

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen von Enjutin-Immobilien**

### **Geschäftsführer/in Tatiana Enyutina für Immobilienverkäufer**

#### **1 Geltungsbereich**

1.1 Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Immobilienverkäufer ("AGB") Tatiana Enyutina gelten für die Geschäftsbeziehung Tatiana Enyutina mit dem Verkäufer („Verkäufer“ oder „Sie“), welcher Tatiana Enyutina mit der Vermarktung seiner Immobilie beauftragt hat.

1.2 Abweichende Bedingungen des Verkäufers werden nicht anerkannt, es sei denn, Tatiana Enyutina stimmt ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich zu.

1.3 Diese AGB gelten auch dann, wenn Tatiana Enyutina in Kenntnis von Bedingungen des Verkäufers, welche diesen AGB entgegenstehen oder hiervon abweichen, die Leistungen an den Verkäufer vorbehaltlos erbringt.

#### **2 Vertragsschluss**

2.1 Tatiana Enyutina Immobilien hat dem Verkäufer ein verbindliches Angebot zur Vermarktung seiner Immobilie nach Maßgabe des Angebots sowie der in diesen AGB enthaltenen Regelungen unterbreitet.

2.2 Sofern der Verkäufer dieses Angebot annimmt, kommt ein verbindlicher Maklervertrag mit dementsprechendem Inhalt zustande.

2.3 Mit der Annahme des Angebots versichert der Verkäufer, dass er der rechtmäßige Eigentümer der betreffenden Immobilie ist bzw. dass er von dem Eigentümer sowie eventuellen Miteigentümern oder anderweitig Verfügungsberechtigten zum Abschluss des Maklervertrags mit Tatiana Enyutina ermächtigt ist.

#### **3 Leistungen von Tatiana Enyutina**

3.1 Tatiana Enyutina stellt dem Verkäufer einen persönlichen Immobilienberater und Ansprechpartner an die Seite, der verantwortlich für die Vermarktung der Immobilie ist.

3.2 Zu den Aufgaben von Tatiana Enyutina gehören insbesondere:

- A. Verkaufsberatung und Wertermittlung
- B. Erstellen einer individuellen Verkaufs-/ Vermarktungsstrategie
- C. Durchführung der in der Verkaufs-/Vermarktungsstrategie festgelegten Maßnahmen, u.a.:
  - Erstellen von professionellen Fotos der zu verkaufenden Immobilie
  - Erstellen eines aussagekräftigen und verkaufsfördernden Exposés
  - Unterstützung bei der Erstellung eines Energieausweises (falls erforderlich)
  - Bewerbung der Immobilie auf den Tatiana Enyutina -Webseiten (<https://homeday.de>) sowie auf weiteren Online-Portalen und im Tatiana Enyutina Netzwerk
  - Ggf. Erstellen weiterer Marketingmaterialien
- D. Bereitstellung eines digitalen Dokumentenraums
- E. Organisation und Durchführung von Besichtigungen
- F. Betreuung der Kaufinteressenten
- G. Einholen des Finanzierungsnachweises
- H. Vorbereitung und Terminierung des Notartermins

3.3 Die konkreten Marketingmaßnahmen und Verkaufsunterlagen variieren je nach Immobilie und werden mit dem Verkäufer abgestimmt.

3.4 Die vorgenannten Leistungen von Tatiana Enyutina sind mit der Erfolgsfalle zu zahlender Provision vollständig abgegolten.

#### **4 Energieausweis**

4.1 Wenn der Verkäufer die Unterstützung durch Tatiana Enyutina bei der Erstellung eines Energieausweises wünscht, lässt Tatiana Enyutina den Energieausweis auf Basis der Verbrauchsdaten, welche der Verkäufer an Tatiana Enyutina übermittelt, erstellen. Sind dem Verkäufer die Verbrauchsdaten nicht bekannt, unterstützt Tatiana Enyutina bei der Erstellung eines Bedarfsausweises. Hierzu wird der Verkäufer Tatiana Enyutina die erforderlichen Daten für die Erstellung mittels einer von Tatiana Enyutina bereitgestellten Checkliste übermitteln.

4.2 Die in Ziffer 4.1 aufgeführten Leistungen sind für den Verkäufer kostenlos, sofern es sich bei der zu verkaufenden Immobilie um ein reines Wohngebäude oder um eine Gewerbeimmobilie mit einem Gewerbeanteil von max. 25% handelt. In allen sonstigen Fällen ist Tatiana Enyutina berechtigt, die Leistung gegeneine zuvor ausdrücklich vereinbarte Vergütung zu erbringen oder die Erbringung der Leistung abzulehnen.

#### **5 Rechte und Pflichten von Tatiana Enyutina**

5.1 Tatiana Enyutina ist berechtigt, die Maklerleistungen selbst oder durch Dritte zu erbringen. Sofern Tatiana Enyutina Dritte mit der Leistungserbringung beauftragt, entstehen dem Verkäufer hierdurch weder weitere Kosten noch andere belastende Verpflichtungen.

5.2 Tatiana Enyutina ist berechtigt, sowohl für den Verkäufer als auch für Kaufinteressenten entgeltlich tätig zu sein.

5.3 Tatiana Enyutina wird den Verkäufer über alle Umstände unverzüglich in Kenntnis setzen, die für dessen Verkaufsentscheidung von Bedeutung sein können. Tatiana Enyutina wird den Verkäufer in regelmäßigen Abständen über den Stand seiner Bemühungen unterrichten. Zu eigenen Nachforschungen ist Tatiana Enyutina nur verpflichtet, sofern deren Bedeutung und Erforderlichkeit offensichtlich sind. In anderen Fällen ist Tatiana Enyutina zur eigenen Nachforschung nur dann verpflichtet, wenn dies separat vereinbart ist.

5.4 Tatiana Enyutina wird den Maklervertrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchführen.

5.5 Tatiana Enyutina wird hinsichtlich der im Rahmen dieses Maklervertrages erlangten Kenntnisse über den Verkäufer Verschwiegenheit bewahren.

5.6 Tatiana Enyutina ist berechtigt, bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags, welcher die betreffende Immobilie des Verkäufers zum Gegenstand hat, anwesend zu sein und eine vollständige Vertragsabschrift zu erhalten. Kommt ein Vertrag ohne die Anwesenheit von Tatiana Enyutina zustande, ist Tatiana Enyutina vom zustande kommen eines Vertrages unverzüglich zu benachrichtigen und Tatiana Enyutina auf erstes Auffordern eine vollständige Abschrift des Vertrages zu übermitteln.

5.7 Kaufpreiszahlungen werden von Tatiana Enyutina nicht entgegengenommen.

5.8 Sämtliche Urheber- und/oder Leistungsschutzrechte an den von Tatiana Enyutina erstellten Verkaufs- und Marketingunterlagen inkl. der erstellten Bilder der Immobilie liegen bei Tatiana Enyutina.

#### **6 Rechte und Pflichten des Verkäufers**

6.1 Der Verkäufer ist verpflichtet, Tatiana Enyutina mindestens folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

- A. Grundriss(e) sowie ggf. weitere Pläne, Ansichten und Schnitte der Immobilie
- B. Ggf. Teilungserklärung und Eigentümersammlungsprotokolle

### C. Wirtschaftsplan / Nebenkostenaufstellung

#### D. Ggf. den aktuellen Mietvertrag (persönliche Daten geschwärzt)

6.2 Tatiana Enyutina wird von dem Verkäufer bevollmächtigt, Einsicht in das Grundbuch der zu vermarktenden Immobilie zu nehmen und sich Kopien des Grundbuchs anfertigen und aushändigen zu lassen sowie sich Unterlagen und Informationen von Ämtern (Baurechtsamt, Katasteramt etc.) bzw. bei Wohnungseigentum von der zuständigen Haus-/ WEG-Verwaltung einzuholen. Tatiana Enyutina ist berechtigt, entsprechende Untervollmacht zu erteilen.

6.3 Der Verkäufer ist während der Vertragslaufzeit nicht berechtigt, weitere Makler parallel zu beauftragen oder das Objekt privat zu veräußern. Alle Interessenten oder Makler, die sich während des Verkaufs an ihn wenden, werden an Tatiana Enyutina verwiesen, damit der Verkauf aus einer Hand gesteuert wird.

6.4 Sollte der Verkäufer den Alleinvertretungsanspruch von Tatiana Enyutina verletzen, indem er das Objekt während der Vertragslaufzeit privat oder über einen anderen Makler verkauft, verpflichtet er sich, Tatiana Enyutina eine Entschädigung zu zahlen. Die Höhe dieser Entschädigung entspricht der Provision, die der Verkäufer an Tatiana Enyutina zu zahlen hätte, wenn der Verkauf so aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung durch Tatiana Enyutina zustande gekommen wäre.

6.5 Der Verkäufer hat Tatiana Enyutina unverzüglich über alle Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren, zu informieren. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Aufgabe oder Änderung seiner Verkaufsabsicht.

6.6 Der Verkäufer ist verpflichtet, Tatiana Enyutina unverzüglich über eine etwaige Vermietung seiner Immobilie oder Änderungen im Mietvertrag zu unterrichten.

6.7 Der Verkäufer ist verpflichtet, die mit Tatiana Enyutina getroffene Provisionsvereinbarung in den Kaufvertrag aufzunehmen.

6.8 Der Verkäufer ist verpflichtet, alle im Rahmen des Maklervertrages erhaltenen Informationen vertraulich zu behandeln. Insbesondere darf er diese Informationen nicht an Dritte weitergeben.

6.9 Der Verkäufer wird anderen Maklern eine Tätigkeit im Hinblick auf die Immobilie untersagen und diese an Tatiana Enyutina verweisen.

6.10 Der Verkäufer gestattet Tatiana Enyutina, Daten seiner Immobilie (bspw. bzgl. Der Lage, Ausstattung, Preis, etc.) anonymisiert für Immobilienwertanalysen zu benutzen.

## **7 Maklerprovision**

7.1 Der Verkäufer verpflichtet sich, die vereinbarte Provision an Tatiana Enyutina zu bezahlen.

7.2 Der Provisionsanspruch von Tatiana Enyutina entsteht mit Abschluss des voll wirksamen Kaufvertrages zwischen dem Verkäufer und einem von Tatiana Enyutina nachgewiesenen oder vermittelten Kaufinteressenten. Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss des Kaufvertrages erst nach Beendigung des Maklervertrages, aber auf Grund der Tätigkeit von Tatiana Enyutina zustande kommt.

7.3 Als provisionsbegründender Hauptvertrag gilt auch der Verkauf eines ideellen oder realen Anteils am Grundstück oder die Einräumung von Erbbaurechten und Ähnlichem sowie die Einräumung von

Gesellschaftsrechten, wenn dies dem von dem Verkäufer mit dem Verkauf der Immobilie verfolgten Zweckwirtschaftlich entspricht.

7.4 Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer. Voraussetzung ist, dass die Leistungen dem Verkäufer zufließen (wie z. B. Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen etc.). Der Provisionsanspruch von Tatiana Enyutina wird durch eine nachträgliche Minderung des Kaufpreises nicht berührt.

7.5 Sollte Unklarheit über die Leistung von Tatiana Enyutina bestehen, so ist der Verkäufer verpflichtet, vor Abschluss eines notariellen Kaufvertrags bei Tatiana Enyutina nachzufragen, ob der Käufer von Tatiana Enyutina benannt wurde.

7.6 Die vereinbarte Provision enthält die Mehrwertsteuer in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Höhe. Im Falle von Änderungen des gesetzlichen Mehrwertsteuersatzes erhöht bzw. verringert sich die Provision entsprechend.

7.7 Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

7.8 Tatiana Enyutina ist berechtigt, sämtliche Ansprüche aus dem mit dem Verkäufer geschlossenen Maklervertrag an Dritte (bspw. Factoring-Unternehmen) abzutreten.

7.9 Zahlungen sind in jedem Falle nach § 366 Abs. 2 BGB zu verrechnen. **8 LAUFZEIT UND KÜNDIGUNG**

8.1 Sofern die Parteien nicht ausdrücklich etwas Abweichendes vereinbaren, wird der Maklervertrag für die Dauer von neun (9) Monaten fest geschlossen („Initiale Vertragslaufzeit“). Während der Initialen Vertragslaufzeit ist der Maklervertrag nicht ordentlich kündbar. Nach Ablauf der Initialen Vertragslaufzeit verlängert sich die Laufzeit jeweils um weitere sechs (6) Monate, sofern nicht eine der Parteien den Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei (2) Wochen kündigt.

8.2 Sonderkündigungsrecht: Abweichend von Ziffer kann der Verkäufer den Maklervertrag jederzeit mit einer Frist von 2 Wochen kündigen, wenn der Verkäufer mit der Leistung von Tatiana Enyutina unzufrieden ist und Tatiana Enyutina das Problem nicht innerhalb von 2 Werktagen gelöst hat.

8.3 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn eine der Parteien gegen ihre durch diesen Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten verstößt oder wenn auf andere Weise das Vertrauen in das Vertragsverhältnis nachhaltig gestört wurde und ein Festhalten an dem Vertrag nicht mehr zumutbar ist.

8.4 Die Kündigung hat in Textform zu erfolgen.

## **9 Identitätsfeststellung (Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 Geldwäschegesetz)**

9.1 Der Verkäufer wird Tatiana Enyutina eine Kopie seines Personalausweises oder Reisepasses zukommen lassen (Vorder- und Rückseite).

9.2 Der Verkäufer stimmt zu, dass Tatiana Enyutina Daten zur Identifizierung und Überprüfung der Identität des Verkäufers gemäß der Verpflichtung aus § 2 Abs. 1 Nr. 14 Geldwäschegesetz 5 Jahre lang aufbewahrt. Tatiana Enyutina sichert zu, dass diese Daten für keine anderen Zwecke außerhalb der Identitätsfeststellung genutzt werden.

## **10. Datenschutz**

10.1 Tatiana Enyutina hat bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten des Auftraggebers die Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) zu beachten.

10.2 Wegen der Einzelheiten wird auf die Datenschutzerklärung von Tatiana Enyutina verwiesen, die auf der Webseite von Tatiana Enyutina jederzeit im Footer über den Link „Datenschutzerklärung“ in druckbarer Form abrufbar ist.

## **11 Haftung**

11.1 Ansprüche des Verkäufers auf Schadensersatz sind – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Schadensersatzansprüche des Verkäufers aus der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, sowie die Haftung für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung von Tatiana Enyutina, ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Unberührt bleibt ferner die Haftung für die Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Verkäufer regelmäßig vertrauen darf. Bei der leicht fahrlässigen Verletzung dieser Vertragspflichten haftet Tatiana Enyutina nur für den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden, es sei denn, es handelt sich um Schadensersatzansprüche des Verkäufers aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

11.2 Die in Ziffer 11.1 enthaltenen Haftungsregelungen gelten auch zugunsten der gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen von Tatiana Enyutina, wenn Ansprüche direkt gegen diese geltend gemacht werden.

## **12 Schlussbestimmungen**

12.1 Im Geschäftsverkehr mit Kaufleuten oder juristischen Personen des öffentlichen Rechts wird als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus Vertragsverhältnissen zwischen Tatiana Enyutina und dem Verkäufer der Sitz von Tatiana Enyutina vereinbart.

12.2 Der Maklervertrag sowie diese AGB unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Anwendung des UN-Kaufrechts (CISG) ist ausgeschlossen.

12.3 Dieser Vertrag gibt sämtliche Punkte wieder und ersetzt alle vorherigen Vereinbarungen. Es bestehen keine mündlichen Abreden. Änderungen, Ergänzungen sowie die Kündigung bedürfen der Schriftform. Ebenso bedürfen die Aufhebung oder Modifizierung des Schriftformerfordernisses der Schriftform.

12.4 Sollte eine oder mehrere Klauseln in diesen AGB ganz oder teilweise unwirksam sein, berührt dies die Wirksamkeit des Maklervertrags und der AGB im Übrigen nicht. An die Stelle der unwirksamen Klausel tritt in diesem Falle eine Klausel, die dem Willen der Parteien wirtschaftlich am nächsten kommt. Die Parteien sind verpflichtet, an einer entsprechenden Klarstellung des Vertragstextes mitzuwirken. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken, die diese AGB enthalten.

## **Widerrufsbelehrung**

### **1. Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Tatiana Enyutina) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### **2. Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurück zu zahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bisher erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### **Muster- Widerrufsformular**

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

An:

Tatiana Enyutina

Birkenstraße 43

35428 Langgöns

[info@enjutin-immobilien.de](mailto:info@enjutin-immobilien.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)

Name des/der Verbraucher(s):

Anschrift des/der Verbraucher(s):

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier):

Datum: