Kaufinteressenten-Makler-Vertrag
mit Nachweisbestätigung

KEMPER BROTHERS

Auftraggeber: (Kaufinteressent)	
Makler:	
Gesuchtes Objekt:	

1. Maklerauftrag: Der Auftraggeber beauftragt den Makler, ihm künftig Objekte der oben genannten Art anzubieten. Darüber hinaus ist der Makler berechtigt, auf einen Vertragsabschluss durch Vermittlung hinzuwirken.

2. Auftragsdauer: Der Auftrag läuft auf unbestimmte Zeit und ist jederzeit widerruflich. Der Widerruf muss in Textform erfolgen. Zum Widerruf ist der Auftraggeber verpflichtet, wenn eine Kaufabsicht nicht mehr besteht.

3. Vertrauliche Behandlung der Maklerangebote: Die Angebote des Maklers sind nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Information Dritter - auch beratender Personen - ist nur mit Zustimmung des Maklers gestattet. Kommt in Folge der unbefugten Weitergabe des Maklerangebots ein Kaufvertrag zwischen dem Dritten und dem nachgewiesenen Verkäufer zustande, verpflichtet sich der Auftraggeber zur Zahlung der Provision, die er im Falle des eigenen Erwerbs hätte bezahlen müssen.

4. Ursächlicher Zusammenhang: Der den Provisionsanspruch auslösende Ursachenzusammenhang zwischen dem Maklerangebot und einem nachfolgenden Vertragsabschluss wird nicht dadurch unterbrochen, dass der Auftraggeber dasselbe Objekt später noch einmal vom Verkäufer selbst oder anderen Personen angeboten erhält.

Zur Vermeidung einer doppelten Provisionszahlungspflicht wird dem Auftraggeber empfohlen, weitere Angebote über die vom Makler nachgewiesenen Objekte als bereits bekannt zurückzuweisen und keine zusätzlichen Vermittlungsdienste Dritter in Anspruch zu nehmen.

5. Maklerprovision: Die Maklerprovision beträgt einschließlich MwSt. _____ % des Kaufpreises (das sind _____ % des Kaufpreises zuzügl. _____ % MwSt.) einschließlich vom Käufer übernommener sonstiger Leistungen und dem Verkäufer vorbehaltener Nutzungen und etwaigen Inventars. Sie ist fällig am Tage des rechtswirksamen Zustandekommens des beabsichtigten Kaufvertrages.

Die Provision ist auch zu zahlen, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

Der Makler darf für die andere Seite provisionspflichtig tätig werden.

6. Pflichten nach GwG: Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass der Makler im Verlauf der geschäftlichen Beziehungen zur Identifizierung und Überprüfung der Identität des Kunden nach dem Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet ist. Das GwG sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Der Auftraggeber wird dem Immobilienmakler die erforderlichen Unterlagen auf Nachfrage zur Verfügung stellen.

7. Haftungsausschluss Exposé: Sämtliche Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird vom Makler nicht übernommen. Der vorstehende Haftungsausschluss umfasst nicht die Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und grobes Verschulden gemäß § 309 Ziffer 7 BGB.

8. Sonstige Vereinbarungen:

☐ Anlage: Widerrufsbelehrung ☐ Anlage: Pflichtangaben nach Art. 13 EU-DSGVO

Ort und Datum	Auftraggeber	Makler

Raum für Eintragungen zur Identifizierung (Ausweisnr., Registernr. o.Ä.)

CertiFORM
BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG (61009)
M-61 105 (78.611/050.0) Kaufinteressenten-Makler-Vertrag mit Nachweisbestätigung – S. 1 (1917)

Kaufinteressenten-Makler-Vertrag

mit Nachweisbestätigung

Nachweisbestätigung

Unter Anerkennung der oben stehenden Auftragsbedingungen bestätigt der Auftraggeber: Der Makler hat mir heute die nachfolgenden, mir bisher unbekannten Objektangebote nachgewiesen und hiervon Exposés übergeben.

Nr.	Objektart	Objektanschrift	Verkäufer/in

Hinweis für den Auftraggeber:
Zahlungen aus zustande gekommenen Kaufverträgen sind nicht an den Makler, sondern unmittelbar an den Verkäufer zu leisten.

Ort und Datum	Auftraggeber	Makler

Der Kaufinteressent bestätigt, für die oben genannten Wohnungen je ein Exposé erhalten zu haben:

Unterschrift des Kaufinteressenten

Raum für Eintragungen zur Identifizierung (Ausweisnr., Registernr. o.Ä.)

Formular zurücksetzen!

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG

Erläuterungen zum Kaufinteressenten-Makler-Vertrag mit Nachweisbestätigung

(Formblatt M – 61 105)

Vorbemerkung

Das besondere Problem, das sich Maklern im Geschäftsverkehr mit Kaufinteressenten stellt, besteht darin, dass sie erst auf der Grundlage eines Provisionsversprechens dieser Interessenten Objekte mit voller Anschrift anbieten können, wenn die Gefahr vermieden werden soll, dass der Interessent sich unmittelbar an den Verkäufer unter Ausschaltung des Maklers wendet und das Geschäft abschließt. In solchen Fällen hat der Makler regelmäßig keine Chance, mit einer Provisionsforderung im Rechtsstreit durchzudringen. Es fehlt hier an der Grundvoraussetzung, nämlich an einem „Maklervertrag“ mit dem Interessenten. Ein Großteil der Maklerprozesse entzündet sich immer wieder an dieser Frage.

Sich für jedes Objekt eine Provisionsbestätigung unterschreiben zu lassen, das einem Interessenten im Laufe der Geschäftsbeziehung angeboten wird, ist oft sehr umständlich.

Mit dem Formular „Kaufinteressenten-Makler-Vertrag“ wird ein Weg aufgezeigt, die Geschäftsbeziehung zu Kaufinteressenten auf eine vertragliche Grundlage zu stellen. Gleichzeitig wird der Vertrag mit einer Nachweisbestätigung in Bezug auf bereits im Angebot befindliche Objekte verbunden. Die einmalige Unterschrift unter diesen Vertrag ermöglicht dem Makler, dass er dem Kunden außer den am gleichen Tage angebotenen Objekten auch künftig unaufgefordert Angebote zusenden kann, ohne befürchten zu müssen, dass sich dieser später auf die fehlende Provisionszusage beruft.

Der Einsatz des Formulars empfiehlt sich dann, wenn der Makler bereits Objekte nachweisen kann und wenn mit dem Interessenten für zukünftige Angebote eine solide vertragliche Grundlage für die Maklertätigkeit geschaffen werden soll.

Maklerauftrag

Die Formulierung dieses Vertragsteils gibt dem Makler die Möglichkeit, sowohl nachweisend als auch vermittelnd tätig zu werden.

Auftragsdauer

Normalerweise werden Vertragsbeziehungen zwischen Makler und Kaufinteressenten nicht für eine bestimmte Zeit eingegangen. Da aber nach den Vorschriften der MaBV der „Auftraggeber“ (= Interessent) über die Laufzeit des Vertrages informiert werden muss, geschieht dies mit dem Hinweis auf die jederzeitige Widerruflichkeit.

Vertrauliche Behandlung der Maklerangebote

Dies ist eine besondere Verpflichtung des Auftraggebers, die auch von der Rechtsprechung stets als eine Nebenpflicht anerkannt wurde. Die Kenntnis von Vertragsabschlussgelegenheiten sind „das Kapital des Maklers“. Die Verletzung führt dazu, dass sich der Auftraggeber so behandeln lassen muss, als hätte er das Objekt erworben. Er hat also die Provision zu leisten. Dies ist nach einer Entscheidung des BGH (= RDM-Rspr. D 550-25) auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbarungsmöglich (siehe „Der Makler und sein Auftraggeber“, 5. Aufl., Richard Boorberg Verlag, Rd.Nr. 103). Auch die Weitergabe an beratende Personen ist von der Zustimmung des Maklers abhängig, weil er wissen sollte, wer bei zu führenden Verhandlungen gegebenenfalls mit berücksichtigt werden muss. Gegen eine Weitergabe an vertrauenswürdige Berater (z. B. Anwälte, Steuerberater), die berufsrechtlich ihrerseits zur Verschwiegenheit verpflichtet sind, ist normalerweise nichts einzuwenden.

Ursächlicher Zusammenhang

Diese wichtige Vertragsbedingung dient vor allem auch der Aufklärung des Interessenten. Er soll sich richtig verhalten, wenn später über das gleiche Objekt gegenüber dem Interessenten weitere Angebote abgegeben werden, da er sonst Gefahr läuft, dass von zwei Seiten Provisionsansprüche gestellt werden.

Weiterer Hinweis:

Es gilt der Grundsatz, dass ein nur indirekter Ursachenzusammenhang nicht zum Provisionsanspruch führt. Der direkte Ursachenzusammenhang setzt aber eine Identität zwischen dem Angebot hinsichtlich Vertragsart, Objekt und Vertragspersonen mit dem Vertrag voraus. Kommt z. B. statt einem Kaufvertrag ein Mietvertrag zustande, fehlt es an der geforderten Identität. Es handelt sich auch nicht um ein wirtschaftlich vergleichbares Vertragsergebnis.

Maklerprovision

Die Maklerprovision ist nach den Vorschriften der Preisangaben-Verordnung stets einschließlich einer zu bezahlenden Mehrwertsteuer auszuweisen.

Der Interessent soll auch wissen, dass allein ein vom Angebot abweichender Preis in der Kaufurkunde nicht zum Verlust des Provisionsanspruches führt. Schließlich ist gemäß der überwiegend geltenden Rechtsprechung klargestellt, dass ein Vertragsergebnis, das vom ursprünglich beabsichtigten Vertrag nur unwesentlich abweicht und wirtschaftlich zum gleichen Zweck führt, den Provisionsanspruch nicht berührt.

Hinweis

Dieser Hinweis dient ausschließlich der Information des Interessenten nach § 11 i. V. mit § 10 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

Widerrufsbelehrung

Wird zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer in Abwesenheit (z.B. per Telefon, E-Mail, Brief oder Fax oder außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers ein Vertrag geschlossen, ist eine Widerrufsbelehrung erforderlich (§ 312 Abs. 1 BGB). Fehlt diese Belehrung, kann der Verbraucher nach Vertragsabschluss bis zu einem Jahr und zwei Wochen widerrufen - was ggf. zur Folge hat, dass die Provision für ein erfolgreiches Geschäft wegen des Widerrufs nicht gezahlt werden muss.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG

Erläuterungen zum Kaufinteressenten-Makler-Vertrag mit Nachweisbestätigung

(Formblatt M – 61 105)

Fernabsatzverträge sind nach § 312 c BGB Verträge über die Lieferung von Waren oder über die Erbringung von Dienstleistungen, die zwischen einem Unternehmen und einem Verbraucher unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln abgeschlossen werden (also z.B. Telefon, E-Mail, Brief oder Fax), es sei denn, dass der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- und Dienstleistungssystems erfolgt.

Beachte:
Das Fernabsatzrecht stellt strenge Anforderungen an den Unternehmer. Der Verbraucher soll bereits vor Vertragsabschluss alle Informationen zur Verfügung gestellt bekommen, die der Identitätsfeststellung des Unternehmers und der Beurteilung der Geschäftsgrundlagen dienen (insbesondere vollständige Namens-/Firmierungsangaben, Adressen, Registernummern, vertretungsberechtigte Personen, Preisangaben oder Berechnungsgrundlagen, zusätzlich zum Preis/zur Provision entstehende Kosten, Zahlungsbedingungen, Allgemeine Geschäftsbedingungen, Widerrufsmöglichkeiten vgl. Art. 246 § 1 und 2 EGBGB).

Maklervertrag außerhalb von Geschäftsräumen

Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge sind nach § 312 BGB insbesondere solche Verträge, die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist. Das Gesetz sieht noch weitere Beispiele vor, die im Rahmen eines Maklervertragsabschlusses aber nicht relevant werden können.

Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

Nachweisbestätigung

In dieses Feld sind die angebotenen Objekte einzutragen. Vorausgesetzt wird dabei, dass der Makler mit Exposés arbeitet.

Die separate Unterschrift für den Objektnachweis ist nach den Vorschriften des BGB zu allgemeinen Geschäftsbedingungen erforderlich.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG