

# MAKLER-ALLEINAUFTRAG (Objektverkauf)

Zwischen

Vorname/Name : \_\_\_\_\_

Straße : \_\_\_\_\_

PLZ/Ort : \_\_\_\_\_

(Auftraggeber)

und

**Thomas Weber**

ImmobilienPunkt  
Mainzer Straße 31  
55276 Oppenheim  
(Makler)

wird folgender Vertrag abgeschlossen:

## 1. Auftragserteilung

1.1. Der Auftraggeber erteilt hiermit dem obengenannten Makler den Auftrag zum Nachweis von Käufern sowie zum Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Kaufvertrages.

1.2. Der Auftraggeber konkretisiert seine Vorstellungen bezüglich des Verkaufs wie folgt:

1.2.1. Bezeichnung des Objekts, Adresse, Nutzungsmöglichkeiten:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1.2.2. **Kaufpreis (untere Preisgrenze) :** \_\_\_\_\_ €

**Kaufpreis (obere Preisgrenze) :** \_\_\_\_\_ €

1.2.3. Im Objekt enthaltenes Zubehör, Einbauten etc.:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 2. Vertragsdauer

2.1. Als Vertragsdauer ist die Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ vereinbart.

2.2. Wird der Vertrag nicht unter Einhaltung einer Monatsfrist schriftlich gekündigt, verlängert er sich stillschweigend um einen weiteren Monat, höchstens jedoch bis Ablauf von 12 Monaten ab Vertragsbeginn.

## 3. Maklerpflichten

3.1. Der Makler verpflichtet sich, jede objektiv realistische Möglichkeit, einem Interessenten das unter 1.2 beschriebene Objekt zu vermitteln, wahrzunehmen. Des Weiteren verpflichtet sich der Makler, angemessene Werbung nach seiner Wahl für das Objekt zu betreiben.

3.2. Der Makler verpflichtet sich, den Auftraggeber über alle wesentlichen Änderungen des Marktes, die die Durchführung des Auftrages wesentlich beeinflussen, unverzüglich zu informieren.

3.3. Der Makler verpflichtet sich, marktbedingte unumgängliche Preisermäßigungen mit dem Auftraggeber abzustimmen.

3.4. Der Nachweis gilt als erbracht, wenn eine konkrete Gelegenheit zum Verkauf des unter 1.2 beschriebenen Objektes nachgewiesen wird. Dies gilt auch dann, wenn der Auftraggeber den Käufer ohne Kenntnis von der Vertragsangelegenheit schon vorher kannte.

3.5. Die Vermittlung eines Kaufvertragsabschlusses liegt dann vor, wenn der Makler durch seine Tätigkeit einen zum Vertragsabschluß bereiten Käufer vermittelt und diesen durch Verhandlungen zum Vertragsabschluß mitbestimmt hat.

3.6. Die Gelegenheit zum Abschluß eines Kaufvertrages liegt dann vor, wenn der Makler durch seine Tätigkeit einen zum Vertragsabschluß bereiten Käufer vermittelt hat.

#### 4. Auftraggeberpflichten

- 4.1. Der Auftraggeber versichert, daß er zur Erteilung des oben bezeichneten Makler-Alleinauftrages befugt oder bevollmächtigt ist. Im Falle einer Bevollmächtigung wird diese durch Übergabe einer schriftlichen Vollmachts-erklärung bei Vertragsabschluß nachgewiesen.
- 4.2. Der Auftraggeber verpflichtet sich, jede Veränderung des Objektes, die seine Vermittelbarkeit betrifft (z.B. Grundbuchänderungen, künftige Belastungen, Mieterwechsel), dem Makler unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- 4.3. Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Makler alle notwendigen Unterlagen (z.B. Grundbuchauszüge, Mietverträge, Kündigungen, Pläne, Genehmigungen etc.) zur Verfügung zu stellen. Auflistung der Unterlagen:

- 
- 4.4. Der Makler erhält die Befugnis, das Objekt so anzubieten, wie er es für angemessen hält, und es gegebenenfalls nach Terminabsprache allein oder mit einem Interessenten zu besichtigen.
  - 4.5. Der Auftraggeber verpflichtet sich, keine weiteren Makler mit der Vermittlung des unter 1.2 beschriebenen Objekts zu beauftragen. Der Auftraggeber versichert, dass zur Zeit kein anderer Makler mit der Vermittlung des unter 1.2 beschriebenen Objekts betraut ist.
  - 4.6. Der Auftraggeber verpflichtet sich, keine eigene Käuferakquisition zu betreiben und das unter 1.2 beschriebene Objekt nicht selbst am Markt anzubieten. Ein Verkauf an einen privaten Interessenten während der Vertragslaufzeit ist ausgeschlossen.
  - 4.7. Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Makler alle zur Zeit der Auftragserteilung bekannten und im Laufe der Vertragsdauer zur Kenntnis gelangenden Angebote unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

#### 5. Provision

- 5.1. Für seine Tätigkeit aus diesem Vertrag erhält der Makler vom Auftraggeber eine Provision in Höhe von \_\_\_ % vom Gesamtverkaufspreis zuzüglich Mehrwertsteuer, soweit dies nach den Bestimmungen des jeweiligen Bundeslandes gilt.
- 5.2. Die Provision ist fällig bei notariellem Vertragsabschluß. Sollte vom Gesetz eine notarielle Form für den Vertrag nicht vorgeschrieben sein, so ergibt sich die Fälligkeit der Provision aus den gesetzlichen Vorschriften.
- 5.3. Der Auftraggeber hat die vereinbarte Vergütung auch für den Fall zu zahlen, dass unter Beibehaltung der wirtschaftlichen Identität ein anderer als der angebotene Vertrag abgeschlossen wird. Unerhebliche Abweichungen sachlicher, wirtschaftlicher, finanzieller oder rechtlicher Art schaden nicht und begründen weiterhin den vereinbarten Provisionsanspruch.
- 5.4. Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn das Objekt im Wege der Zwangsversteigerung auf einen anderen Eigentümer übergeht.
- 5.5. Der Provisionsanspruch ist auch dann fällig, wenn der Kaufvertrag mit einer anderen als der vermittelten Partei zustande kommt, soweit der vom Makler vermittelbare Vertrag mit dem tatsächlich abgeschlossenen wirtschaftlich in etwa gleichwertig wäre.
- 5.6. Kommt mit einem vom Makler vermittelten Kaufinteressenten ein Kaufvertrag über ein anderes, dem Auftraggeber gehörendes Objekt durch die Tätigkeit des Maklers zustande, so ist die vereinbarte Vergütung ebenfalls zu zahlen, soweit der Abschluß dieses Vertrages auf der Tätigkeit des Maklers beruht.
- 5.7. Die Provisionspflicht entsteht auch dann, wenn der Auftraggeber das nachgewiesene Objekt nicht allein, sondern zusammen mit Dritten ankauft, an die er zuvor die Objektdaten weitergegeben hat. Die Provisionspflicht besteht weiter dann, wenn statt des Auftraggebers ein Dritter kauft und wenn zwischen diesem und dem Auftraggeber eine feste, auf Dauer angelegte Bindung in dem Zeitraum zwischen Maklertätigkeit und dem Abschluß des Hauptvertrages besteht. Dasselbe gilt, wenn das Objekt von einem Dritten angekauft wird, dem der Auftraggeber die Information des Maklers unter Verletzung dieses Vertrages weitergegeben hat.

#### 6. Doppelprovision

- 6.1. Dem Makler ist eine provisionspflichtige Tätigkeit auch für den anderen Teil gestattet. Für diesen Fall verpflichtet sich der Makler, strenge Unparteilichkeit einzuhalten, soweit dies nicht gegen anderweitige landesrechtliche Bestimmungen verstößt.
- 6.2. Erhält der Makler auch vom Käufer eine Provision, so beeinträchtigt dies den in diesem Vertrag vereinbarten Provisionsanspruch nicht, falls dies nach dem Recht des zuständigen Bundeslandes erlaubt ist. Der Makler informiert den Auftraggeber nach Beauftragung durch den Käufer vom Doppelauftrag.

**7. Aufwendungsersatz**

- 7.1. Der Makler ist unbeschadet seines Rechts auf Schadensersatz berechtigt, Ersatz seiner notwendigen Aufwendungen, sowie ein angemessenes Entgelt für seine Tätigkeit geltend zu machen, wenn der Auftraggeber den Vertrag schuldhaft verletzt, seinen Pflichten aus den Nummern 1 und 4 dieses Vertrages nicht nachkommt und dadurch die Durchführung des Vertrages behindert, erschwert oder unmöglich macht oder der Makler aufgrund des Verschuldens des Auftraggebers den Vertrag fristlos kündigt.
- 7.2. Im Wege des Aufwendungsersatzes werden vom Makler dem Auftraggeber die tatsächlich angefallenen Kosten für Übernachtungen, Verpflegungs- und Fahrtkosten (Bundesbahntarif 1. Klasse) aufgerechnet. Weitere Auslagen (Inserate, Prospekte, Telefon, Büromaterial etc.) sind gegen Nachweis der tatsächlich angefallenen Kosten zu erstatten.
- 7.3. Der Aufwendungsersatz ist mit dem Tag der Auftragsbeendigung fällig.
- 7.4. Sofern der Auftraggeber zur Zahlung der Maklergebühr aus diesem Vertrag verpflichtet ist und Zahlung erfolgt, werden die nach 7.2 angefallenen Kosten angerechnet.

**8. Fristlose Kündigung**

Der Auftraggeber kann den Vertrag nach schriftlicher Abmahnung fristlos kündigen, wenn der Makler seinen abgemahnten Pflichten aus diesem Vertrag nicht nachkommt.

Der Makler kann den Vertrag nach schriftlicher Abmahnung fristlos kündigen, wenn der Auftraggeber seinen abgemahnten Pflichten aus diesem Vertrag nicht nachkommt.

**9. Gerichtsstand**

Für den Fall, daß der Auftraggeber Kaufmann im Sinne des HGB ist, gilt zwischen ihm und dem Makler der Geschäftsort des Maklers als Erfüllungs- und Gerichtsstand als vereinbart. Ansonsten gilt die gesetzliche Regelung.

**10. Zusatzvereinbarungen**

- 10.1. Die Vertragsparteien treffen nach gemeinsamer Erörterung folgende weitere Vereinbarungen:
  
- 10.2. Nebenabreden oder Änderungen zu diesem Vertrag können lediglich schriftlich getroffen werden. Von dem Erfordernis der Schriftform kann nicht durch mündliche Vereinbarung befreit werden.
- 10.3. Die Unwirksamkeit einer oder mehrerer Klauseln dieses Vertrages beeinträchtigt nicht die Wirksamkeit des Vertrages insgesamt. Bei Unwirksamkeit einzelner Klauseln gilt stattdessen die gesetzliche Regelung.

**11. Vollmacht**

Der Auftraggeber erteilt dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch und die Grundakte, in alle übrigen in Frage kommenden behördlichen Akten einschließlich der des Finanzamts, sowie in die Akten der Realgläubiger, soweit sie sich auf das Auftragsobjekt beziehen. Der Makler ist berechtigt, sich entsprechende Auszüge aus dem jeweiligen Verzeichnis erteilen zu lassen.

.....  
Ort, Datum

.....  
Ort, Datum

.....  
(Auftraggeber)

.....  
(Makler)