

Makler-Alleinauftrag (Verkauf)

zwischen

- nachfolgend „**Auftraggeber**“ genannt -

und

J&R Bodenseeimmobilien GmbH,

Walburgaweg 32, 88097 Eriskirch

In der Buchhornpassage

88045 Friedrichshafen

- nachstehend „**Auftragnehmer**“ genannt –

§ 1 VERTRAGSGEGENSTAND

- 1.1 Der Auftraggeber ist [Eigentümer/ Miteigentümer / Testamentsvollstrecker / o.ä.] des Grundstücks in [Ort], [Straße], [Flur-Nr.] (nachfolgend „**Verkaufsobjekt**“ genannt).
- 1.2 Der Auftraggeber beabsichtigt, das Verkaufsobjekt zu einem Kaufpreis von ca. [...] EUR zu veräußern. Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer, im Alleinauftrag für das Verkaufsobjekt Kaufinteressenten nachzuweisen oder einen Kaufvertragsabschluss zu dem oben genannten Kaufpreis zu vermitteln. Der Auftraggeber erklärt, zur Erteilung dieses Maklerauftrags von etwaigen Miteigentümern und sonstigen Verfügungsberechtigten bevollmächtigt zu sein.

§ 2 RECHTE UND PFLICHTEN DES AUFTRAGNEHMERS

- 2.1 Der Auftragnehmer darf weitere Vertriebspartner nur mit ausdrücklicher vorheriger Zustimmung in Schrift- oder Textform des Auftraggebers einschalten.
- 2.2 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, unverzüglich tätig zu werden und den Auftrag sorgfältig, nachhaltig und unter Ausnutzung aller sich bietenden Abschlusschancen während der Laufzeit dieses Vertrages auszuführen. Diesbezüglich wird der Auftragnehmer angemessene Vertriebsaktivitäten entfalten, um den Verkauf zu fördern.
- 2.3 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, unverzüglich tätig zu werden und den Auftrag sorgfältig, nachhaltig und unter Ausnutzung aller sich bietenden Abschlusschancen auszuführen. Diesbezüglich wird der Auftragnehmer regelmäßig Vertriebsaktivitäten entfalten, um den Verkauf zu fördern. Insbesondere wird der Auftragnehmer nach Abstimmung mit dem Auftraggeber ein zielgruppenspezifisches Marketing-Konzept entwickeln und umsetzen, ein entsprechendes Verkaufsexposé und weitere Verkaufsunterlagen erarbeiten und diese nach vorheriger Freigabe auch im Internet bewerben.
- 2.4 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den Auftraggeber regelmäßig über den Stand der Vermarktungsbemühungen und Vermarktungschancen zu unterrichten. Er wird dem Auftraggeber von allen Umständen unverzüglich Kenntnis geben, die für dessen Verkaufsentscheidung von Bedeutung sein können. Hierzu gehört insbesondere die Aufklärung darüber, ob die geforderten Verkaufsbedingungen oder die Gebote der potentiellen Käufer jeweils einschließlich des Preises als angemessen anzusehen sind. Sonstige besondere Nachforschungen muss der Auftragnehmer nur anstellen, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist.
- 2.5 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den Maklerauftrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen. Er haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet er für Vorsatz und Fahrlässigkeit.
- 2.6 Der Makler verpflichtet sich, hinsichtlich der im Rahmen dieses Maklerauftrages erlangten, geheimhaltungsbedürftigen Kenntnisse über das Verkaufsobjekt und den Auftraggeber/Verkäufer Verschwiegenheit zu bewahren.

§ 3 RECHTE UND PFLICHTEN DES AUFTRAGGEBERS

- 3.1 Der Auftraggeber verpflichtet sich, für die Dauer dieses Vertrags keinen anderen Makler zur Erreichung des in § 1 genannten Ziels des Vertrags zu beauftragen. Weiter verpflichtet sich der Auftraggeber, eventuell weiteren tätigen Auftraggebern eine Fortsetzung ihrer Bemühungen zu untersagen. Von vorstehenden Regelungen unberührt bleibt das Recht des Auftraggebers, Eigengeschäfte zu tätigen.

- 3.2 Der Auftraggeber verpflichtet sich, die Verkaufsbemühungen des Auftragnehmers zu unterstützen, insbesondere durch Angabe und Herausgabe aller bei ihm vorhandenen, den Verkauf unterstützenden Informationen und Unterlagen. Er ermächtigt den Auftragnehmer, diese Informationen und Unterlagen einschließlich von Fotos und Ansichten vom Verkaufsobjekt gegenüber Kaufinteressenten sowie für die Werbung zu verwenden.
- 3.3 Der Auftraggeber unterrichtet den Auftragnehmer unverzüglich über alle maßgeblichen Umstände und Entwicklungen hinsichtlich des Verkaufsobjekts, insbesondere über anderweitige Veräußerung, Verfügungen, Vermietung oder Verpachtung sowie die Aufgabe der Verkaufsabsicht.
- 3.4 Der Auftraggeber bevollmächtigt den Auftragnehmer hiermit zur Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten, die Versicherungsunterlagen, Baugenehmigungsunterlagen und alle sonstigen behördlichen Akten, in denen das Verkaufsobjekt dokumentiert ist, ebenso zur Einkunftseinholung bei der Hausverwaltung. Er verpflichtet sich ferner, die nötigen Unterlagen wie bestehende Mietverträge oder - falls vorhanden - einen Energiepass, dem Auftragnehmer für die Dauer dieses Auftrags in Kopie zu überlassen sowie dem Auftragnehmer und dessen Interessenten den Zugang zu dem Kaufobjekt zu gewähren.
- 3.5 Weist der Auftragnehmer einen Kaufinteressenten nach, der dem Auftraggeber bereits bekannt ist, ist dieser verpflichtet, den Nachweis des Auftraggebers schriftlich oder in Textform zurückzuweisen.
- 3.6 Der Auftraggeber ist verpflichtet, vor Abschluss des Hauptvertrags beim Auftragnehmer rückzufragen, ob dieser den Vertragsabschluss nachgewiesen oder vermittelt hat. Verletzt der Auftraggeber diese Pflicht, so kann er dem Auftragnehmer nicht entgegenhalten, er habe von der Maklertätigkeit nicht rechtzeitig Kenntnis gehabt.
- 3.7 Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle im Rahmen dieses Maklervertrags erhaltenen Informationen vertraulich zu behandeln und insbesondere nicht an Dritte weiter zu geben.
- 3.8 Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer vom Zustandekommen eines Vertrags unverzüglich zu benachrichtigen und ihm auf erstes Auffordern eine vollständige Abschrift des Vertrags zu übermitteln.
- 3.9 Wird die Chance des Auftragnehmers, die Provision zu verdienen, in Folge eines vertragswidrigen und schuldhaften Verhaltens des Auftraggebers vereitelt, hat der Auftraggeber Aufwendungsersatz nach den Bestimmungen dieses Vertrags zu leisten. Der Ersatz eines weiteren Schadens wird dadurch nicht ausgeschlossen.

§ 4 MAKLERPROVISION

4.1 Der Auftraggeber verpflichtet sich, an den Auftragnehmer eine Provision in Höhe von

_____ %

(schließt die geltende gesetzliche Umsatzsteuer ein) des Gesamtkaufpreises zu bezahlen. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zzgl. etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Auftraggeber (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen etc). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Auftragnehmers nicht.

4.2 Der Provisionsanspruch des Auftragnehmers ist fällig mit Abschluss des vollwirksamen Kaufvertrags mit dem von dem Auftragnehmer nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner. Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss des Kaufvertrags erst nach Beendigung dieses Makler-Alleinauftrags, aber aufgrund der Tätigkeit des Auftragnehmers zustande kommt.

4.3 Als provisionsbegründender Hauptvertrag gilt auch der Verkauf eines realen oder ideellen Anteils an dem Grundstück oder die Einräumung von Erbbaurechten und ähnlichen sowie die Übertragung von Gesellschaftsrechten, wenn dies dem in § 1 und in dem Erfassungsbogen genannten Zweck wirtschaftlich entspricht.

§ 5 LAUFZEIT UND KÜNDIGUNG

5.1 Der Maklervertrag kann von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden, frühestens jedoch zum Ende des 3. vollen Kalendermonats. Er endet spätestens nach 9 vollen Kalendermonaten, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

5.2 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.

5.3 Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Auftragnehmer die Interessenwahrnehmung für den Auftraggeber trotz Abmahnung wesentlich vernachlässigt oder der Auftraggeber trotz Abmahnung die Alleinauftragsbindung verletzt.

§ 6 AUFWENDUNGSERSATZ

6.1 Im Falle des § 3.9 sowie in den Fällen, in denen der Auftragnehmer diesen Maklervertrag aus wichtigem Grund kündigen konnte, kann er nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze den Ersatz seines Aufwands verlangen.

6.2 Zum Aufwand des Auftragnehmers gehören vor allem die Kosten für Inserate, Exposés, sonstige Prospekte, die Einstellung im Internet, Hinweisschilder sowie sonstige konkrete für dieses Projekt aufgewandte Mittel. Nicht zum Aufwand gehören die allgemeinen

Geschäftskosten des Auftragnehmers sowie seine eigene Arbeitszeit.

- 6.3 Fahrten des Auftragnehmers und seiner Angestellten mit dem Kraftfahrzeug sind ggf. mit [...] EUR pro Kilometer einschließlich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer zu entschädigen. Für die übrigen Auslagen wie Porto, Telekommunikationsdienstleistungen, Büromaterial und Zeitaufwand wird eine Pauschale von [...] EUR pro Monat bestimmt. Dem Auftragnehmer bleibt es unbenommen nachzuweisen, dass seine konkreten Aufwendungen im Einzelfall höher waren. Dem Auftraggeber steht es frei, nachzuweisen, dass dem Auftragnehmer im konkreten Fall niedrigere Aufwendungen als die Pauschale entstanden sind.
- 6.4 Auf jeden Fall ist der Ersatz der Aufwendungen auf maximal [...] % derjenigen Provision begrenzt, die dem Makler entgangen ist.

§ 7 DATENSCHUTZ

Der Auftraggeber willigt ein, dass der Auftragnehmer Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet und nutzt und diese im erforderlichen Umfang an den Interessenten übermittelt.

§ 8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN UND TEXTFORM

- 8.1 Ist der Käufer Kaufmann, wird hiermit zwischen ihm und dem Makler als Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen aus diesem Maklervertrag sowie Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten Friedrichshafen vereinbart.
- 8.2 Stillschweigende, mündliche oder schriftliche Nebenabreden werden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzung dieses Vertrags bedürfen der Textform. Dies gilt auch für eine Aufhebung dieser Textformklausel.
- 8.3 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder künftig unwirksam oder undurchführbar werden, so werden die übrigen Regelungen dieses Vertrags davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung verpflichten sich die Parteien schon jetzt, eine wirksame Regelung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Lücken dieses Vertrags.

Ort, Datum

Ort, Datum

Auftraggeber

Auftragnehmer