

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) für Makler- oder Dienstleistungsverträge zwischen Makler und Kunden

HESCH IMMOBILIEN | Inh. Henning Schill

Lindenstraße 7
16244 Schorfheide



Vorbemerkungen

Das oben genannte Unternehmen (nachstehend „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Das Unternehmen versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen der Maklertätigkeit zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines jeden (Makler-)Vertrages und werden jedem Kunden im Moment des Vertragsabschlusses schriftlich oder in Textform übermittelt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

1 Geltungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne eines Vertrages kann sowohl der Eigentümer/Verkäufer einer Immobilie sein, als auch der Käufer, sowie der Vermieter oder der Mieter, der unter Beachtung der Bestimmungen des Bestellerprinzips „Wohnungssuchender“ genannt wird. Spätestens mit der Entgegennahme der Dienstleistung des Unternehmens gelten diese Bedingungen durch den Kunden als angenommen.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

2 Zustandekommen des Maklervertrages

Der Makler schließt mit potenziellen Verkäufern einen schriftlichen Maklervertrag, der, im Rahmen gesetzlicher Regelungen, individuell ausgehandelt werden kann.

Für das Zustandekommen des Maklervertrages mit Kaufinteressenten ist die Schriftform nicht zwingend erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch in Textform (E-Mail, Fax, Brief) - für Wohnimmobilien wie Einfamilienhäuser/Eigentumswohnungen, zustandekommen. Bei anderen Immobilientypen als die Vorgenannten, kann ein Maklervertrag ebenfalls dadurch

zustande kommen, dass der Makler ein (Kauf-)Objekt offeriert (z.B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Hauptvertragsabschlusses beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet, um Leistungen von ihm abzurufen (z.B. Exposé). Durch diesen Austausch kommt zwischen dem Makler und einem Interessenten ein Maklervertrag konkludent zustande.

Im Falle eines Mietobjektes ist, wenn ein Provisionsanspruch gegenüber dem Wohnungssuchenden entstehen soll, ein Suchauftrag des Wohnungssuchenden für das Zustandekommen eines Maklervertrages in Textform erforderlich. Der konkludente Abschluss eines Maklervertrages zwischen einem Wohnungssuchenden und einem Makler ist nicht möglich.

Der Maklervertrag zwischen einem Vermieter und einem Makler kommt mit Erteilung des Auftrages durch den Vermieter und Annahme durch den Makler zustande.

Sollte ein schriftlicher Maklervertrag geschlossen oder sollten Individualvereinbarungen getroffen worden sein, so haben die darin genannten Vereinbarungen Vorrang vor diesen AGB.

3 Maklerprovision

Der Kunde verpflichtet sich gegenüber dem Makler bei Abschluss eines Hauptvertrages (z.B. Kauf-, Miet-, Pachtvertrag) eine Maklerprovision in vereinbarter Höhe zu entrichten.

Die jeweilige Provisionsvereinbarung ist in Inseraten, Exposés, Objektnachweisen und Maklerverträgen benannt. Allgemein betragen diese:

- bei wohnwirtschaftlichen Mietobjekten: 2,38 Monatsmieten inkl. Umsatzsteuer für Auftraggeber/Besteller - wenn nichts anderes vereinbar ist;
- bei Kaufobjekten in Form von Einfamilienhäusern/Eigentumswohnungen: 7,14 % des notariellen Kaufpreises inkl. Umsatzsteuer - jeweils hälftig vom Verkäufer (3,57 %) und Käufer (3,57 %) - dies gilt nicht im Verhältnis zum Käufer, wenn der Makler als einseitiger Interessenvertreter des Verkäufers agiert und keinen Maklervertrag mit dem potenziellen Kaufinteressenten schließt. In dem Fall leistet der Verkäufer die gesamte Provision in Höhe von 7,14 % des notariellen Verkaufspreises.
- bei anderen Immobilienobjekten, als die Vorgenannten, kann eine individuelle Vereinbarung getroffen werden

Der Makler ist berechtigt, die Maklerprovision im notariellen Hauptvertrag sichern zu lassen.

Sofern in einem Maklervertrag eine andere Provisionshöhe vereinbart ist, so gilt diese vorrangig. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises der Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages oder der Vermittlung eines solchen Vertrages durch den Makler zu Stande kommt. Die Maklerprovision ist mit Abschluss des Hauptvertrages (Kauf-, Miet-, Pachtvertrag) verdient und mit der Rechnungsstellung des Maklers fällig.

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

4 Maklerangebote - Angaben vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter

Alle unterbreiteten Angebote des Maklers sind unverbindlich und freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf / Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Sämtliche Informationen und Daten in den Angeboten zu einem Immobilienobjekt stammen vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter bzw. ein im Auftrag handelnden Dritten. Diese Informationen gibt der Makler ungeprüft über seine Angebote an potentielle Kunden weiter. Der Makler ist nicht verpflichtet, die erhaltenen und von ihm weitergegebenen Objektinformationen auf Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen.

5 Verbot der Weitergabe von Exposé und weiterführenden Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde (z.B. potenzieller Käufer) vom Makler erhält, sind vertraulich und allein für ihn bestimmt. Dem Kunden ist es ausdrücklich untersagt, diese Information an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag, so macht sich der Kunde gegenüber dem Makler schadenersatzpflichtig und zwar in Höhe der vertraglich zu leistenden Provisionszahlung (inkl. Umsatzsteuer).

6 Anspruch des Maklers auf Auskunft

Der Makler hat einen Auskunftsanspruch gegenüber seinem Auftraggeber hinsichtlich des Abschlusses des Hauptvertrages zur Überprüfung der eigenen Vergütungsansprüche. Der Auskunftsanspruch bezieht sich auf die Vertragsparteien und den vereinbarten Vertragspreis. Der Auftraggeber ist verpflichtet wahrheitsgemäße Angaben über die maßgeblichen Tatsachen zu machen.

Sollte für den Makler die bloße Auskunft alleine nicht geeignet sein, hinreichende Klarheit zu schaffen, ist der Makler berechtigt, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die erfolgreiche Auskunft zu erhalten. Dafür anfallenden Kosten trägt der Verursacher.

7 Doppeltätigkeit

Bei einem zu vermittelnden Kaufvertrag darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden, es sei denn, es ist ausdrücklich eine einseitige Interessenvertretung vereinbart oder angezeigt.

Bei einem zu vermittelnden Miet- oder Pachtvertrag darf der Makler entweder für den Vermieter oder für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

8 Erstattung von Aufwendungen

Sollte der gewünschte Vertragsabschluss nicht zustande kommen, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des erteilten Auftrages entstandenen und nachgewiesenen Aufwendungen (z.B. Inseratkosten, Fremdleistungen, Fahrtkosten usw.) zu erstatten. Bei Auftrag eines Wohnungssuchenden ist der pauschale Aufwendungsersatz auf 25,- EUR begrenzt.

9 Geldwäschegesetzes (GwG) - Mitwirkungspflicht des Kunden

Gemäß §§ 11, 12 GwG hat sich der Kunde oder sein bevollmächtigter Vertreter (z.B. bei Erbengemeinschaft) mit einem gültigen Personalausweis oder Reisepass auszuweisen. Der Makler ist berechtigt eine Kopie anzufertigen und muss diese im Rahmen eines Vertragsabschlusses fünf Jahre aufbewahren.

10 Haftung, Haftungsbegrenzung

Alle unterbreiteten Angebote des Maklers sind unverbindlich und freibleibend. Sämtliche Informationen und Daten in den Angeboten zu einem Immobilienobjekt stammen vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter bzw. ein im Auftrag handelnden Dritten. Diese Informationen gibt der Makler ungeprüft über seine Angebote an potentielle Kunden weiter. Der Makler ist nicht verpflichtet, die erhaltenen und von ihm weitergegebenen Objektinformationen auf Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen und haftet dafür nicht. Der Makler haftet für grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten. Der Makler wird keine steuerliche noch rechtliche Beratung durchführen. Alle Aussagen, die in diesen Bereichen vorgenommen werden, sind als unverbindlicher Hinweis zu verstehen und bei Relevanz immer von einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zusätzlich zu prüfen.

11 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein oder werden, so werden die übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Dies gilt auch dann, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil nichtig oder unwirksam ist oder wird, ein anderer Teil hingegen gültig oder wirksam. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt ohne die übrigen Vereinbarungen zuwider zu laufen.

12 Gerichtsstand

Handelt es sich bei dem Auftraggeber um einen Verbraucher, so ist Gerichtsstand der Wohnsitz des Verbrauchers - andernfalls ist der Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (Stand: Juni 2026) - HESCH IMMOBILIEN, Inh. Henning Schill