

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) – Maison Verum

Stand: Januar 2026

§ 1 Anbieterin, Geltungsbereich

- 1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge zwischen Irina Jochen, handelnd unter Maison Verum, Ossietzkystrasse 4, E-Mail: info@maisonverum.com, Telefon: +49 (0) 173 246 9156 („Auftragnehmerin“) ihren Kunden über Beratungs-, Organisations- und Koordinationsleistungen sowie über Maklerleistungen, sofern diese jeweils beauftragt werden.
- 2) Beratungs-, Organisations- und Koordinationsleistungen umfassen insbesondere Immobilienprojektmanagement, die Koordination und Betreuung von Renovierungs- und Sanierungsarbeiten, Objektpflege, die Beratung zu Wert- und Nutzungspotenzialen sowie die Entwicklung von Konzepten für Wohn- und Ferienimmobilien einschließlich Marketing- und Nutzungskonzepten.
- 3) Maklerleistungen umfassen insbesondere den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss oder die Vermittlung von Verträgen über Kauf, Verkauf oder Vermietung von Immobilien.
- 4) Abweichende Geschäftsbedingungen des Kunden werden nur Vertragsbestandteil, wenn Maison Verum ihrer Geltung ausdrücklich in Textform zustimmt.
- 5) Diese AGB gelten gegenüber Verbrauchern im Sinne von § 13 BGB und Unternehmern im Sinne von § 14 BGB. Soweit einzelne Regelungen nur für eine der beiden Gruppen gelten, wird dies ausdrücklich kenntlich gemacht.

§ 2 Vertragsschluss, Formvorschriften und Vertragsunterlagen

- 1) Angebote von Maison Verum sind freibleibend, sofern sie nicht ausdrücklich als verbindlich bezeichnet sind.
- 2) Ein Vertrag kommt zustande, wenn der Kunde ein Angebot in Textform annimmt, wenn Maison Verum einen Auftrag in Textform bestätigt oder wenn Maison Verum mit der Leistungserbringung beginnt.
- 3) Der Kunde hat vor Vertragsschluss die Möglichkeit, diese AGB zur Kenntnis zu nehmen, und stimmt ihrer Geltung spätestens mit Vertragsschluss zu.
- 4) Maklerverträge über den Kauf oder Verkauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses bedürfen zwingend der Textform gemäß § 656a BGB. In diesen Fällen kommt ein Maklerauftrag nur wirksam zustande, wenn eine gesonderte Provisionsvereinbarung in Textform abgeschlossen wird.
- 5) Werden in einem Projekt sowohl Beratungs-, Organisations- und Koordinationsleistungen als auch Maklerleistungen erbracht, werden beide Leistungsbereiche rechtlich und wirtschaftlich getrennt behandelt. Die Vergütung für Beratungs-, Organisations- und Koordinationsleistungen wird als Honorar abgerechnet, und die Vergütung für Maklerleistungen wird als Provision nach Maßgabe einer Provisionsvereinbarung abgerechnet.
- 6) Soweit dem Kunden als Verbraucher ein Widerrufsrecht zusteht und der Vertrag im Fernabsatz oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wurde, gelten ergänzend die Widerrufsbelehrung in Anhang 1 sowie das Muster-Widerrufsformular in Anhang 2.

§ 3 Beratungs-, Organisations- und Koordinationsleistungen

- 1) Maison Verum erbringt Beratungs-, Organisations- und Koordinationsleistungen nach bestem Wissen und Gewissen und schuldet dabei grundsätzlich ein sorgfältiges Tätigwerden, jedoch keinen bestimmten wirtschaftlichen oder technischen Erfolg. Ein konkreter Erfolg ist nur geschuldet, wenn er ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.
- 2) Maison Verum erbringt keine Rechts-, Steuer-, Finanz- oder Anlageberatung. Der Kunde ist verpflichtet, entsprechende Fragen durch hierzu befugte Berufsträger prüfen zu lassen.

- 3) Maison Verum schuldet keine eigenen Handwerker-, Bauunternehmer-, Architekten- oder Ingenieurleistungen, keine technischen Prüfungen und keine Bauleitung im technischen Sinn, sofern dies nicht ausdrücklich als eigene Leistung vereinbart wurde.
- 4) Maison Verum verwahrt oder verwaltet keine Kundengelder und nimmt keine Zahlungen zur Weiterleitung an Dritte entgegen. Der Kunde zahlt Vergütungen und Auslagen sowie Rechnungen von Drittunternehmen grundsätzlich direkt an den jeweiligen Leistungserbringer.

§ 4 Maklerleistungen

- 1) Maison Verum erbringt Maklerleistungen als Nachweis oder Vermittlung von Hauptverträgen, insbesondere Kaufverträgen und Mietverträgen.
- 2) Ein Provisionsanspruch entsteht grundsätzlich nur, wenn ein Hauptvertrag wirksam zustande kommt und die Maklertätigkeit hierfür (mit-)ursächlich war, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt.
- 3) Die Höhe der Provision, ihre Entstehung, ihre Fälligkeit, die Kostentragung, der Umfang der Maklerleistungen sowie etwaige Regelungen zu einer Doppeltätigkeit werden in einer gesonderten Provisionsvereinbarung in Textform geregelt. Bei Widersprüchen geht die Provisionsvereinbarung diesen AGB vor.
- 4) Bei Maklerverträgen über den Kauf oder Verkauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses wird die Provision nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben vereinbart und verlangt, insbesondere unter Beachtung der Textform gemäß § 656a BGB und der gesetzlichen Regeln zur Provisionsverteilung bei Verbraucher-Käufern gemäß §§ 656c und 656d BGB.
- 5) Bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnraum werden Provisionen nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erhoben, insbesondere unter Beachtung des Bestellerprinzips.
- 6) Eine Tätigkeit für beide Seiten wird nur soweit rechtlich zulässig erbracht und in der Provisionsvereinbarung transparent geregelt.

§ 5 Mitwirkungspflichten des Kunden

- 1) Der Kunde stellt Maison Verum alle für die Leistungserbringung erforderlichen Informationen und Unterlagen vollständig und rechtzeitig zur Verfügung und ermöglicht den Zugang zum Objekt, soweit dies zur Leistungserbringung notwendig ist.
- 2) Der Kunde trifft erforderliche Entscheidungen und erteilt erforderliche Freigaben, insbesondere zu Budgets, Materialien, Vergaben und Vermarktungsparametern, rechtzeitig.
- 3) Verzögerungen, die auf unzureichende Mitwirkung des Kunden, verspätete Freigaben oder fehlende Unterlagen zurückzuführen sind, gehen nicht zulasten von Maison Verum und führen zu einer angemessenen Verlängerung etwaiger Fristen.
- 4) Der Kunde stellt sicher, dass von ihm beauftragte Drittunternehmen und sonstige Beteiligte die für die Koordination erforderlichen Abstimmungen ermöglichen.

§ 6 Kombinationsprojekte (Beratung/Koordination und anschließende Vermarktung)

- 1) Erbringt Maison Verum im selben Projekt zunächst Beratungs-, Organisations- und Koordinationsleistungen und anschließend Maklerleistungen, gelten diese als zwei getrennte Leistungsbereiche.
- 2) Das Honorar für Beratungs-, Organisations- und Koordinationsleistungen wird zeit- oder pauschalbasiert abgerechnet und ist grundsätzlich erfolgsunabhängig.
- 3) Die Provision für Maklerleistungen ist erfolgsabhängig und entsteht ausschließlich nach Maßgabe der Provisionsvereinbarung.
- 4) Eine Anrechnung von Honoraren auf eine spätere Provision erfolgt nur, wenn dies ausdrücklich schriftlich vereinbart wird.

- 5) Maison Verum weist darauf hin, dass die Kombination aus wertsteigernden Maßnahmen und anschließender Vermarktung eine besondere Transparenz erfordert. Der Kunde trifft die wesentlichen Vermarktungsentscheidungen, insbesondere zu Preis, Zielgruppe, Konditionen und Zeitplan, soweit nicht anders vereinbart.

§ 7 Drittunternehmen, Vollmachten und rechtsverbindliches Handeln

- 1) Verträge mit Handwerkern, Dienstleistern, Verwaltungen oder sonstigen Drittunternehmen werden, sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart, direkt zwischen dem Kunden und dem jeweiligen Drittunternehmen geschlossen. Maison Verum übernimmt in diesem Fall die Koordination und Begleitung.
- 2) Maison Verum haftet nicht für Preise, Termine, Verfügbarkeit, Qualität oder Erfolg der Leistungen von Drittunternehmen, soweit diese Leistungen nicht ausnahmsweise als eigene Leistungen von Maison Verum vereinbart wurden.
- 3) Maison Verum handelt gegenüber Drittunternehmen nur dann rechtsverbindlich im Namen des Kunden, wenn der Kunde hierfür eine ausdrückliche Vollmacht in Textform erteilt hat und wenn Budget- und Leistungsgrenzen eindeutig festgelegt wurden.
- 4) Abnahmen, Teilabnahmen, Mängelrügen und Nachtragsfreigaben mit rechtlicher Wirkung werden durch Maison Verum nur vorgenommen, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist und eine Vollmacht in Textform vorliegt.

§ 8 Vergütung für Beratungs-, Organisations- und Koordinationsleistungen

- 1) Die Vergütung für Beratungs-, Organisations- und Koordinationsleistungen ergibt sich aus dem Angebot oder der Leistungsvereinbarung und kann als Stundensatz, Pauschale oder Retainer vereinbart werden.
- 2) Alle Preise verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, soweit Umsatzsteuer anfällt. Soweit keine Umsatzsteuer anfällt, wird dies im Angebot ausgewiesen.
- 3) Auslagen werden nur berechnet, wenn dies vereinbart wurde oder wenn sie zur Leistungserbringung erforderlich und angemessen sind. Nachweise werden auf Wunsch vorgelegt.
- 4) Rechnungen sind innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsdatum ohne Abzug zur Zahlung fällig. Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Vorschriften.

§ 9 Provision für Maklerleistungen

- 1) Die Provision für Maklerleistungen richtet sich ausschließlich nach der Provisionsvereinbarung, in der insbesondere Höhe, Entstehung, Fälligkeit und Kostentragung geregelt sind.
- 2) Bei Kauf- oder Verkaufsvermittlungen über Wohnungen oder Einfamilienhäuser besteht ein Provisionsanspruch nur bei Abschluss einer Provisionsvereinbarung in Textform.
- 3) Gesetzliche Sonderregeln zur Provisionsverteilung, insbesondere bei Verbraucher-Käufern, bleiben unberührt.

§ 10 Vertragslaufzeit und Kündigung

- 1) Soweit Beratungs-, Organisations- und Koordinationsleistungen erbracht werden, handelt es sich regelmäßig um Dienstleistungen. Der Kunde kann den Vertrag insoweit grundsätzlich jederzeit kündigen, soweit gesetzlich zulässig.
- 2) Im Fall einer Kündigung schuldet der Kunde die Vergütung für bis zur Kündigung erbrachte Leistungen sowie vereinbarte oder angefallene Auslagen. Soweit eine Pauschale vereinbart ist, wird diese nach Leistungsstand anteilig abgerechnet, sofern nicht transparent etwas Abweichendes vereinbart wurde.
- 3) Der Maklerauftrag endet nach Maßgabe der Provisionsvereinbarung und der gesetzlichen Regelungen.

§ 11 Haftung

- 1) Maison Verum haftet unbeschränkt bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
- 2) Bei leicht fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haftet Maison Verum nur auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden.
- 3) Im Übrigen ist eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig.
- 4) Eine Haftung für Leistungen von Drittunternehmen ist ausgeschlossen, soweit diese Leistungen nicht als eigene Leistungen von Maison Verum übernommen wurden.

§ 12 Vertraulichkeit und Referenzen

- 1) Maison Verum und der Kunde verpflichten sich, alle nicht öffentlichen Informationen, insbesondere Objekt-, Vertrags-, Finanz- und Personendaten, vertraulich zu behandeln.
- 2) Eine Referenznennung oder Veröffentlichung von Fotos, Namen, Adressen oder projektspezifischen Details erfolgt nur nach vorheriger Zustimmung des Kunden. Eine anonymisierte Referenz kann gesondert vereinbart werden.

§ 13 Urheber- und Nutzungsrechte

- 1) Sämtliche von Maison Verum erstellten Konzepte, Texte, Checklisten, Projektpläne, Präsentationen und sonstigen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt.
- 2) Der Kunde erhält nach vollständiger Zahlung ein einfaches Nutzungsrecht zur Verwendung für das konkret beauftragte Projekt.

§ 14 Datenschutz

Es gilt die Datenschutzerklärung von Maison Verum in der jeweils aktuellen Fassung unter <https://www.maisonverum.com/de/datenschutz>.

§ 15 Verbraucherstreitbeilegung

Maison Verum ist nicht verpflichtet und nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

§ 16 Schlussbestimmungen

- 1) Es gilt deutsches Recht.
- 2) Gegenüber Unternehmen ist Gerichtsstand Frankfurt am Main. Gegenüber Verbrauchern gelten die gesetzlichen Gerichtsstände.
- 3) Sollte eine Bestimmung dieser AGB unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

ANHANG 1 – Widerrufsbelehrung für Verbraucher (Fernabsatz/außerhalb von Geschäftsräumen)

Diese Widerrufsbelehrung gilt, wenn der Kunde Verbraucher ist und der Vertrag im Fernabsatz oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wurde.

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 Vertragsschlusses.

Ausübung des Widerrufs

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Irina Jochen / Maison Verum, Ossietzkystrasse 4, 60598 Frankfurt am Main, Deutschland, E-Mail: info@maisonverum.com) mittels einer eindeutigen Erklärung, zum Beispiel per E-Mail oder Brief, über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das Muster-Widerrufsformular aus Anhang 2 verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, erstatten wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf bei uns eingegangen ist. Für die 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.

Wertersatz bei Dienstleistungen

Haben Sie verlangt, dass wir während der Widerrufsfrist mit der Dienstleistung beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen. Dieser Betrag entspricht dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen.

ANHANG 2 – Muster-Widerrufsformular

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

An: Irina Jochen / Maison Verum, Ossietzkystrasse 4, 60598 Frankfurt am Main, Deutschland,
E-Mail: info@maisonverum.com

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

[Kurze Leistungsbeschreibung, z. B. „Projektkoordination Renovierung“ oder „Maklerauftrag Vermietung/Verkauf“]

Bestellt am (/erhalten am): [Datum]

Name des/der Verbraucher(s): [Name]

Anschrift des/der Verbraucher(s): [Anschrift]

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

Datum: [Datum]

(*) Unzutreffendes streichen