

Allgemeine Geschäftsbedingungen - Die fleißigen Makler

Entwurfssfassung vom 26. September 2026. Vor Veröffentlichung Unternehmensdaten und Vertragspraxis ergänzen und fachanwaltlich prüfen.

§ 1 Geltungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für Maklerverträge zwischen [VOLLSTÄNDIGER RECHTLICHER BETREIBER / FIRMA], handelnd unter „Die fleißigen Makler“ (nachfolgend „Makler“), und ihren Auftraggebern. Individuelle Vereinbarungen haben Vorrang. Entgegenstehende Allgemeine Geschäftsbedingungen eines unternehmerischen Auftraggebers gelten nur, soweit sie im Einzelfall vereinbart werden. Zwingende gesetzliche Vorschriften bleiben unberührt.

§ 2 Maklervertrag und Form

Ein entgeltlicher Maklervertrag setzt eine entsprechende Vereinbarung voraus. Die bloße Ansicht einer Anzeige, das Abrufen eines Exposés oder eine unverbindliche Anfrage begründen für sich allein keine Zahlungspflicht. Die provisionspflichtige Partei und die Vergütung werden vor verbindlichem Vertragsschluss klar bezeichnet.

Maklerverträge über den Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses bedürfen der Textform (§ 656a BGB). Vermittlungsverträge über Wohnraum bedürfen ebenfalls der Textform (§ 2 Abs. 1 WoVermRG). Auch in anderen Fällen halten die Parteien den Auftrag und die Provision zweckmäßig in Textform fest. Bei elektronischem Vertragsschluss gelten zusätzlich die gesetzlichen Informations- und Gestaltungspflichten.

§ 3 Tätigkeit des Maklers

Der Makler weist die Gelegenheit zum Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrags nach oder wirkt auf dessen Abschluss hin. Art und Umfang weiterer Leistungen, insbesondere Vermarktung, Besichtigungen oder Objektunterlagen, richten sich nach dem individuellen Auftrag. Ein bestimmter Verkaufs- oder Vermietungserfolg wird nicht zugesagt.

§ 4 Objektangaben

Angaben zu Objekten und bereitgestellte Unterlagen können von Eigentümern, Behörden oder weiteren Dritten stammen. Der Makler kennzeichnet ihm bekannte Unsicherheiten und gibt Informationen nach bestem Wissen weiter; eine eigenständige technische, baurechtliche oder steuerliche Prüfung erfolgt nur, wenn sie ausdrücklich vereinbart ist. Für eigene Pflichtverletzungen haftet der Makler nach § 15. Interessenten sollten für sie wesentliche Eigenschaften vor Abschluss des Hauptvertrags anhand der verfügbaren Unterlagen und gegebenenfalls mit fachlicher Unterstützung prüfen.

§ 5 Umgang mit Objektinformationen

Nicht öffentliche Exposés und objektbezogene Informationen sind für den jeweiligen Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung des Maklers, soweit nicht eine Weitergabe an eigene berufliche Berater, finanzierende Stellen oder zur gemeinsamen Erwerbsentscheidung beteiligte Personen erforderlich ist; diese sind auf die Vertraulichkeit hinzuweisen. Bei schuldhafter unbefugter Weitergabe bleiben nachgewiesene gesetzliche Schadensersatzansprüche unberührt. Eine automatische Provisionspflicht oder Vertragsstrafe entsteht dadurch nicht.

§ 6 Vorkenntnis

Kennt der Auftraggeber die konkrete Abschlussgelegenheit bereits unabhängig von der Maklertätigkeit, soll er dies dem Makler möglichst früh in Textform unter Angabe der Quelle mitteilen. Eine unterbliebene Mitteilung begründet weder eine Fiktion fehlender Vorkenntnis noch eine automatische Ursächlichkeit der Maklertätigkeit. Die gesetzlichen Voraussetzungen und Beweisregeln für einen Provisionsanspruch gelten unverändert.

§ 7 Tätigkeit für beide Seiten

Der Makler kann für beide Seiten eines beabsichtigten Hauptvertrags tätig sein, soweit das im Einzelfall rechtlich zulässig und mit den übernommenen Pflichten vereinbar ist. Er behandelt wesentliche Informationen redlich und wahrt berechnigte Vertraulichkeitsinteressen. Bei Kaufverträgen über Wohnungen oder Einfamilienhäuser mit einem Verbraucher als Käufer werden Vergütungszusagen für beide Seiten nur in gleicher Höhe vereinbart; ein vereinbarter Erlass wirkt entsprechend § 656c BGB auch zugunsten der anderen Partei. Eine gesonderte Kostenübernahme bei Beauftragung durch nur eine Partei richtet sich ausschließlich nach § 656d BGB.

§ 8 Entstehung des Provisionsanspruchs

Eine vereinbarte Provision entsteht, wenn infolge eines nachweisenden oder vermittelnden Beitrags des Maklers ein wirksamer Hauptvertrag über die vermittelte Abschlussgelegenheit geschlossen wird. Mitursächlichkeit genügt, soweit der Beitrag tatsächlich für den Abschluss ursächlich war. Eine Besichtigung oder der Zugang eines Exposés allein lösen keinen Provisionsanspruch aus. Bei aufschiebend bedingtem Hauptvertrag kann die Provision erst nach Eintritt der Bedingung verlangt werden. Für Wohnraummietverträge gelten zusätzlich die Einschränkungen des Wohnungsvermittlungsgesetzes.

§ 9 Fälligkeit

Eine entstandene Provision wird nach Abschluss des wirksamen Hauptvertrags und Zugang einer nachvollziehbaren Rechnung fällig. Bei aufschiebender Bedingung tritt Fälligkeit nicht vor deren Eintritt ein. Soweit § 656d BGB einschlägig ist, wird ein Anspruch gegen die nicht beauftragende Partei erst fällig, nachdem die beauftragende Partei ihre Maklervergütung gezahlt hat und hierüber der gesetzlich verlangte Nachweis erbracht ist.

§ 10 Provisionshöhe

(1) Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses durch einen Verbraucher: Sofern im jeweiligen Maklervertrag ausdrücklich vereinbart, beträgt die Provision für jede provisionspflichtige Partei 3,57 % des im notariellen Kaufvertrag ausgewiesenen Gesamtkaufpreises einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer bei einem Umsatzsteuersatz von 19 % (3,00 % netto zuzüglich Umsatzsteuer). Zu dem Gesamtkaufpreis gehören nur im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreisbestandteile. Bei Verträgen mit beiden Seiten müssen die Vergütungsversprechen gleich hoch sein (§ 656c BGB). Wird nur eine Partei beauftragt, ergibt sich eine etwaige Beteiligung der anderen Partei ausschließlich aus einer gesonderten, § 656d BGB entsprechenden Vereinbarung; diese AGB begründen dafür keinen eigenen Anspruch. Insbesondere trägt ein Verbraucher als Käufer dadurch nicht mehr als den gesetzlich zulässigen Anteil.

(2) Sonstiger Immobilienkauf: Für Grundstücke, Mehrfamilienhäuser, Anlage- und Gewerbeimmobilien sowie andere Fälle außerhalb der besonderen Kostenverteilungsregeln wird die konkrete Provision im jeweiligen Maklervertrag oder in einer wirksam einbezogenen ausdrücklichen Provisionsvereinbarung festgelegt. Ein bloßer Hinweis in einem Exposé ersetzt keine erforderliche Vereinbarung. Diese AGB legen hierfür keinen pauschalen Provisionssatz fest. § 656a BGB ist bei Wohnungen und Einfamilienhäusern unabhängig von der Käuereigenschaft zu beachten.

(3) Vermietung von Wohnraum: Beauftragt der Vermieter den Makler, schuldet grundsätzlich der Vermieter die individuell vereinbarte Vergütung. Der vorgesehene Standardsatz beträgt bei entsprechender Vereinbarung zwei Nettokaltmieten zuzüglich Umsatzsteuer, bei 19 % also 2,38 Nettokaltmieten brutto. Maßgeblich ist die vereinbarte monatliche Grundmiete ohne gesondert abgerechnete Nebenkosten. Gegenüber Wohnungssuchenden entsteht ein Entgeltanspruch nur bei einem textförmigen Vermittlungsvertrag und wenn der Makler ausschließlich aufgrund dieses Suchauftrags den Auftrag zur Wohnungsangebotseinholung einholt und die weiteren Voraussetzungen des WoVermRG erfüllt sind. Dann darf die Vergütung zwei Monatsmieten zuzüglich Umsatzsteuer nicht übersteigen. Eine Überwälzung eines vom Vermieter geschuldeten Entgelts auf den Wohnungssuchenden findet nicht statt. Gesetzliche Provisionsausschlüsse, insbesondere § 2 Abs. 2 und 3 WoVermRG, bleiben bestehen.

(4) Gewerberaumvermietung: Die provisionspflichtige Partei, Höhe und Berechnungsgrundlage ergeben sich ausschließlich aus einer gesonderten wirksamen Vereinbarung. Ein Exposé kann deren Inhalt beschreiben, begründet aber allein keinen Provisionsanspruch.

Ändert sich der gesetzliche Umsatzsteuersatz, wird eine Nettoprovision nur dann mit dem bei Leistungsausführung geltenden Steuersatz berechnet, wenn diese Nettoprovision wirksam vereinbart wurde. Eine abweichende Bruttoprovision bedarf einer eigenen Vereinbarung.

§ 11 Abweichender Hauptvertrag

Ein Provisionsanspruch kann auch bestehen, wenn statt des zunächst vorgesehenen Geschäfts ein im wirtschaftlichen Ergebnis im Wesentlichen gleichwertiger Hauptvertrag über dieselbe Abschlussgelegenheit zustande kommt und die Maklertätigkeit hierfür ursächlich war. Ein wesentlich anderes Objekt oder Geschäft wird hiervon nicht erfasst. Zwingende Form- und Verteilungsregeln sowie die Provisionsvereinbarung gelten auch dann.

§ 12 Auswirkungen auf den Hauptvertrag

Ob ein zunächst entstandener Provisionsanspruch bei späterer Störung des Hauptvertrags bestehen bleibt, richtet sich nach Gesetz und den Umständen des Einzelfalls. Ein bloßer späterer Rücktritt oder eine einvernehmliche Aufhebung lässt einen wirksam entstandenen Anspruch nicht schon für sich allein entfallen. Bei anfänglicher Unwirksamkeit, wirksamer Anfechtung mit Rückwirkung oder Nichteintritt einer aufschiebenden Bedingung besteht regelmäßig kein Anspruch aus § 652 BGB. Bei auflösender Bedingung kommt es auf deren Inhalt und die Wirksamkeit des zunächst zustande gekommenen Geschäfts an. Gesetzliche Einwendungen, insbesondere wegen einer Pflichtverletzung des Maklers, bleiben unberührt.

§ 13 Aufwendungen

Ein Ersatz gewöhnlicher Makleraufwendungen wird durch diese AGB nicht vereinbart. Ein solcher Anspruch setzt eine gesonderte, hinreichend bestimmte und gesetzlich zulässige Vereinbarung voraus (§ 652 Abs. 2 BGB). Bei Wohnraumvermittlung gelten insbesondere die Beschränkungen des § 3 Abs. 3 WoVermRG; Vorschüsse werden nicht verlangt.

§ 14 Mitwirkung des Auftraggebers

Der Auftraggeber stellt ihm verfügbare, für den Auftrag wesentliche Objektinformationen nach bestem Wissen zutreffend zur Verfügung und teilt ihm bekannte Änderungen mit. Er informiert den Makler über einen aufgrund der Maklertätigkeit zustande gekommenen Hauptvertrag und über hierfür erforderliche Angaben zur Abrechnung, soweit diese ihm vorliegen und zumutbar sind. Bei direkter Kontaktaufnahme mit der anderen Seite informiert er den Makler, soweit dies für die vereinbarte Tätigkeit erforderlich ist. Gesetzliche Rechte des Auftraggebers bleiben unberührt.

§ 15 Haftung

Der Makler haftet unbeschränkt für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie in Fällen zwingender gesetzlicher Haftung. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht haftet der Makler für den bei Vertragsschluss typischerweise vorhersehbaren Schaden. Wesentlich sind Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Maklervertrags erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Auftraggeber vertrauen darf. Im Übrigen ist die Haftung für leicht fahrlässig verursachte Schäden ausgeschlossen. Diese Regeln gelten entsprechend für gesetzliche Vertreter und Erfüllungsgehilfen. Rechte wegen arglistiger Täuschung oder ausdrücklich übernommener Garantie bleiben unberührt.

§ 16 Verjährung

Es gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen. Diese AGB verkürzen sie nicht.

§ 17 Widerrufsrecht von Verbrauchern

Verbrauchern kann bei einem im Fernabsatz oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Maklervertrag ein gesetzliches Widerrufsrecht zustehen. Die gesonderte Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular werden in den einschlägigen Fällen vor Vertragsschluss bereitgestellt. Ein Beginn der Tätigkeit während der Widerrufsfrist und ein mögliches Erlöschen des Widerrufsrechts richten sich ausschließlich nach den gesetzlichen Voraussetzungen und einer gesondert eingeholten Erklärung. Soweit ein Verbraucher den Vertrag über eine Online-Benutzeroberfläche schließt, ist gegebenenfalls auch die gesetzlich vorgeschriebene elektronische Widerrufsfunktion bereitzustellen.

§ 18 Verbraucherschlichtung

[NUR NACH PRÜFUNG DER MITARBEITERZAHL UND DER UNTERNEHMERISCHEN ENTSCHEIDUNG EINFÜGEN: „Die fleißigen Makler sind weder verpflichtet noch bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.“]

§ 19 Datenschutz

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten enthält die separat abrufbare Datenschutzerklärung unter [GEPRÜFTE URL DER DATENSCHUTZERKLÄRUNG].

§ 20 Schlussbestimmungen

Es gilt deutsches Recht. Bei Verbrauchern mit gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb Deutschlands bleiben zwingende Schutzvorschriften des Aufenthaltsstaats unberührt. Eine Gerichtsstandsvereinbarung gilt nur, soweit sie im Einzelfall nach §§ 38, 40 ZPO zulässig und wirksam vereinbart ist; diese AGB legen gegenüber Verbrauchern keinen ausschließlichen Gerichtsstand fest. Ist eine Bestimmung unwirksam, gelten an ihrer Stelle die gesetzlichen Regeln; die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen richtet sich nach § 306 BGB.

Noch zu ergänzende Unternehmensdaten

Rechtlicher Betreiber und Rechtsform: [EINTRAGEN]. Ladungsfähige Geschäftsanschrift: [EINTRAGEN]. Telefon: [EINTRAGEN]. E-Mail für Widerrufe und Kontakt: [EINTRAGEN]. Geprüfte URL der Datenschutzerklärung: [EINTRAGEN]. Erlaubnisinhaber und zuständige Behörde nach § 34c GewO: [PRÜFEN UND EINTRAGEN]. Stand der Website und tatsächliche Vertragsstrecke: [PRÜFEN]. Entscheidung zur Verbraucherschlichtung sowie Personenzahl am 31.12.2025: [EINTRAGEN].