CertiFORM

Makler-Allein-Auftrag

KEMPER BROTHERS

Auftraggeber:	
Makler:	
Auftragsobjekt: **Verhandlungspreis:**	

1. Maklerauftrag: Gegenstand des Maklerauftrags ist der Nachweis von Kaufinteressenten bzw. die Vermittlung eines Kaufvertragsabschlusses über das Auftragsobjekt.

2. Auftragsdauer: Der Auftrag läuft vom _____ bis _____ .

Wird er nicht unter Einhaltung einer Monatsfrist gekündigt, verlängert er sich jeweils um ein Vierteljahr. Nach Ablauf eines Jahres ab Vertragsbeginn bedarf dieser Auftrag einer Erneuerung in Textform.

3. Pflichten des Maklers, Angebotsbearbeitung: Der Makler verpflichtet sich

a) zur fachgerechten, nachhaltigen Bearbeitung dieses Makler-Allein-Auftrages unter Ausnutzung aller sich ergebenden Abschlusschancen sowie

b) zur Aufklärung des Auftraggebers über die Durchsetzbarkeit seiner Angebotsbedingungen.

Der Makler ist berechtigt, die dem Auftragsverhältnis zu Grunde liegenden Daten in elektronischer Form zu verarbeiten und zu speichern und das Objektangebot anderen Maklern zur Mitbearbeitung sowie der Öffentlichkeit über Internetportale allgemein zugänglich zu machen.

4. Pflichten des Auftraggebers: Der Auftraggeber verpflichtet sich

a) während der Laufzeit des Auftrags keine Maklerdienste Dritter in Bezug auf das Auftragsobjekt in Anspruch zu nehmen und

b) dem Makler alle für die Durchführung des Auftrages wichtigen Angaben vollständig und richtig zu machen.

5. 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.

6. Maklerprovision: Die vom Verkäufer zu zahlende Provision beträgt einschließlich MwSt. _____ % des Kaufpreises samt den vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen, dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen sowie dem Zubehör und einem etwa mitveräußerten Inventar. Die Provision 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 auch für den Käufer als Nachweismakler provisionspflichtig tätig werden.

7. Aufwendungsersatz: Der Makler hat Anspruch auf Ersatz nachgewiesener Aufwendungen, die sich unmittelbar aus der Auftragsbearbeitung ergeben, wie z.B. für Inserate, Exposés, Telefon, Telefax, Porti, etwaige Eingabekosten ins Internet und in ähnliche Kommunikationsdienste sowie Kosten für Besichtigungsfahrten.

Der Aufwendungsersatz ist fällig mit Beendigung dieses Auftrages. Geleistete Aufwendungen sind auf eine etwa anfallende Maklerprovision aus diesem Auftrag in vollem Umfange anzurechnen.

8. Schadensersatz: Falls der Auftraggeber für Dritte (z.B. Miteigentümer) ohne entsprechende Vollmacht handelt oder seine Vertragspflichten verletzt, ist er dem Makler zum Ersatz des sich daraus ergebenden Schadens verpflichtet.

9. Außerordentliches Kündigungsrecht: Der Auftraggeber kann diesen Makler-Allein-Auftrag vorzeitig widerrufen, wenn der Makler trotz vorhergehender Abmahnung in Textform seiner Tätigkeitspflicht nach Ziffer 3 a) nicht nachkommt.

10. Sonstige Vereinbarungen: _____

_____

☐ weitere sonstige Vereinbarungen auf S. 2. ☐ Anlage: Widerrufsbelehrung ☐ Anlage: Pflichtangaben nach Art. 13 EU-DSGVO

Vollmacht: Der Auftraggeber erteilt dem Makler Vollmacht zur Einsicht in das Grundbuch, die Grundakte, das Liegenschafts- und Altlastenkataster, die Bauakte, das Baulastenverzeichnis sowie in alle übrigen behördlichen Akten und in die Akte der Realgläubiger sowie der Hausverwaltung, soweit sich die jeweiligen Unterlagen auf das Auftragsobjekt beziehen. Der Makler kann auch schriftliche Auszüge aus den Unterlagen und Akten anfordern. Er ist außerdem berechtigt, das Auftragsobjekt allein oder mit Interessenten zu besichtigen. Der Makler wird bevollmächtigt, einen Notar zu beauftragen, einen Vertragsentwurf anzufertigen und je ein Exemplar desselben dem Makler und dem Auftraggeber zu übersenden.

Ort und Datum	Auftraggeber	Makler

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

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG (61001)
M-61 010 (78.610/100.0) Makler-Allein-Auftrag – S. 1 (1917)

Makler-Allein-Auftrag

Sonstige Vereinbarungen:

Ort und Datum	Auftraggeber	Makler

Formular zurücksetzen!

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

Erläuterungen zum Makler-Allein-Auftrag

(Formblatt M – 61 010)

Vorbemerkung

Das Auftragsformular hat sich seit Jahrzehnten als der Standard des Makler-Allein-Auftrages durchgesetzt. Er berücksichtigt die in den letzten Jahren offensichtlich zu einem gewissen Abschluss gekommene Rechtsprechung zum Alleinauftrag. Bei der Festlegung der gegenseitigen Pflichten wurde auf eine ausgewogene Pflichtenstruktur geachtet. Der Alleinauftragsbindung des Verkäufers entspricht die Tätigkeitspflicht des („Vertrauens“-) Maklers. Zu Gunsten des Auftraggebers ist für den Fall der Verletzung der Tätigkeitspflicht ein außerordentliches Kündigungsrecht nach erfolgloser Abmahnung vorgesehen.

Auftragsverhältnis (insbes. Abschlussfreiheit, Hinzuziehungs- und Weiterverweisungsklausel); kein "qualifizierter Allein-Auftrag"

Der Auftraggeber bleibt bei seiner Entscheidung, ob er das Auftragsobjekt veräußern will, frei. Er kann deshalb jederzeit seine Verkaufsabsicht aufgeben, die Vertragskonditionen ändern und es ablehnen, mit ihm nicht genehmen Interessenten des Maklers zu verhandeln. Deshalb müssen auch sämtliche – formularmäßigen – Versuche scheitern, den Auftraggeber zu verpflichten, sämtliche Interessenten, die sich unmittelbar an ihn wenden, an den Makler zu verweisen (sog. Hinzuziehungs- und Weiterverweisungsklausel). Solche Vereinbarungen können nur individuell im Wege des Aushandelns getroffen werden. Die Anforderungen der Rechtsprechung an ein Aushandeln sind sehr hoch. So genügt etwa ein entsprechender Eintrag unter "Sonstiges" nicht immer, selbst wenn er handschriftlich erfolgt ist. Er ist auch dann (vom Makler) vorformuliert.

Das Formular kann nur eingesetzt werden, wenn der Auftraggeber (= Verkäufer) sich zur Provisionszahlung verpflichtet. Vielfach weigert er sich jedoch, Provision zu zahlen. Er mutet dem Makler zu, dass er die Leistung, die er für ihn erbringt, vom Käufer vergüten lässt.

Auftragsobjekt

Auftragsobjekt kann jede käuflich zu erwerbende Immobilie aus dem Bestand (= „Bestandsobjekt“) sein. Das Formular eignet sich dagegen nicht für die Vermittlung von Bauträgerobjekten, bei denen eine besondere Abgrenzung der Zuständigkeitsbereiche im Rahmen des Vertriebs – je nach Organisationsstruktur des Bauträgerbetriebes – erforderlich ist.

Objektangebotsbedingungen

In das Vertragsformular ist von den Objektangebotsbedingungen lediglich der Objektpreis einzutragen und zwar als „Verhandlungspreis“. Wer auf der Grundlage von festen Preisansätzen arbeiten will, muss dies gegebenenfalls im Formular richtigstellen. Allerdings muss er sich dessen bewusst sein, dass eine als „Festpreis“ deklarierte Angebotsbedingung in einem Maklervertrag auch als Bedingung für das Entstehen des Provisionsanspruchs gewertet werden kann!

Makleauftrag

Der Makleauftrag lässt entsprechend § 652 Abs. 1 BGB offen, an welche der beiden Leistungen (Nachweis oder Vertragsvermittlung) im Abschlussfall ein Provisionsanspruch geknüpft werden wird. Der Makler kann sich also eine Nachweis-, aber auch eine Vermittlungsprovision verdienen.

Auftragsdauer

Da eine Auftragsdauer „bis zum Verkauf“ gegen die guten Sitten verstößt und damit nichtig ist, soll aus Gründen der Rechtssicherheit eine Zeitspanne angegeben werden. Sie liegt in der Praxis je nach Objektart zwischen 3 und 6 Monaten. Klargestellt ist, dass eine Verlängerung über 12 Monate hinaus einer neuen Vereinbarung bedarf, weil eine längere Laufzeit als 12 Monate als eine „unangemessene Benachteiligung“ des Auftraggebers i. S. des § 307 BGB gedeutet werden kann.

Pflichten des Auftraggebers

Die spezifische Alleinauftragspflicht, keine weiteren Makler zu beschäftigen, ist um die Pflicht zur Information des Maklers über alle wichtigen Angaben erweitert. Der Makler muss mindestens über die Angaben verfügen, die erforderlich sind, die Interessenten nach § 11 MaBV richtig und vollständig zu informieren. Aber auch über andere, vor allem die Vertragsvermittlung erschwerende Umstände muss der Auftraggeber den Makler informieren.

Pflichten des Maklers

Außer seiner Verpflichtung zur fachgerechten und nachhaltigen Auftragsbearbeitung wurde die Pflicht zur Aufklärung über die Durchsetzbarkeit der Angebotsbedingungen aufgenommen. Dies ist nicht nur von berufsständischer und wettbewerbsrechtlicher Bedeutung. Der Auftraggeber soll auch vor Schaden bewahrt werden, der dadurch entstehen kann, dass er in der Hoffnung auf tatsächlich nicht erzielbare Preise reale Abschlusschancen nicht wahrnimmt.

Maklerprovision

Berücksichtigt ist, dass bei Abschluss eines von der ursprünglichen Vertragsabsicht abweichenden Vertrages ebenfalls ein Provisionsanspruch entsteht, soweit es sich um einen ähnlichen oder wirtschaftlich gleichwertigen Vertrag handelt. In einem Formularvertrag nicht wirksam vereinbarungsfähig ist allerdings eine Provisionspflicht z. B. für folgende Fälle:

- Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren
- Nachfolgegeschäfte (zwischen den zusammengeführten Parteien kommen weitere Vertragsabschlüsse zustande, die nicht Auftragsgegenstand waren)
- andere, wirtschaftlich nicht vergleichbare Vertragsabschlüsse („Ersatzgeschäfte“), z. B. statt Verkauf eine Vermietung oder statt Verkauf Einräumung eines Erbbaurechts.

Aufwendungsersatz

§ 652 Abs. 2 BGB sieht vor, dass der Makler den Ersatz seiner Aufwendungen vereinbaren kann. Hiervon wird im Formular Gebrauch gemacht. Der Aufwendungsersatz ist jedoch auf den Nichterfolgsfall beschränkt. Entsteht ein Provisionsanspruch, wird er hierauf voll angerechnet. Der Bundesgerichtshof hat zum Ausdruck gebracht, dass der Makler ein „verständliches und berechtigtes Interesse“ haben kann, den Ersatz seiner Aufwendungen zu vereinbaren (BGHLM BGB § 652 Nr. 39 = NJW 1971, 557). Daran hat sich bis heute nichts geändert.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG (1917)

Erläuterungen zum Makler-Allein-Auftrag

(Formblatt M – 61 010)

Berechnung des Aufwendungsersatzes

Die Aufwendungen sind nachzuweisen. In Frage kommen nur solche Aufwendungen, die sich unmittelbar aus der Bearbeitung des erteilten Auftrages ergeben, also keinesfalls irgendwelche Fixkosten, wie Gehälter, Miete und dergleichen. Auch Ersatz für Zeitaufwand (z. B. für Besichtigungsfahrten) kann nicht verlangt werden. Der Nachweis wird erheblich erleichtert, wenn eine Aktivitätenliste mit Kostennachweis (z. B. Formular M-51400 oder mittels EDV) geführt wird. Die Aktivitätenliste ist auch ein innerbetriebliches Controllinginstrument für den Maklerbetrieb.

Die Obergrenze dürfte nach der Rechtsprechung bei wenigen hundert Euro liegen.

Schadensersatzklausel

Sie entspricht gesetzlichem Recht. Schadensersatz auf entgangene Provision ist nur möglich, wenn der Nachweis gelingt, dass ohne die Vertragsverletzung durch den Auftraggeber ein Maklerinteressent das Objekt gekauft hätte. Ansonsten beschränkt sich der Schaden auf vergeblichen Sachaufwand.

Vollmacht

Trotz Vollmachterklärung im Vertragstext empfiehlt es sich, eine gesonderte Vollmachtsurkunde (z.B. Formular M-61 060) unterzeichnen zu lassen, damit diese im Bedarfsfalle auch gesondert vorgelegt oder einer schriftlichen Anfrage beigefügt werden kann.

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.

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.

© BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG (1917)