# Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Für Immobilienmaklerleistungen (Verkauf, Ankauf & Vermietung), Hausverwaltung (WEG-, Miet- & Sondereigentumsverwaltung), Immobilienbewertung / Sachverständigenleistungen sowie die Nutzung der Website und Leitfäden.

**Jahn Immobilien 38 GmbH**
Rosegger Straße 1 · 38440 Wolfsburg
GF: Marius Jahn (B.Eng., M.B.A.)
Tel. 05362-5969981 · Stand: 10/2026

## TEIL I · ALLGEMEINER TEIL & GELTUNGSBEREICH

### § 1 Anbieter, Geltungsbereich und Begriffsbestimmungen

(1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „AGB“) gelten für sämtliche Verträge, Vorbereitungsverhandlungen, Nachweis-, Vermittlungs-, Verwaltungs- und Beratungsleistungen sowie für die Nutzung der Website und der kostenfreien Informationsangebote (Leitfäden, Checklisten, telefonische Erstgespräche) der Jahn Immobilien 38 GmbH, Rosegger Straße 1, 38440 Wolfsburg, vertreten durch den Geschäftsführer Marius Jahn (nachfolgend „Gesellschaft“).

(2) Soweit im Bereich der zertifizierten Immobilienbewertung (Verkehrswert-, Kompakt-, Restnutzungsdauer- oder Steuergutachten) gemäß ausdrücklicher Ausweisung im jeweiligen Angebot oder Auftrag die Schwestergesellschaft JI 38 Services UG (haftungsbeschränkt), vertreten durch den Geschäftsführer Marius Jahn, Vertragspartnerin wird, gelten diese AGB – insbesondere Teil I, Teil IV und Teil V – entsprechend für das Vertragsverhältnis mit der JI 38 Services UG (haftungsbeschränkt).

(3) Diese AGB gelten sowohl gegenüber Verbrauchern im Sinne des § 13 BGB als auch gegenüber Unternehmern im Sinne des § 14 BGB, juristischen Personen des öffentlichen Rechts sowie Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (nachfolgend gemeinsam „Auftraggeber“).

(4) Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende Geschäftsbedingungen eines Auftraggebers, der Unternehmer (§ 14 BGB) ist, werden auch bei Kenntnis nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, die Gesellschaft stimmt ihrer Geltung ausdrücklich in Textform zu.

### § 2 Vertragsschluss, Vorrang von Individualvereinbarungen und Abgrenzung zur Rechts-/Steuerberatung

(1) Individuelle Vereinbarungen im jeweiligen Einzelvertrag (insbesondere im Maklervertrag, im WEG-Verwaltervertrag, im Miet-/Sondereigentumsverwaltungsvertrag oder im Gutachtenauftrag) einschließlich ihrer Anlagen und Leistungsbeschreibungen haben gemäß § 305b BGB stets Vorrang vor diesen AGB.

(2) Die auf der Website der Gesellschaft veröffentlichten Inhalte, Objektangaben, Rechenbeispiele sowie kostenfrei herunterladbaren Leitfäden und Checklisten sind unverbindliche Informationsangebote und stellen kein rechtlich bindendes Vertragsangebot dar. Auch ein kostenfreies telefonisches Erstgespräch dient ausschließlich der ersten Orientierung und begründet ohne anschließende Beauftragung noch kein entgeltliches Vertrags- oder Beratungsverhältnis.

(3) Die Gesellschaft und die JI 38 Services UG (haftungsbeschränkt) erbringen ausschließlich immobilienwirtschaftliche, kaufmännische, technische bzw. bausachverständige Leistungen. Eine Rechtsberatung nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) oder eine Steuerberatung nach dem Steuerberatungsgesetz (StBerG) ist nicht geschuldet; die steuerliche und rechtliche Würdigung sowie Deklaration obliegt dem Auftraggeber und seinen steuerlichen bzw. rechtlichen Beratern.

(4) Soweit das Gesetz keine strengere Form (wie die Schriftform oder die notarielle Beurkundung) zwingend vorschreibt, genügt für sämtliche rechtserheblichen Erklärungen, Vertragsabschlüsse und Vertragsänderungen zwischen den Parteien die Textform (§ 126b BGB, z. B. per E-Mail mit lesbarem Text).

### § 3 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers, Vollmachten und Nutzungsrechte an Unterlagen

(1) Der Auftraggeber verpflichtet sich, der Gesellschaft sämtliche für die sachgerechte Leistungserbringung erforderlichen Objektunterlagen (insbesondere Grundbuchauszüge, Bau- und Grundrisspläne, Wohnflächenberechnungen, Teilungserklärungen, Gemeinschaftsordnungen, Beschlusssammlungen, Mietverträge, Betriebskostenabrechnungen sowie einen gültigen Energieausweis nach GEG) vollständig, richtig und rechtzeitig unentgeltlich zur Verfügung zu stellen und bei Änderungen unverzüglich zu aktualisieren.

(2) Bekannte Sach- oder Rechtsmängel, Altlasten, Baulasten, Denkmalschutzauflagen, Feuchte- oder Brandschäden, anhängige Rechtsstreitigkeiten oder sonstige wert- und verwaltungsrelevante Umstände am Objekt hat der Auftraggeber der Gesellschaft unverzüglich und unaufgefordert in Textform mitzuteilen. Verzögerungen oder Mehraufwände, die auf unvollständigen, verspäteten oder unzutreffenden Angaben des Auftraggebers beruhen, gehen nicht zulasten der Gesellschaft.

(3) Soweit zur Auftragsdurchführung Behördenauskünfte, Akteneinsichten oder Erklärungen gegenüber Dritten (Banken, Versorgern, Versicherungen, Ämtern, Verwaltern) erforderlich sind, erteilt der Auftraggeber der Gesellschaft auf Anforderung eine entsprechende schriftliche Objekt- bzw. Verwaltervollmacht.

(4) An sämtlichen von der Gesellschaft auf eigene Kosten erstellten Fotografien, Drohnenaufnahmen, Grundrissgrafiken, Exposés, Texten und Auswertungen verbleiben die Urheber- und Verwertungsrechte bei der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist berechtigt, von ihr vermittelte oder bewertete Objekte nach Abschluss des Auftrags in vollständig anonymisierter Form (ohne Rückschluss auf Personen oder Hausnummern) als Referenz in ihren Medien zu nennen, sofern der Auftraggeber dem nicht in Textform widerspricht.

## TEIL II · BESONDERER TEIL A: IMMOBILIENMAKLERLEISTUNGEN (VERKAUF, ANKAUF & VERMIETUNG)

### § 4 Leistungsumfang, Vermarktungsbefugnis und gesetzliche Textformpflicht (§ 656a BGB, § 2 WoVermRG)

(1) Die Gesellschaft erbringt Maklerleistungen im Zusammenhang mit dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss oder der Vermittlung von Kauf-, Miet- und Pachtverträgen über Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Grundstücke (§ 652 BGB). Die Gesellschaft ist berechtigt, das Objekt auf ihrer Website, auf führenden Immobilienportalen sowie in Print- und Social-Media-Kanälen zu präsentieren und geeignete Kooperationspartner beizuziehen, ohne dass dem Auftraggeber hierdurch Mehrkosten entstehen.

(2) Maklerverträge über den Nachweis oder die Vermittlung eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus bedürfen gemäß § 656a BGB zwingend der Textform (§ 126b BGB). Gleiches gilt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 WoVermRG für Maklerverträge über Wohnraummietverträge. Die Textform wird insbesondere durch eine E-Mail mit lesbarem Text oder eine elektronische Bestätigung auf einem dauerhaften Datenträger gewahrt.

### § 5 Maklerprovision, wirtschaftliche Gleichwertigkeit, Halbteilungsgrundsatz (§§ 656c, 656d BGB) und Bestellerprinzip

(1) Der Provisionsanspruch entsteht und wird fällig, sobald infolge eines zumindest mitursächlichen Nachweises oder einer zumindest mitursächlichen Vermittlung der Gesellschaft ein wirksamer Hauptvertrag (Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag) zustande kommt und eine etwaige aufschiebende Bedingung eingetreten ist. Die Provision ist innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung ohne Abzug zahlbar. Eine nachträgliche einvernehmliche Aufhebung des Hauptvertrages oder ein Rücktritt aus Gründen, die nicht zur anfänglichen Unwirksamkeit des Hauptvertrages führen, lässt den entstandenen Provisionsanspruch unberührt.

(2) Der Provisionsanspruch entsteht in gleicher Weise, wenn der Hauptvertrag zu von den ursprünglichen Angebotsangaben abweichenden Bedingungen (z. B. geänderter Kaufpreis oder Objektzuschnitt) oder als wirtschaftlich gleichwertiges Ersatz-, Zusatz- oder Folgegeschäft (insbesondere Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung, Bestellung oder Erwerb eines Erbbaurechts, Übertragung von Gesellschaftsanteilen / Share Deal oder Einräumung eines Vorkaufsrechts) zustande kommt. Gleiches gilt, wenn der Hauptvertrag durch Ehegatten, Lebenspartner, nahe Familienangehörige oder mit dem Auftraggeber gesellschaftsrechtlich oder wirtschaftlich verbundene Personen abgeschlossen wird, denen der Auftraggeber die Nachweisinformationen zugänglich gemacht hat, oder wenn der Hauptvertrag erst nach Beendigung des Maklervertrages aufgrund der während der Vertragslaufzeit erbrachten Nachweis- oder Vermittlungsleistung zustande kommt.

(3) Handelt es sich beim Käufer einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses um einen Verbraucher (§ 656b BGB), gelten zwingend die §§ 656c, 656d BGB: Wird die Gesellschaft für beide Parteien des Kaufvertrags provisionspflichtig tätig, kann die Provision von beiden Parteien nur in gleicher Höhe verlangt werden; ein Erlass oder eine Minderung zugunsten einer Partei wirkt auch zugunsten der anderen (§ 656c BGB). Hat nur eine Partei den Maklervertrag geschlossen, darf eine Vereinbarung zur Übernahme von Maklerkosten durch die andere Partei maximal 50 % der insgesamt zu zahlenden Provision betragen und wird erst fällig, wenn die erstbeauftragende Partei ihre Zahlung nachgewiesen hat (§ 656d BGB).

(4) Bei der Vermittlung von Wohnraummietverträgen gilt das gesetzliche Bestellerprinzip nach § 2 Abs. 1a WoVermRG. Sofern im jeweiligen Exposé oder Maklervertrag nichts Abweichendes angegeben ist, verstehen sich Provisionssätze gegenüber Unternehmern zuzüglich und gegenüber Verbrauchern inklusive der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

### § 6 Doppeltätigkeit, Vorkenntnis und Vertraulichkeit von Exposés

(1) Die Gesellschaft ist berechtigt, unter strikter Wahrung der gesetzlichen Unparteilichkeitspflichten (insbesondere §§ 654, 656c BGB) sowohl für den Verkäufer/Vermieter als auch für den Käufer/Mieter entgeltlich oder unentgeltlich als Doppelmaklerin tätig zu werden.

(2) Ist dem Auftraggeber die durch die Gesellschaft nachgewiesene Vertragsgelegenheit bereits bekannt (Vorkenntnis), hat er dies der Gesellschaft unverzüglich (im kaufmännischen Geschäftsverkehr innerhalb von 5 Werktagen) nach Erhalt des Nachweises in Textform unter Angabe des Zeitpunkts und der belegbaren Quelle mitzuteilen. Nimmt der Auftraggeber trotz etwaiger Vorkenntnis des Objekts weitere Vermittlungsleistungen der Gesellschaft (z. B. Anforderung vertiefter Objektunterlagen, Teilnahme an einer durch die Gesellschaft durchgeführten Besichtigung oder Verhandlungsführung) in Anspruch, bleibt der Provisionsanspruch wegen mitursächlicher Vermittlungsleistung unberührt.

(3) Sämtliche durch die Gesellschaft übermittelten Exposés, Objektnachweise und Unterlagen sind vertraulich und ausschließlich für den jeweiligen Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ohne vorherige Zustimmung der Gesellschaft in Textform ist untersagt. Kommt infolge einer unbefugten Weitergabe ein Hauptvertrag mit dem Dritten zustande, ohne dass mit diesem ein eigener Provisionsvertrag besteht, haftet der weitergebende Auftraggeber der Gesellschaft nach den gesetzlichen Vorschriften auf Ersatz des entgangenen Provisionsschadens.

### § 7 Objektangaben Dritter, Informationspflichten beim Hauptvertrag und Energieausweis

(1) Die in Exposés und Objektbeschreibungen enthaltenen Angaben (insbesondere zu Wohn-/Nutzflächen, Baujahr, Baugenehmigungen, Zustand und Erträgen) beruhen auf den Auskünften und Unterlagen des Eigentümers, Verkäufers, Vermieters oder zuständiger Behörden. Die Gesellschaft prüft diese Angaben im Rahmen der kaufmännischen Sorgfalt auf Plausibilität, schuldet jedoch ohne gesonderten Sachverständigenauftrag keine bautechnische Überprüfung und übernimmt keine eigene Beschaffenheitsgarantie für deren Richtigkeit und Vollständigkeit.

(2) Der Auftraggeber ist verpflichtet, die Gesellschaft unverzüglich über den Abschluss eines Hauptvertrages, die Vertragsparteien sowie die vereinbarten wirtschaftlichen Eckdaten (Kaufpreis bzw. Miethöhe) in Textform zu informieren. Der Verkäufer/Vermieter stellt der Gesellschaft rechtzeitig vor Vermarktungsbeginn einen gültigen Energieausweis gemäß §§ 80, 87 GEG zur Verfügung.

## TEIL III · BESONDERER TEIL B: HAUSVERWALTUNG (WEG-, MIET- & SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG)

### § 8 WEG- und Mietverwaltung: Trennung von Bestellung (§ 26 WEG) und Vertrag, Ausschluss von Altlasten

(1) In der Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) unterscheiden die Parteien strikt zwischen der organschaftlichen Bestellung der Gesellschaft zur Verwalterin durch Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 26 WEG und dem schuldrechtlichen Verwaltervertrag. Zwingende gesetzliche Rechte der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowie der einzelnen Eigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz (insbesondere §§ 26, 27 WEG) werden durch diese AGB nicht eingeschränkt.

(2) Der konkrete Umfang der Grundleistungen (laufende kaufmännische und technische Regelverwaltung) sowie der gesondert zu vergütenden Sonderleistungen (insbesondere außerordentliche Eigentümerversammlungen, Vorbereitung und Begleitung größerer Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, Mitwirkung bei Rechtsstreitigkeiten, Veräußerungszustimmungen nach § 12 WEG, Bescheinigungen nach § 35a EStG, Neuvermietungen und Wohnungsübergaben) bestimmt sich nach dem jeweiligen WEG-, Miet- oder Sondereigentumsverwaltungsvertrag nebst Preis- und Leistungsverzeichnis.

(3) Die laufende Kommunikation sowie die Bereitstellung von Einladungen, Protokollen, Wirtschaftsplänen, Jahres- und Betriebskostenabrechnungen erfolgt – soweit gesetzlich und nach der Beschlusslage zulässig – standardmäßig digital. Auf gesonderten Wunsch veranlasste zusätzliche Papier- und Postversendungen können nach den Sätzen des Einzelvertrages abgerechnet werden.

(4) Ohne ausdrücklichen, gesondert vergüteten Prüfungs- und Nachbearbeitungsauftrag schuldet die Gesellschaft keine Aufarbeitung von Rückständen früherer Verwalter und übernimmt keine Haftung für Buchhaltungs-, Abrechnungs-, Steuer- oder Beschlussmängel sowie Fristversäumnisse aus Zeiträumen vor ihrem eigenen Verwaltungsbeginn.

### § 9 Handlungsbefugnisse, Wertgrenzen und Eilmaßnahmen (§ 27 WEG)

(1) Die Gesellschaft ist gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG berechtigt und verpflichtet, sämtliche Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen.

(2) Soweit die Wohnungseigentümergemeinschaft durch Beschluss (§ 27 Abs. 2 WEG) oder im individuellen Verwaltervertrag nichts Abweichendes regelt, gelten zur wirtschaftlichen und reaktionsschnellen Bewirtschaftung die einzelvertraglich vereinbarten Auftrags- und Kostenfreigabegrenzen (im Standard-Verwaltervertrag der Gesellschaft: laufende notwendige Kleinmaßnahmen bis 1.000,00 EUR netto je Einzelfall eigenständig; Maßnahmen über 1.000,00 EUR netto nach vorheriger Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat oder einem benannten Ansprechpartner; größere Instandsetzungen ab 5.000,00 EUR netto aufgrund eines Eigentümerbeschlusses).

(3) Unberührt bleibt die gesetzliche Pflicht und Befugnis der Gesellschaft gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG bzw. aus Geschäftsführung zum Schutz des Eigentümers, bei Gefahr im Verzug, drohenden Folgeschäden oder zur Wahrung einer gesetzlichen Frist erforderliche Eil- und Notmaßnahmen auch ohne vorherigen Beschluss unverzüglich im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft bzw. des Eigentümers zu veranlassen.

### § 10 Finanz- und Treuhandverwaltung, Vermögenstrennung und Mietkautionen

(1) Die Gesellschaft verwaltet sämtliche Gelder von Wohnungseigentümergemeinschaften und Immobilieneigentümern unter strikter Beachtung des Trennungsgebots getrennt vom eigenen Gesellschaftsvermögen. Die vereinbarte laufende Verwaltervergütung sowie belegte Auslagen und beauftragte Sonderleistungen dürfen bei Fälligkeit von den verwalteten Objektkonten entnommen werden.

(2) In der WEG-Verwaltung werden Giro- und Erhaltungsrücklagenkonten ausschließlich als offene Eigenkonten der jeweiligen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geführt. In der Miet- und Sondereigentumsverwaltung erfolgt die Kontoführung auf gesonderten Objekt- bzw. Eigentümerkonten nach Maßgabe der erteilten Bankvollmacht.

(3) Vereinnahmte Mietsicherheiten (Mietkautionen) von Wohnraummietern legt die Gesellschaft gemäß § 551 Abs. 3 BGB getrennt vom Vermögen des Vermieters und der Gesellschaft insolvenzfest an. Die Zinserträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit; die Freigabe oder Verwertung bei Mietende erfolgt nach ordnungsgemäßer Wohnungsabnahme und Abrechnung.

(4) Die Gesellschaft erstellt nach Ablauf des Abrechnungszeitraums eine geordnete Jahres- bzw. Betriebskostenabrechnung, sobald sämtliche erforderlichen Abrechnungsunterlagen Dritter (z. B. Messdienstleister, Energieversorger) vorliegen. Dem Verwaltungsbeirat bzw. dem Eigentümer stehen die gesetzlichen und vertraglichen Belegeinsichtsrechte in vollem Umfang zu.

### § 11 Vertragslaufzeit, Kündigung und geordnete Übergabe bei Vertragsende

(1) Beginn, Laufzeit und Kündigungsfristen von Verwaltungsverträgen richten sich nach dem jeweiligen Einzelvertrag sowie – bei der WEG-Verwaltung – nach den zwingenden Vorgaben des § 26 Abs. 3 WEG (wonach der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung endet). Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

(2) Mit Beendigung der Verwaltertätigkeit gibt die Gesellschaft sämtliche im Rahmen der Verwaltung erhaltenen und geführten originären Verwaltungsunterlagen, Abrechnungsdaten, Verträge, Kontounterlagen, Schlüssel sowie etwaige im Original erteilte Vollmachtsurkunden geordnet an die Gemeinschaft bzw. den Eigentümer oder die benannte Nachfolgeverwaltung heraus. An diesen originären Verwaltungsunterlagen und Vollmachtsurkunden besteht kein Zurückbehaltungsrecht der Gesellschaft.

## TEIL IV · BESONDERER TEIL C: IMMOBILIENBEWERTUNG & SACHVERSTÄNDIGENLEISTUNGEN

### § 12 Leistungsarten, Ergebnisunabhängigkeit und Abgrenzung der Gutachtenformate

(1) Im Bereich der Immobilienbewertung wird – je nach ausdrücklicher Beauftragung durch die Gesellschaft oder die JI 38 Services UG (haftungsbeschränkt) – strikt zwischen folgenden Leistungsformaten unterschieden:

a) Mündliche / kurze Marktpreiseinschätzung: Eine erste fachliche Orientierungshilfe zur Einschätzung einer Marktpreisspanne (insbesondere zur Vorbereitung einer Verkaufsentscheidung). Sie beruht auf einer kursorischen Sichtung ohne behördliche Auskünfte, ersetzt kein formelles Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB und ist nicht zur Vorlage bei Gerichten, Kreditinstituten oder Finanzämtern bestimmt.

b) Außergerichtliches Kompakt- / Kurzgutachten: Eine verkürzte schriftliche Wertermittlung nach den anerkannten Verfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit reduziertem Text- und Auskunftsteil, bestimmt für interne, familiäre oder außergerichtliche Einigungen (z. B. Vermögensübersicht, Kaufpreisverhandlung, außergerichtliche Erb- oder Trennungsauseinandersetzung).

c) Vollständiges Verkehrswertgutachten (§ 194 BauGB / ImmoWertV) und steuerliche Spezialgutachten: Ein vollumfängliches, prüffähig begründetes Gutachten durch den nach DIN EN ISO/IEC 17024 und HypZert (KD) zertifizierten Sachverständigen zur Vorlage bei Gerichten, Banken, Betreuungsgerichten oder Finanzämtern (insbesondere Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG, Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Restnutzungsdauer nach § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG sowie Kaufpreisaufteilung Grund und Boden / Gebäude).

(2) Geschuldet ist eine unabhängige, unparteiische und nach den anerkannten Regeln der Wertermittlung (ImmoWertV, BauGB, BewG) erstellte Sachverständigenleistung, jedoch kein bestimmter vom Auftraggeber gewünschter Zielwert und kein bestimmtes steuerliches oder gerichtliches Anerkennungsergebnis. Eine abweichende Bewertungspraxis von Finanzbehörden oder Gerichten im Rahmen ihrer eigenen Entscheidungszuständigkeit begründet keinen Mangel des Gutachtens, sofern das Gutachten methodisch ordnungsgemäß erstellt wurde.

### § 13 Ortstermin, Untersuchungsumfang, Annahmen, Urheberrecht und Zweckbindung

(1) Der Auftraggeber ermöglicht dem Sachverständigen zum vereinbarten Ortstermin den ungehinderten und verkehrssicheren Zugang zu sämtlichen bewertungsrelevanten Grundstücks- und Gebäudeteilen. Die Objektbesichtigung erfolgt als zerstörungsfreie augenscheinliche Sichtprüfung. Ohne ausdrücklichen, gesondert vergüteten Zusatzauftrag werden keine Bauteilöffnungen, keine chemisch-physikalischen Labor- oder Schadstoffuntersuchungen, keine Baugrunduntersuchungen und keine technischen Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro, Entwässerung) durchgeführt.

(2) Werden erforderliche Objektunterlagen oder behördliche Auskünfte trotz Anforderung nicht oder nicht fristgerecht vorgelegt oder sind einzelne Gebäudeteile beim Ortstermin nicht zugänglich, ist der Sachverständige berechtigt, die Bewertung auf Grundlage fachgerechter, im Gutachten transparent kenntlich gemachter Annahmen und Erfahrungswerte fertigzustellen. Jede Wertermittlung bezieht sich ausschließlich auf den im Gutachten ausgewiesenen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

(3) Das erstellte Gutachten einschließlich aller Berechnungen, Lichtbilder, Karten und Anlagen ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur vollständig und ungekürzt für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck und gegenüber den im Auftrag benannten Adressaten verwenden. Eine auszugsweise Verwendung, Änderung oder entgeltliche Weitergabe an unbeteiligte Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung in Textform.

### § 14 Gutachtenhonorar, Zurückbehaltungsrecht am Gutachten und vorzeitige Auftragsbeendigung

(1) Das Honorar für Sachverständigenleistungen bestimmt sich nach dem vorab in Textform vereinbarten Pauschal-/Festpreis oder Stundensatz zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer sowie verauslagter Gebühren für behördliche Auskünfte (z. B. Gutachterausschuss, Baulastenverzeichnis, Grundbuchamt). Zur Wahrung der sachverständigen Unabhängigkeit ist das Honorar stets aufwandsbezogen und unabhängig vom ermittelten Immobilienwert.

(2) Das Honorar ist innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung ohne Abzug fällig. Die Gesellschaft bzw. die JI 38 Services UG (haftungsbeschränkt) ist berechtigt, nach Durchführung des Ortstermins eine angemessene Abschlagszahlung gemäß § 632a BGB anzufordern und die Übergabe der Originalausfertigungen bzw. der finalen PDF-Ausfertigung des Gutachtens gemäß §§ 273, 320 BGB bis zum vollständigen Ausgleich der Honorar- und Auslagenrechnung zurückzubehalten.

(3) Kündigt der Auftraggeber den Gutachtenauftrag vor Fertigstellung, ohne dass ein von der Auftragnehmerin zu vertretender wichtiger Grund vorliegt, bestimmt sich der Vergütungsanspruch nach § 648 BGB; bereits angefallene behördliche Gebühren und Auslagen sind in voller Höhe zu erstatten.

## TEIL V · GEMEINSAME BESTIMMUNGEN FÜR ALLE GESCHÄFTSBEREICHE

### § 15 Geldwäscheprävention und Identifizierungspflichten (GwG)

(1) Die Gesellschaft unterliegt als Immobilienmaklerin den gesetzlichen Pflichten des Geldwäschegesetzes (GwG), insbesondere gemäß §§ 2 Abs. 1 Nr. 14, 10, 11 GwG.

(2) Der Auftraggeber sowie die Vertragsparteien eines vermittelten Kauf- oder Miet-/Pachtvertrages (bei Miet- oder Pachtverträgen mit einer monatlichen Nettokaltmiete bzw. Pacht von mindestens 10.000,00 EUR) sind verpflichtet, der Gesellschaft rechtzeitig vor Begründung der Geschäftsbeziehung bzw. vor Nachweis oder Vermittlung des Hauptvertrages die zur Identifizierung erforderlichen Unterlagen vorzulegen (bei natürlichen Personen ein gültiger amtlicher Lichtbildausweis; bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ein aktueller Auszug aus dem Handels- oder Transparenzregister, Gründungsdokumente sowie Angaben und Nachweise zu den wirtschaftlich Berechtigten nach § 3 GwG).

(3) Die Gesellschaft ist gemäß § 8 GwG gesetzlich verpflichtet, Kopien oder digitale Aufzeichnungen dieser Dokumente anzufertigen und diese für die gesetzliche Dauer von fünf Jahren aufzubewahren. Kommt der Auftraggeber seinen Mitwirkungspflichten nach dem GwG trotz Aufforderung nicht vollständig nach, ist die Gesellschaft gemäß § 10 Abs. 9 GwG berechtigt und verpflichtet, die Geschäftsbeziehung abzulehnen, ihre Tätigkeit auszusetzen oder das Vertragsverhältnis außerordentlich zu kündigen; etwaige bis dahin entstandene Ersatz- oder Vergütungsansprüche bleiben unberührt.

### § 16 Vertraulichkeit sowie Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsbeschränkung

(1) Die Gesellschaft verpflichtet sich, sämtliche im Rahmen der Geschäftsbeziehung erlangten vertraulichen Informationen, persönlichen Verhältnisse, Objektdaten und Geschäftsgeheimnisse des Auftraggebers vertraulich zu behandeln und nur insoweit an Dritte weiterzugeben, wie dies zur vertragsgemäßen Durchführung des Auftrags (z. B. Übermittlung an geprüfte Kaufinteressenten, Notare, Banken, Behörden, Handwerker oder Versorger) erforderlich ist, eine Einwilligung des Auftraggebers vorliegt oder eine gesetzliche Offenlegungspflicht besteht.

(2) Gegenüber Provisions-, Honorar-, Vergütungs- oder Auslagenersatzforderungen der Gesellschaft bzw. der JI 38 Services UG (haftungsbeschränkt) kann der Auftraggeber nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen sowie mit solchen Gegenforderungen aufrechnen, die auf demselben Vertragsverhältnis beruhen und in einem unmittelbaren Gegenseitigkeitsverhältnis (Synallagma, z. B. Mängelgewährleistungs- oder Fertigstellungsansprüche) zur Hauptforderung stehen. Entsprechendes gilt für die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts durch den Auftraggeber (§ 309 Nr. 2 und Nr. 3 BGB).

### § 17 Haftung, Haftungsbegrenzung (§ 309 Nr. 7 BGB) und Verjährung

(1) Die Gesellschaft haftet nach den gesetzlichen Vorschriften unbeschränkt für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung der Gesellschaft, ihrer gesetzlichen Vertreter oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen, sowie für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Gesellschaft, ihrer gesetzlichen Vertreter oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen. Ebenso unberührt bleibt die unbeschränkte Haftung bei arglistigem Verschweigen eines Mangels, aus der ausdrücklichen Übernahme einer Beschaffenheits- oder Haltbarkeitsgarantie sowie nach dem Produkthaftungsgesetz.

(2) Bei der leicht fahrlässigen Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (sogenannter Kardinalpflichten – das sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Auftraggeber regelmäßig vertraut und vertrauen darf) ist die Haftung der Gesellschaft der Höhe nach auf den vertragstypischen, bei Vertragsschluss vorhersehbaren Schaden begrenzt.

(3) Im Übrigen ist eine Haftung der Gesellschaft für leicht fahrlässige Pflichtverletzungen ausgeschlossen. Für eigenverantwortliche Pflichtverletzungen externer Dritter (insbesondere von im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft oder des Eigentümers beauftragten Handwerkern, Bauunternehmen, Messdienstleistern, Versorgungsträgern, Behörden oder Kreditinstituten), die keine Erfüllungsgehilfen der Gesellschaft sind, sowie für die spätere Zahlungsfähigkeit (Bonität) vermittelter Mieter oder Käufer haftet die Gesellschaft nur, soweit ihr bei der Auswahl, Überprüfung oder Überwachung ein eigenes Verschulden nach Maßgabe der Absätze 1 und 2 zur Last fällt.

(4) Ist der Auftraggeber ein Unternehmer (§ 14 BGB), eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, verjähren Schadensersatzansprüche wegen leicht fahrlässiger Pflichtverletzungen – mit Ausnahme von Ansprüchen nach Absatz 1 – in einem Jahr ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn; gegenüber Verbrauchern gelten uneingeschränkt die gesetzlichen Verjährungsfristen. Die vorstehenden Haftungsregelungen gelten in gleichem Umfang zugunsten der Organe, gesetzlichen Vertreter, Angestellten und Erfüllungsgehilfen der Gesellschaft sowie zugunsten der JI 38 Services UG (haftungsbeschränkt). Die Gesellschaft unterhält eine den gesetzlichen Vorgaben (§ 34c GewO / § 15 MaBV) entsprechende Berufshaftpflicht- und Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

## § 18 Datenschutz (DSGVO) und elektronische Kommunikation

(1) Die Gesellschaft verarbeitet personenbezogene Daten des Auftraggebers sowie sonstiger Beteiligter (Mieter, Miteigentümer, Interessenten) ausschließlich im Einklang mit der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG), insbesondere zur Vertragserfüllung und Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO), zur Erfüllung rechtlicher Pflichten wie dem Geldwäschegesetz und steuerlichen Aufbewahrungspflichten (Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO) sowie zur Wahrung berechtigter Interessen (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO).

(2) Ausführliche Angaben zum Verantwortlichen, zu den Verarbeitungszwecken, Empfängerkategorien, Speicherdauern sowie zu den Betroffenenrechten (Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerspruch und Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde) sind jederzeit in der separaten Datenschutzerklärung auf der Website unter www.jahn-immobilien38.de/datenschutz abrufbar.

(3) Die Parteien sind mit der elektronischen Kommunikation (insbesondere per E-Mail) einverstanden, soweit gesetzlich keine andere Form vorgeschrieben ist. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass unverschlüsselte E-Mails über das Internet Sicherheitsrisiken bergen können; auf Wunsch des Auftraggebers wird eine verschlüsselte Übermittlung vereinbart.

## § 19 Verbraucherinformationen, Widerrufsrecht bei Fernabsatz und Streitbeilegung (§ 36 VSBG)

(1) Ist der Auftraggeber Verbraucher (§ 13 BGB) und wird ein entgeltlicher Vertrag mit der Gesellschaft außerhalb von Geschäftsräumen (§ 312b BGB) oder ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln wie E-Mail, Telefon oder Website-Formular (§ 312c BGB) geschlossen, steht dem Auftraggeber ein gesetzliches vierzehntägiges Widerrufsrecht nach §§ 312g, 355 BGB zu. Die Einzelheiten ergeben sich aus der im Anhang zu diesen AGB abgedruckten Widerrufsbelehrung nebst Muster-Widerrufsformular, die dem Verbraucher bei Vertragsschluss zusätzlich auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt wird.

(2) Das Widerrufsrecht bei Dienstleistungsverträgen erlischt gemäß § 356 Abs. 4 BGB vorzeitig, wenn die Gesellschaft die geschuldete Dienstleistung (z. B. den vollständigen Objektnachweis oder die Vermittlung im Maklerbereich) vollständig erbracht hat und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen hat, nachdem der Verbraucher dazu seine ausdrückliche Zustimmung auf einem dauerhaften Datenträger gegeben und gleichzeitig seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch die Gesellschaft verliert.

(3) Hinweis zur Verbraucherstreitbeilegung gemäß § 36 VSBG: Die Jahn Immobilien 38 GmbH und die JI 38 Services UG (haftungsbeschränkt) sind weder bereit noch gesetzlich verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## § 20 Anwendbares Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand und salvatorische Klausel

(1) Für sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen der Gesellschaft und dem Auftraggeber gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gegenüber Verbrauchern gilt diese Rechtswahl nur insoweit, als nicht der gewährte Schutz durch zwingende Bestimmungen des Rechts des Staates, in dem der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, entzogen wird. Vertragssprache ist Deutsch.

(2) Ist der Auftraggeber Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuches, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen oder hat er keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland, ist ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertragsverhältnis unmittelbar oder mittelbar ergebenden Streitigkeiten sowie Erfüllungsort der Sitz der Gesellschaft in 38440 Wolfsburg. Gegenüber Verbrauchern gelten die gesetzlichen Gerichtsstände.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen oder fehlenden Bestimmung gelten gemäß § 306 Abs. 2 BGB die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften.

# ANHANG · GESETZLICHE WIDERRUFSBELEHRUNG & MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR FÜR VERBRAUCHER

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Jahn Immobilien 38 GmbH, Rosegger Straße 1, 38440 Wolfsburg, Telefon: 05362-5969981, Mobil: 0171-9323922, E-Mail: Kontakt@jahn-immobilien38.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine 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.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, 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 sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## Besonderer Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts (§ 356 Abs. 4 BGB)

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

## Muster-Widerrufsformular (Anlage 2 zu Art. 246a § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 EGBGB)

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

– An: Jahn Immobilien 38 GmbH, Rosegger Straße 1, 38440 Wolfsburg, E-Mail: Kontakt@jahn-immobilien38.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: _____ (*) Unzutreffendes streichen.

## Vertragspartner & Kontakt für Rückfragen

**Jahn Immobilien 38 GmbH** (Immobilienmakler & Hausverwaltung nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 4 GewO) · **JI 38 Services UG (haftungsbeschränkt)** (Sachverständigenleistungen & Immobilienbewertung)
Geschäftsführer: Marius Jahn · Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024 (ADA inVivo), HypZert (KD), Immobilienmakler (IHK), B.Eng., M.B.A.

Rosegger Straße 1 · 38440 Wolfsburg
Tel. 05362-5969981 · Mobil 0171-9323922
E-Mail: Kontakt@jahn-immobilien38.de
Web: www.jahn-immobilien38.de