Makler-Allein Auftrag

– Provisionszahlung durch Auftraggeber und Kaufinteressent –

zwischen

_____

(Frau / Herrn / Firma, Adresse)

– nachfolgend **„Auftraggeber“** –

und

Immospekto GmbH & Co. KG, Falkenweg 45, 52399 Merzenich

_____

(Firma, Adresse)

– nachfolgend **„Makler“** –

– nachfolgend beide gemeinsam **„Parteien“** –

1 Vertragsgegenstand (Auftrag)

1.1 Der Makler wird mit der Vermittlung des Abschlusses eines Kaufvertrags (nachfolgend „Hauptvertrag“) bzw. dem Nachweis von Kaufinteressenten für das nachfolgend genannte Objekt (nachfolgend „Kaufobjekt“) beauftragt:

_____

(Adresse und konkrete Beschreibung des Objekts, z. B. Baugrundstück, Mehrfamilienhaus)

1.2 Der Auftraggeber versichert, dass er Eigentümer des Kaufobjekts bzw. als Miteigentümer von den übrigen Miteigentümern oder sonstigen Verfügungsberechtigten zum Abschluss dieses Vertrags ermächtigt ist.

1.3 Das Kaufobjekt soll zu einem Verhandlungspreis von _____ EUR angeboten und zu einem Preis von nicht weniger als _____ EUR veräußert werden.

2 Vertragsdauer

2.1 Der Vertrag ist befristet und hat eine Laufzeit vom _____ bis zum _____.

2.2 Danach verlängert sich der Vertrag um jeweils drei Monate, wenn er nicht innerhalb einer Frist von einem Monat zum Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeit von einer der Parteien in Textform gekündigt wird.

2.3 Die Regelung in Ziffer 2.2 gilt längstens für ein Jahr ab Vertragsbeginn nach Ziffer 2.1. Danach endet der Vertrag automatisch und es ist zwischen den Parteien ggf. ein neuer schriftlicher Vertrag abzuschließen.

2.4 Das Recht zur außerordentlich fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund nach § 626 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bleibt unberührt.

3 Rechte und Pflichten des Maklers

3.1 Der Makler ist verpflichtet,

(a) den Auftraggeber vor Angebotsbeginn über die Angebotsbedingungen im Hinblick auf ihre Durchsetzbarkeit aufzuklären;

(b) sich nachhaltig und fachgerecht um den Verkauf des Kaufobjekts bzw. die Vermittlung von Kaufinteressenten zu bemühen und alle sich bietenden Möglichkeiten zum schnellstmöglichen Abschluss eines Hauptvertrags zu einem höchstmöglichen Kaufpreis auszuschöpfen. Er ist insbesondere zu folgenden Maßnahmen verpflichtet:
- Fertigung eines Exposés;
- Wertermittlung und Verkaufsberatung zu Beginn der Maklertätigkeit;
- Anpreisung des Auftragsobjekts auf der Internetseite des Maklers sowie auf mindestens _____ überregionalen Internetportalen;
- telefonische und schriftliche Korrespondenz mit Kaufinteressenten sowie Wahrnehmung von Besichtigungsterminen mit Kaufinteressenten;
- Verhandlungsführung über Hauptvertragsbedingungen und Kaufpreis.

(c) auf Verlangen des Auftraggebers an der Vorbereitung des notariellen Hauptvertrags mitzuwirken;

(d) bei der Durchführung dieses Vertrags die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu beachten.

3.2 Der Makler ist berechtigt,

(a) die Daten, die diesem Vertrag zugrunde liegen, in elektronischer Form zu verarbeiten und zu speichern und das Kaufobjekt der Öffentlichkeit, auch über Internetportale, allgemein zugänglich zu machen;

(b) andere Makler mit der Mitbearbeitung dieses Auftrags zu beauftragen und ihnen die dem Vertrag zugrundeliegenden Daten zugänglich zu machen, soweit dem Auftraggeber dadurch keine zusätzlichen Kosten oder sonstigen Belastungen oder Verpflichtungen entstehen;

(c) auch für den Kaufinteressenten courtagepflichtig als Nachweis- und Vermittlungsmakler tätig zu werden;

(d) von dem Auftraggeber eine Abschrift des Hauptvertrags zu verlangen, unabhängig davon, ob dieser mit einer Tätigkeit des Maklers im Zusammenhang steht.

4 Pflichten des Auftraggebers

4.1 Der Auftraggeber ist **nicht** berechtigt, ohne Mitwirkung des Maklers mit eigenen Kaufinteressenten zu verhandeln und einen Hauptvertrag abzuschließen.

4.2 Der Auftraggeber ist verpflichtet,

(a) während der Vertragslaufzeit bezüglich des Vertragsobjekts keinen weiteren Makler oder Maklerleistungen sonstiger Dritter zu beauftragen oder sonst in Anspruch zu nehmen;

(b) dem Makler alle Angaben, die für die Durchführung dieses Vertrags notwendig und erforderlich sind, vollständig und richtig zu erteilen;

(c) den Makler über alle Umstände, die mit der Durchführung dieses Vertrags in Bezug stehen oder in Bezug stehen können, insbesondere über den Abschluss eines Hauptvertrags, auch wenn dieser nicht im Zusammenhang mit einer Tätigkeit des Maklers steht, sowie über eine Änderung oder Aufgabe der Verkaufsabsicht unaufgefordert und unverzüglich schriftlich zu unterrichten;

(d) dem Makler auf dessen Verlangen eine Abschrift des Hauptvertrags zu erteilen, auch wenn dessen Abschluss nicht im Zusammenhang mit einer Tätigkeit des Maklers steht;

(e) es dem Makler unverzüglich mitzuteilen, wenn er einen von diesem nachgewiesenen Kaufinteressenten bereits zuvor kannte; andernfalls kann er sich auf diese Kenntnis nicht berufen;

(f) bei Provisionsverhandlungen des Maklers mit dem Kaufinteressen die Interessen des Maklers zu wahren und diesen zu unterstützen sowie vor allem zu versuchen, mit dem Kaufinteressenten im Hauptvertrag zur Absicherung der Courtage nach Ziffer 5 ein selbständiges Schuldversprechen in Höhe der Courtage zugunsten des Maklers zu vereinbaren. Diese Pflicht dient als Gegenleistung zur Tätigkeitspflicht des Maklers nach Ziffer 3.1.

5 Maklerprovision (Courtage)

5.1 Der Makler erhält nach Abschluss des Hauptvertrags

- von dem Kaufinteressenten eine Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises und
- von dem Auftraggeber eine Courtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises,

jeweils einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Hat der Maklerauftrag eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus zum Gegenstand und handelt es sich bei dem Kaufinteressenten um einen Verbraucher nach § 13 BGB, können Kaufinteressent und Auftraggeber nur in gleicher Höhe zur Zahlung der Courtage verpflichtet werden.

5.2 Zu dem Kaufpreis, von dem die Höhe der Courtage prozentual berechnet wird, gehören auch sonstige Leistungen des Kaufinteressenten und vereinbarte Zahlungen auf Zubehör und mitveräußertes Inventar sowie dem Auftraggeber etwaig eingeräumte Nutzungen an

dem Kaufobjekt. Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Courtageanspruch des Maklers nicht.

5.3 Der Auftraggeber ist berechtigt, seine Pflicht zur Zahlung der Courtage im Hauptvertrag auf den Kaufinteressenten nachträglich zu übertragen. Hat der Maklerauftrag eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus zum Gegenstand und handelt es sich bei dem Kaufinteressenten um einen Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, kann die Zahlungsverpflichtung des Auftraggebers nachträglich nur so weit übertragen werden, dass Zahlungsverpflichtungen des Kaufinteressenten und des Auftraggebers in gleicher Höhe verbleiben; der Auftraggeber daher bleibt in jedem Fall zur Zahlung der Courtage in derselben Höhe verpflichtet wie der Kaufinteressent. Wird die Zahlungspflicht ganz oder teilweise auf den Kaufinteressenten übertragen, ist der Auftraggeber verpflichtet, dem Makler im Hauptvertrag einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegen den Kaufinteressenten zu sichern. Die Haftung des Auftraggebers für den Fall, dass der Makler seinen Anspruch gegen den Kaufinteressenten aus Sach- oder Rechtsgründen nicht durchsetzen kann, bleibt unberührt.

5.4 Die Courtage wird fällig am Tag nach Abschluss des Hauptvertrags.

5.5 Bei einer nachträglichen teilweisen Übertragung der Verpflichtung zur Zahlung der Courtage vom Auftraggeber auf den Kaufinteressenten, der Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, und wenn der vorliegende Vertrag eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus zum Gegenstand hat, wird der von dem Kaufinteressenten zu zahlende Teil der Courtage erst fällig, wenn der Auftraggeber seiner Verpflichtung zur Zahlung der Courtage nachgekommen ist und er oder der Makler einen Nachweis hierüber erbringt; dasselbe gilt, wenn der Kaufinteressent zur Erstattung der Courtage an den Auftraggeber verpflichtet wird.

5.6 War die Tätigkeit des Maklers für den Abschluss des Hauptvertrags (mit-)ursächlich, besteht der Anspruch des Maklers auf die Courtage auch dann, wenn

(a) der Hauptvertrag erst nach dem Ende dieses Vertrags abgeschlossen wird und / oder

(b) zwischen dem Auftraggeber und dem Kaufinteressenten ein wirtschaftlich gleichwertiger oder gleichartiger Vertrag zustande kommt.

5.7 Hat der Maklerauftrag eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus zum Gegenstand und handelt es sich bei dem Kaufinteressenten um einen Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, gilt auch die Zahlungsverpflichtung des Kaufinteressenten als erlassen, wenn der Makler dem Auftraggeber die Verpflichtung zur Zahlung der Courtage erlässt.

6 Aufwendungsersatz

6.1 Der Makler hat Anspruch auf Erstattung der ihm aufgrund der Durchführung dieses Vertrags entstandenen tatsächlichen Aufwendungen, z. B. Kosten für Post- und Telekommunikation, Inserate und Exposés, Besichtigungstermine; auf Verlangen sind die Aufwendungen dem Auftraggeber nachzuweisen.

6.2 Der Auftraggeber leistet an den Makler auf den Aufwendungsersatzanspruch einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer eine Akontozahlung von _____ EUR [einmalig / pro Woche / pro Monat / pro Quartal].

Die Akontozahlung wird fällig zum _____

[Alternativ: Die Akontozahlungen werden jeweils fällig zu jedem Montag einer Woche, zum 15. eines jeden Monats, zum 3. Werktag eines jeden Quartals].

Die Abrechnung über die Akontozahlungen erfolgt durch den Makler unverzüglich nach Beendigung dieses Vertrags bzw. nach Abschluss eines Hauptvertrags.

6.3 Im Falle des Abschlusses des Hauptvertrags werden geleistete Zahlungen auf den Aufwendungsersatzanspruch vollständig zugunsten des Auftraggebers auf die Courtage nach Ziffer 5 angerechnet.

7 Schadenersatz / Haftungserleichterung für den Makler

7.1 Verletzt der Makler eine seiner in diesem Vertrag genannten Pflichten, ist er dem Auftraggeber zum Ersatz des diesem entstandenen Schadens verpflichtet. Etwaige Schadenersatzansprüche des Auftraggebers wegen Schlechtleistung des Maklers sind auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt (Haftungserleichterung). Dies gilt nicht für Schäden, die auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit beruhen.

7.2 Handelt der Auftraggeber entgegen seiner Zusicherung nach Ziffer 1.2 ohne die erforderliche Ermächtigung oder verletzt er eine seiner in diesem Vertrag genannten Pflichten, ist er dem Makler zum Ersatz des diesem entstandenen Schadens verpflichtet.

8 Hinweis auf das Geldwäschegesetz (GwG)

8.1 Der Makler ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 GwG verpflichtet, den Auftraggeber und den Kaufinteressenten im Sinne des § 11 Abs. 2 GwG zu identifizieren, sobald der Auftraggeber ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Hauptvertrags äußert und die Hauptvertragsparteien hinreichend bestimmt sind.

8.2 Der Auftraggeber hat dem Makler nach § 11 Abs. 6 GwG die Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die zur Identifizierung erforderlich sind. Ergeben sich im Laufe dieses Vertrags Änderungen, hat er diese Änderungen dem Makler unverzüglich und unaufgefordert anzuzeigen. Er hat gegenüber dem Makler offenzulegen, ob er den Hauptvertrag für einen wirtschaftlich Berechtigten im Sinne des § 3 GwG begründen, fortsetzen oder durchführen will. Mit der Offenlegung hat er dem Makler auch die Identität des wirtschaftlich Berechtigten nachzuweisen.

9 Widerrufsrecht

9.1 Handelt es sich bei dem Auftraggeber um einen Verbraucher im Sinne des § 13 BGB und wurde der Vertrag

- entweder nach Maßgabe des § 312b BGB (Haustürgeschäft) außerhalb von Geschäftsräumen des Maklers oder in seinem Namen oder Auftrag handelnder Personen
- oder nach Maßgabe des § 312c BGB (Fernabsatzgeschäft) unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln

geschlossen, steht dem Auftraggeber nach § 312g BGB ein Widerrufsrecht gemäß § 355 BGB zu, für welches die diesem Vertrag als **Anlage** beigefügte Widerrufsbelehrung gilt.

Sind die vorgenannten Voraussetzungen nicht erfüllt, besteht ein Widerrufsrecht des Auftraggebers auch dann nicht, wenn dem schriftlichen Vertrag eine Widerrufsbelehrung als Anlage beigefügt ist, es sei denn, die Parteien haben durch gesonderte schriftliche Vereinbarung ausdrücklich ein Widerrufsrecht vereinbart.

9.2 Besteht ein Widerrufsrecht des Auftraggebers nach vorstehender Ziffer 9.1, erlischt dieses gemäß § 356 Abs. 4 BGB, wenn der Makler seine Leistung vollständig erbracht und mit der Ausführung seiner Leistung erst begonnen hat, nachdem der Auftraggeber dazu seine ausdrückliche Zustimmung gegeben und gleichzeitig seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Makler verliert.

Soll der Makler vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Ausführung seiner Leistung beginnen, erklärt der Auftraggeber die unten stehende **Zustimmung**; ohne die Zustimmung führt ein Beginn mit der Ausführung der Leistung durch den Makler in keinem Fall zum Erlöschen des Widerrufsrechts des Auftraggebers.

10 Erfüllungsort / Gerichtsstand

Handelt es sich bei dem Auftraggeber nicht um einen Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, vereinbaren die Parteien als Erfüllungsort der wechselseitigen Rechte und Pflichten den Ort der Hauptniederlassung des Maklers; nach diesem bestimmt sich auch der Gerichtsstand.

11 Schriftformerfordernis / Salvatorische Klausel / ergänzende Geltung des BGB

11.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass zu diesem Vertrag bei Vertragsschluss keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen.

11.2 Sollten Klauseln aus diesem Vertrag nebst Anlagen unwirksam sein oder werden, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Klauseln aus dem Vertrag ihre Gültigkeit behalten sollen. Die unwirksame Klausel wird dann durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

11.3 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des BGB.

_____ , den _____	_____ , den _____
(Ort) (Datum)	(Ort) (Datum)
_____	_____
(Auftraggeber)	(Makler)

Zustimmung

zum vorzeitigen Beginn der Ausführung mit der Leistung durch den Makler bei Bestehen eines Widerrufsrechts nach §§ 312g; 355 ff. BGB, wenn der Auftraggeber Verbraucher ist:

Ich bin einverstanden und verlange ausdrücklich, dass der Makler vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnt. Mir ist bekannt, dass mein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Makler erlischt.

_____ , den _____
(Ort) (Datum)

_____
(Auftraggeber)