
Allgemeine Geschäftsbedingungen

der Hentschel Immobilien & Invest GmbH

Stand: März 2026

Präambel

Die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für sämtliche Maklerverträge und Geschäftsbeziehungen zwischen der Hentschel Immobilien & Invest GmbH, Saatwinkler Damm 70, 13627 Berlin (nachfolgend „Makler“ genannt), und ihren Kunden (nachfolgend „Kunde“ oder „Auftraggeber“ genannt). Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere §§ 652 ff. BGB sowie §§ 656a–656d BGB.

§ 1 Geltungsbereich und Vertragsschluss

(1) Diese AGB gelten für alle vertraglichen Beziehungen zwischen dem Makler und dem Kunden im Zusammenhang mit der Vermittlung und dem Nachweis von Immobilien (Kauf, Verkauf, Vermietung, Anmietung) sowie für die Erbringung damit zusammenhängender Dienstleistungen.

(2) Der Maklervertrag kommt durch beiderseitige Übereinstimmung zustande. Soweit der Maklervertrag den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, bedarf er gemäß § 656a BGB der Textform (z. B. E-Mail, Fax, Brief).

(3) Abweichende oder ergänzende Bedingungen des Kunden werden nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, der Makler stimmt ihrer Geltung ausdrücklich in Textform zu.

§ 2 Vertraulichkeit und Weitergabeverbot

(1) Sämtliche vom Makler übermittelten Informationen, insbesondere Objektnachweise, Exposés und objektbezogene Unterlagen, sind ausschließlich für den Kunden bestimmt und streng vertraulich zu behandeln.

(2) Eine Weitergabe an Dritte ist ohne vorherige ausdrückliche Zustimmung des Maklers in Textform untersagt. Verstößt der Kunde schuldhaft gegen dieses Verbot und kommt infolge der unberechtigten Weitergabe ein Hauptvertrag mit einem Dritten zustande, kann der Makler Schadensersatz nach den gesetzlichen Vorschriften verlangen.

§ 3 Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, sowohl für den Verkäufer/Vermieter als auch für den Käufer/Mieter tätig zu werden (Doppeltätigkeit). Der Kunde wird hierauf ausdrücklich hingewiesen. Der Makler verpflichtet sich, die Interessen beider Parteien angemessen zu berücksichtigen und keine Partei einseitig zu benachteiligen.

§ 4 Provision und Provisionsteilung

(1) Die Provision wird individuell im jeweiligen Maklervertrag vereinbart. Ein Provisionsanspruch des Maklers entsteht mit dem Abschluss des Hauptvertrags (Kauf-, Miet- oder Pachtvertrag), sofern dieser aufgrund der Vermittlungs- oder Nachweistätigkeit des Maklers zustande gekommen ist (§ 652 BGB).

(2) Soweit der Makler bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen oder Einfamilienhäuser für beide Parteien tätig wird, kann eine Provisionsvereinbarung mit beiden Parteien gemäß § 656c BGB nur in jeweils gleicher Höhe erfolgen.

(3) Hat ausschließlich eine Partei den Makler beauftragt, darf eine Abwälzung der Provision auf die andere Partei gemäß § 656d BGB höchstens bis zur Hälfte der Gesamtprovision erfolgen. Die Fälligkeit des Anspruchs gegen die andere Partei tritt erst ein, wenn die auftraggebende Partei ihren Provisionsanteil nachweislich gezahlt hat.

(4) Die Provision ist zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer geschuldet und wird mit Abschluss des Hauptvertrags fällig. Die Zahlung ist innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung zu leisten.

§ 5 Objektinformationen und Haftung für Angaben Dritter

(1) Die vom Makler weitergegebenen Objektinformationen basieren auf Angaben des Eigentümers bzw. eines von diesem beauftragten Dritten. Der Makler übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben, es sei denn, er hat diese ausdrücklich als eigene Angaben gekennzeichnet.

(2) Es obliegt dem Kunden, die übermittelten Objektinformationen eigenständig auf ihre Richtigkeit zu überprüfen und sich vor Vertragsabschluss ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

(3) Die Pflicht des Maklers zur Angabe energetischer Kennwerte in Immobilienanzeigen gemäß § 87 GEG bleibt unberührt. Für Angaben aus dem Grundbuch oder sonstigen behördlichen Unterlagen, die der Makler lediglich weitergibt, übernimmt er keine Gewähr.

§ 6 Informationspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber (Eigentümer) ist verpflichtet, den Makler unverzüglich über den Abschluss eines Hauptvertrags zu informieren und auf Verlangen Auskunft über den wesentlichen Vertragsinhalt zu erteilen.

(2) Sofern der Auftraggeber den Makler mit der Vermarktung der Immobilie beauftragt hat, erteilt er dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten (insbesondere Bauakten) sowie – soweit anwendbar – zur Einholung relevanter Informationen beim WEG-Verwalter im Rahmen der dem Auftraggeber zustehenden Rechte.

§ 7 Ersatz- und Folgegeschäfte

(1) Der Provisionsanspruch des Maklers besteht auch dann, wenn auf Grundlage der Maklerleistung anstelle des ursprünglich angestrebten Vertrags ein anderer Vertrag mit dem nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner oder dessen Rechtsnachfolger geschlossen wird, sofern dieser auf der Tätigkeit des Maklers beruht und dem ursprünglich angestrebten Vertrag wirtschaftlich gleichwertig ist (z. B. Kauf statt Miete oder umgekehrt).

(2) Die Beurteilung der wirtschaftlichen Gleichwertigkeit richtet sich nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen.

§ 8 Aufwendungsersatz

(1) Grundsätzlich trägt der Makler die Kosten seiner Tätigkeit selbst; die Vergütung erfolgt erfolgsabhängig über die Provision.

(2) Nur soweit dies im jeweiligen Maklervertrag individuell vereinbart wurde, kann der Kunde verpflichtet sein, dem Makler konkret nachgewiesene Aufwendungen zu erstatten, die ausschließlich für die Durchführung des jeweiligen Auftrags entstanden sind (z. B. Kosten für beauftragte Inserate, beauftragte Grundriss- oder Fotoleistungen Dritter). Allgemeine Geschäftskosten (Bürokosten, Personalkosten, allgemeine Telefonkosten) sind nicht erstattungsfähig.

(3) Bei der Vermietung von Wohnraum richtet sich der Aufwendungsersatz nach § 3 Abs. 3 WoVermRG.

§ 9 Haftung

(1) Der Makler haftet unbeschränkt für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Maklers oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.

(2) Für sonstige Schäden haftet der Makler unbeschränkt bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit des Maklers oder seiner Erfüllungsgehilfen.

(3) Bei leichter Fahrlässigkeit haftet der Makler nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten). In diesem Fall ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt.

(4) Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gelten nicht, soweit der Makler einen Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit übernommen hat. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

§ 10 Verjährung

Für Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen. Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre (§§ 195, 199 BGB) und beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Kunde von den anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

§ 11 Widerrufsrecht bei Fernabsatzverträgen

(1) Verbrauchern steht bei Maklerverträgen, die außerhalb von Geschäftsräumen oder im Fernabsatz (z. B. per E-Mail, Telefon, Internet) geschlossen werden, ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß §§ 355 ff. BGB zu. Die Widerrufsbelehrung wird dem Kunden gesondert übermittelt.

(2) Wurde der Makler auf ausdrücklichen Wunsch des Verbrauchers vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig und hat der Verbraucher dies in Textform bestätigt, schuldet er bei wirksam erklärtem Widerruf Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachten Leistungen, sofern er ordnungsgemäß belehrt wurde.

§ 12 Datenschutz

- (1) Der Makler verarbeitet personenbezogene Daten des Kunden ausschließlich im Rahmen der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der DSGVO und des BDSG.
- (2) Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt zum Zweck der Vertragserfüllung und vorvertraglicher Maßnahmen (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO) sowie zur Wahrung berechtigter Interessen des Maklers (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO).
- (3) Einzelheiten zur Datenverarbeitung, zu den Rechten des Kunden (Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerspruch) sowie zum Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde sind der gesonderten Datenschutzerklärung des Maklers zu entnehmen, die unter hentschel-immobilien.de/datenschutz abrufbar ist.

§ 13 Gerichtsstand und anwendbares Recht

- (1) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (2) Ist der Kunde Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen oder hat er keinen allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland, so ist Berlin Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis. Gesetzliche Regelungen über ausschließliche Gerichtsstände bleiben unberührt.

§ 14 Schlussbestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen.
 - (2) Änderungen und Ergänzungen dieser AGB bedürfen der Textform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Textformklausel.
-