

Qualifizierter Alleinauftrag zur Vermarktung



Verkäufer

Name: _____

Vorname: _____

Straße, Hausnummer: _____

Postleitzahl, Stadt: _____

E-Mail-Adresse: _____

Telefonnummer: _____

Ihre Immobilie

Immobilientyp: Haus Wohnung Grundstück

Wohnfläche in m² (ca.): _____

Straße, Hausnummer: _____

Postleitzahl, Stadt: _____

Ihr Vermarktungsauftrag an Robert Littmann Immobilien

Vermarktungsstart: _____ Vermarktungsende: _____

Zur Klarstellung halten wir fest: Sollte keine Vertragslaufzeit vom Auftraggeber definiert worden sein, so beginnt der Vertrag ab sofort, heißt mit Datum der Unterzeichnung und endet mit Ablauf von 9 Monaten nach Unterzeichnung. Sollte als Vermarktungsstart „sofort“ vereinbart worden sein, wird der Tag der Vertragsunterzeichnung angenommen.

Startpreis für die Vermarktung: _____ **EUR**

Zu zahlende Maklerprovision:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages:

Verkäuferprovision: **3,57% (inkl. MwSt.)**

Käuferprovision: **3,57% (inkl. MwSt.)**

Es gelten die AGB für Immobilienverkäufer von Robert Littmann Immobilien (siehe Informationen über die Anlage), die Verarbeitung von personenbezogenen Daten (jeweils aktuell auf der Website von Robert Littmann Immobilien im Footer über den Link „Datenschutzerklärung“ in druckbarer Form abrufbar) sowie die Widerrufsbelehrung verbunden mit dem Widerrufsformular (siehe Anlagen).

- Ich fordere Robert Littmann Immobilien auf, unverzüglich mit der Leistungserbringung zu beginnen. Mir ist bewusst, dass mein Widerrufsrecht erlischt, sofern die Leistungen von Robert Littmann Immobilien vor Ablauf der Widerrufsfrist vollständig erbracht sind.
- Hiermit bevollmächtige ich Robert Littmann Immobilien Einsicht in das Grundbuch der vorgenannten Immobilie, sowie Unterlagen und Informationen von Ämtern, bei Wohneigentum von der zuständigen Hausverwaltung einzuholen.

Ort, Datum

Unterschrift des Verkäufers

1

Robert Littmann Immobilien
Am Wall 113
28195 Bremen

Geschäftsführer: Robert Littmann
Amtsgericht: Bremen
Steuernummer: 60 245 17819

Bankverbindung
DKB
IBAN: DE75 1203 0000 1060 6490 66

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Robert Littmann Immobilien für Immobilienverkäufer (Stand: 25.01.2021)

1 GELTUNGSBEREICH

1.1 Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Immobilienverkäufer („AGB“)

Robert Littmann Immobilien, Am Wall 113, 28195 Bremen („ Robert Littmann Immobilien“ oder „RL Immobilien“) gelten für die Geschäftsbeziehung von Robert Littmann Immobilien mit dem Verkäufer („Verkäufer“ oder „Sie“), welcher RL Immobilien mit der Vermarktung seiner Immobilie beauftragt hat.

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

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

2 VERTRAGSSCHLUSS

2.1 RL 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, 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 RL Immobilien ermächtigt ist.

3 LEISTUNGEN VON Robert Littmann Immobilien

3.1 RL Immobilien 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 RL Immobilien gehören insbesondere:

- A. Verkaufsberatung und Wertermittlung
- B. Erstellen einer individuellen Verkaufs-/ Vermarktsungsstrategie
- C. Durchführung der in der Verkaufs- / Vermarktsungsstrategie festgelegten Maßnahmen, u.a.:
 - Erstellen von professionellen Fotos der zu verkaufenden Immobilie
 - Erstellen eines aussagekräftigen und verkaufsfördernden Exposés
 - Unterstützung bei der Erstellung eines Energieausweise (falls erforderlich)
 - Bewerbung der Immobilie auf den RL Immobilien Webseiten ([\(https://www.robertlittmannimmobilien.de/\)](https://www.robertlittmannimmobilien.de/)) sowie auf weiteren Online-Portalen und im RL Immobilien Netzwerk
 - Ggf. Erstellen weiterer Marketingmaterialien
- D. Bereitstellung eines digitalen Dokumentenraums
- E. Organisation und Durchführung von Besichtigungen
- F. Betreuung von 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 RL Immobilien sind mit der im Erfolgsfall zu zahlenden Provision vollständig abgegolten.

4 ENERGIEAUSWEIS

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

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

5 RECHTE UND PFLICHTEN

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

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

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

5.4 RL Immobilien wird den Maklervertrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchführen.

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

5.6 RL Immobilien 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 RL Immobilien zustande, ist RL Immobilien vom Zustandekommen eines Vertrages unverzüglich zu benachrichtigen und RL Immobilien auf erstes Auffordern eine vollständige Abschrift des Vertrages zu übermitteln.

5.7 Kaufpreiszahlungen werden von RL Immobilien nicht entgegengenommen.

5.8 Sämtliche Urheber- und /oder Leistungsschutzrechte an den von RL Immobilien erstellten Verkaufs- und Marketingunterlagen inklusive der erstellten Bilder der Immobilie liegen bei RL Immobilien.

6 RECHTE UND PFLICHTEN DES VERKÄUFERS

6.1 Der Verkäufer ist verpflichtet, RL Immobilien mindestens folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

- A. Grundriss(e) sowie ggf. Weitere Pläne, Ansichten, Schnitte, Wohnflächenberechnung der Immobilie
- B. Ggf. Teilungserklärung und Eigentümersammlungsprotokolle
- C. Wirtschaftsplan /Nebenkostenaufstellung
- D. Ggf. den aktuellen Mietvertrag (persönliche Daten geschwärzt)

6.2 RL Immobilien wird von dem Verkäufer bevollmächtigt, Einsicht in das Grundbuch der zu vermarktenden Immobilien 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. RL Immobilien 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 Verkauf an ihn wenden, werden an RL Immobilien verwiesen, damit der Verkauf aus einer Hand gesteuert wird.

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

6.5 Der Verkäufer hat RL Immobilien unverzüglich über alle Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren, zu informieren. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Aufgabe oder Änderung seiner Verkaufsabsicht. Sollte der Auftraggeber (Verkäufer) den Auftrag kündigen, der Auftrag ausläuft und nicht beiderseitig verlängert werden, eine Änderung zustande kommen oder keine Verkaufsabsicht mehr bestehen sollte, ist folgender Aufwendungersatz an RL Immobilien nach gemäß §652, 2 BGB unmittelbar zu leisten:

Der Aufwendungersatz beträgt für:

Wertermittlung/Marktanalyse :	595,00€	Online-Immobilienbörsen, Social-Media	238,00€
Fahrtkosten je km:	0,50€	Exposé Erstellung/Versand	150,00€
360Grad Rundgang:	150,00€	Inserate, Grundrisse, Flyer, etc.	Rechnungsnachweis
Erstellung prof. Bilder	338,00€	Allgemeine Beratungen je Stunde	0,00€
Erstellung Energieausweis	Rechnungsnachweis		

Im Falle der Vermittlung des Angebotes durch die Maklerfirma werden diese Kosten nicht erhoben.

6.6 Der Verkäufer ist verpflichtet, RL Immobilien unverzüglich über eine etwaige Vermietung seiner Immobilie oder Änderung im Mietvertrag zu unterrichten.

6.7 Der Verkäufer ist verpflichtet, die mit RL Immobilien 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 hat bei Unzufriedenheit die Möglichkeit, den Immobilienberater gegen einen anderen Immobilienberater von RL Immobilien zu wechseln.

6.10 Der Verkäufer wird anderen Maklern eine Tätigkeit im Hinblick auf die Immobilie untersagen und diese an RL Immobilien verweisen.

6.11 Der Verkäufer gestattet RL Immobilien, 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 RL Immobilien zu bezahlen.

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

7.3 Als provisionsbegründender Hauptvertrag gilt auch der Verkauf eines idealen oder realen Anteils am Grundstück oder die Einräumung von Erbbaurechtes und Ähnlichem sowie die Einräumung von Gesellschaftsrechten, wenn dies dem von dem Verkäufer mit dem Verkauf der Immobilie erfolgten Zweck wirtschaftlich 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 RL Immobilien wird durch eine nachträgliche Minderung des Kaufpreises nicht berührt.

7.5 Sollte Unklarheit über die Leistung von RL Immobilien bestehen, so ist der Verkäufer verpflichtet, vor Abschluss einen notariellen Kaufvertrages bei RL Immobilien nachzufragen, ob der Käufer von RL Immobilien 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 RL Immobilien 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 8.1 kann der Verkäufer den Maklervertrag jederzeit mit einer Frist von 2 Wochen kündigen, wenn der Verkäufer mit der Leistung von RL Immobilien unzufrieden ist und RL Immobilien 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 RL Immobilien eine Kopie seines Personalausweises oder Reisepasses zukommen lassen (Vorder- und Rückseite).

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

10 DATENSCHUTZ

10.1 RL Immobilien hat bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten des Verkäufers die Bestimmungen des Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BSDG) zu beachten.

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

11 HAFTUNG

11.1 Ansprüche des Verkäufers auf Schadenersatz sind - soweit gesetzlich zulässig - ausgeschlossen.

Hier von 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 grob fahrlässigen Pflichtverletzung von RL Immobilien, 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 RL Immobilien 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 RL Immobilien, 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 RL Immobilien und dem Verkäufer der Sitz von RL Immobilien 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 bedarf 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 Maklervertrages und der AGB im Übrigen nicht. An der 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 Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage des Vertragsabschlusses. Um ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Robert Littmann Immobilien, Am Wall 113, 28195 Bremen , info@robertlittmannimmobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, dass jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung 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 zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion verwendet 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 bis 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:

Robert Littmann Immobilien
Am Wall 113, 28195 Bremen
info@robertlittmannimmobilien.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)

Datum:

(*) Unzutreffendes streichen