

# Qualifizierter Makler-Alleinauftrag mit Verkäufern (Verkauf von Wohneigentum/Teileigentum)

zwischen

Justus Grosse Real Estate GmbH, vertreten durch den Prokurist Herrn Christian Rau  
Langenstraße 6-8  
28195 Bremen  
0421 - 30 80 68 91 / rau@justus-grosse.de / www.justus-grosse.de

- im Folgenden „Makler“ genannt -

und

[Herr/ Frau/ Firma]  
[wohnhaft/ geschäftsansässig: Straße]  
[wohnhaft/ geschäftsansässig: Ort]  
[Telefon / E-Mail]

- im Folgenden „Auftraggeber“ genannt –

wird folgender qualifizierter Makler-Alleinauftrag über das nachfolgend benannte Verkaufsobjekt geschlossen:

Verkaufsobjekt:

[Art des Objektes]  
[Wohnungsnummer]  
[Straße]  
[Ort]

- siehe Anlage 1 zu diesem Makler-Alleinauftrag -

## 1. Vertragsgegenstand

1.1 Der Auftraggeber beabsichtigt, das Verkaufsobjekt zu veräußern und beauftragt den Makler, für das Verkaufsobjekt Kaufinteressenten nachzuweisen oder einen Kaufvertragsabschluss zu vermitteln.

1.2 Der Auftraggeber erklärt, zur Erteilung dieses Auftrages an den Makler bevollmächtigt zu sein, bzw. selbst als Eigentümer über das Verkaufsobjekt verfügen zu können. Gegebenenfalls ist eine Vollmacht dieser Vermittlungsvereinbarung beizufügen.

## 2. Pflichten des Maklers:

2.1 Der Makler verpflichtet sich:

- a. diesen Auftrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns fachgerecht, unter Ausnutzung aller sich ergebenden Abschlusschancen zu bearbeiten,
- b. dem Auftraggeber von allen Umständen Kenntnis zu geben, die für dessen

Verkaufsentscheidung von Bedeutung sein können, insbesondere den Auftraggeber nach bestem Wissen darüber aufzuklären, ob die geforderten Verkaufsbedingungen durchsetzbar sind oder die Gebote der potentiellen Käufer jeweils einschließlich des Preises als angemessen anzusehen sind,

- c. ein Exposé auszuarbeiten,
- d. im Rahmen der Werbung dieses Angebot im Internet zu inserieren und anzubieten (zum Beispiel auf einschlägigen Internetportalen sowie der Website des Maklers),
- e. aus der firmeneigenen Datenbank in Frage kommende Kunden zu kontaktieren,
- f. Besichtigungen sofern möglich durchzuführen,
- g. bei Bedarf Verhandlungen zu führen insbesondere über den Kaufpreis und Vertragsmodalitäten im Interesse einer Einigung zwischen Käufer und Verkäufer,
- h. zur Mitwirkung bei der Vorbereitung des notariellen Kaufvertrages sowie auf Wunsch des Auftraggebers zur Teilnahme am notariellen Beurkundungstermin,
- i. gegebenenfalls das Grundbuch und die Grundakten einzusehen, zu beantragen und diese Unterlagen auch an Kaufinteressenten weiterzuleiten.

2.2 Alle Verkaufsmaßnahmen werden zwischen Auftraggeber und Makler sorgfältig abgestimmt. Der Makler verpflichtet sich, den Auftraggeber in regelmäßigen Abständen über den Stand seiner Verkaufsbemühungen zu unterrichten. Die Kosten für alle Verkaufsbemühungen gehen zu Lasten des Maklers.

2.3 Der Makler ist berechtigt, auch für den Käufer entgeltlich tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision oder ein gesetzlicher Ausschluss vorliegt. Jede Doppeltätigkeit verpflichtet den Makler zu strenger Unparteilichkeit.

2.4 Die Tätigkeit des Maklers erfolgt auf der Grundlage der dem Makler von den Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Der Makler übernimmt für diese Informationen keine Haftung.

2.5 Soweit von den Parteien vereinbart, führt der Makler zusätzliche Leistungen gegen eine gesonderte Vergütung durch,

- Übergabe des Verkaufsobjektes inklusive der Erstellung eines Protokolls / Vergütung in Höhe von [...] EUR (einschließlich der gesetzl. USt.).
- Erstellung eines Energieausweises für das Verkaufsobjekt / Vergütung in Höhe von [...] EUR (einschließlich der gesetzl. USt.)
- [...]

### 3. Pflichten des Auftraggebers:

3.1 Der Auftraggeber ist demgegenüber verpflichtet:

- a. während der Vertragslaufzeit keine Maklertätigkeit Dritter zuzulassen,
- b. während des laufenden Auftrags nicht selbst zu inserieren,
- c. eigene Interessenten an den Makler weiterzuleiten,
- d. den Makler bei den Verkaufsbemühungen zu unterstützen, insbesondere dem Makler alle erforderlichen Informationen wahrheitsgemäß zu erteilen und Unterlagen auszuhändigen, insbesondere einen höchstens 10 Jahre alten Energieausweis sowie etwa über das Verkaufsobjekt bestehende Mietverträge,
- e. den Makler über alle Umstände zu informieren, die die Durchführung des Vertrags berühren, einschließlich einer etwaigen Änderung oder Aufgabe der Verkaufsabsicht,
- f. den Makler von dem Abschluss eines Vertrags über das Verkaufsobjekt unverzüglich zu

- informieren und eine Abschrift des Vertrags zu übermitteln,  
g. die Vermittlungsprovision gemäß nachfolgender Provisionsvereinbarung zu zahlen.

3.2 Weist der Makler einen Kaufinteressenten nach, der dem Auftraggeber bereits bekannt ist, ist dieser verpflichtet, dies dem Makler schriftlich oder in Textform unverzüglich mitzuteilen.

3.3 Der Auftraggeber verpflichtet sich, zugunsten des Maklers im Kaufvertrag über das Verkaufsobjekt folgende Klausel aufzunehmen:

*„Der Käufer erklärt, dass der Kaufgegenstand vom Makler Justus Grosse Real Estate GmbH nachgewiesen und vermittelt wurde. Der Käufer verpflichtet sich daher, sofern nicht bereits eine vertragliche Verpflichtung des Käufers gegenüber dem Makler besteht, im Wege eines echten Vertrages zugunsten Dritter, eine Maklerprovision in Höhe von X % an den Makler zu zahlen. Der Makler erwirbt einen eigenen Anspruch gemäß § 328 BGB gegen den Käufer. Der Anspruch ist fällig mit der Unterzeichnung dieses Kaufvertrages.“*

3.4 Wird die Chance des Maklers, die Provision zu verdienen, in Folge eines vertragswidrigen und schuldhaften Verhaltens des Auftraggebers vereitelt oder sollte der Auftraggeber während der Auftragsdauer seine Verkaufsabsicht aufgeben, so ist der Auftraggeber verpflichtet, dem Makler die infolge des Auftrags entstandenen Aufwendungen zu ersetzen. Die Aufwendungen sind vom Makler zu beziffern und nachzuweisen. Zu den ersatzfähigen Aufwendungen des Maklers gehören vor allem die Kosten für Inserate, Exposés, sonstige Prospekte, die Einstellung im Internet, Hinweisschilder, Wertgutachten sowie sonstige konkrete für dieses Projekt aufgewandte Mittel. Nicht zum Aufwand gehören die allgemeinen Geschäftskosten des Maklers sowie seine eigene Arbeitszeit. Etwaige Schadensersatzansprüche bleiben vorbehalten.

#### 4. Provisionsvereinbarung:

4.1 Der Auftraggeber verpflichtet sich zur Zahlung der nachstehenden Provision für den Fall, dass er mit dem vom Makler nachgewiesenen und/oder vermittelten Interessenten einen Kaufvertrag abschließt (Hauptvertrag).

4.2 Die Höhe der Verkäuferprovision beträgt:

**x % d**es notariell beurkundeten Gesamtkaufpreises (einschließlich gesetzl. USt.)

4.3 Der Gesamtkaufpreis ist der beurkundete Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Auftraggeber (z.B. Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen). Der Provisionsanspruch des Maklers ist mit der Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags mit dem nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner fällig (mit Datum des notariell beurkundeten Kaufvertrags).

4.4 Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss des Kaufvertrags erst nach Beendigung dieses Vertrags, wenn der (vermittelte bzw. nachgewiesene) Hauptvertrag aufgrund einer während der Laufzeit dieses Vertrags erfolgten Tätigkeit des Maklers zustande kommt, auch wenn der Hauptvertrag erst nach Beendigung dieses Vertrags zustande kommt. Die Beendigung dieses Vertrags lässt den Provisionsanspruch des Maklers unberührt.

4.5 Als Hauptvertrag, der den oben genannten Provisionsanspruch auslöst, gilt auch der Kauf eines Anteils an dem Verkaufsobjekt, die Einräumung eines Erbbaurechts, die Übertragung von Gesellschaftsrechten sowie ähnliche Rechte, wenn dies dem Zweck dieses Vertrags (Nachweis oder Vermittlung eines Kaufvertrags über das Verkaufsobjekt) wirtschaftlich entspricht. Als Hauptvertrag gilt auch ein Kaufvertrag über ein anderes Objekt des Auftraggebers, sofern dieser Vertragsschluss nicht bereits aufgrund anderweitiger Abrede einen Provisionsanspruch begründet.

Die Provision ist von dem Verkäufer an den Makler ferner auch dann zu zahlen, wenn der Vertrag statt mit dem nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner aufgrund der Ausübung eines Vorkaufsrechts mit dem Vorkaufsberechtigten zustande kommt.

4.6 Für den Fall, dass stattdessen ein Mietvertrag über das Verkaufsobjekt geschlossen wird, verpflichtet sich der Auftraggeber an den Makler die nachstehende Provision zu zahlen, sofern das Rechtsgeschäft mit dem durch den Makler nachgewiesenen oder vermittelten Interessenten zu Stande kommt. Die Höhe der Provision beträgt in diesem Fall:

**2,0** Nettokaltmieten (einschließlich gesetzl. USt.)

4.7 Für zusätzliche vom Auftraggeber ausdrücklich angeordnete Werbemaßnahmen erhält der Makler abweichend von Ziffer 2.2 die Auslagen erstattet.

## 5. Laufzeit:

5.1 Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft.

5.2 Der Vertrag ist für eine Mindestvertragslaufzeit von 6 (sechs) Monaten fest geschlossen und kann von beiden Seiten ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von 4 (vier) Wochen zum Ablauf der Mindestvertragslaufzeit gekündigt werden. Wird der Vertrag nicht zum Ende der Mindestvertragslaufzeit gekündigt, verlängert er sich automatisch um weitere 3 (drei) Monate. Nach insgesamt neun Monaten endet der Vertrag automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Eine Verlängerung der Vertragslaufzeit bedarf in diesem Fall der ausdrücklichen Zustimmung beider Parteien.

5.3 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

5.4 Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Textform (zum Beispiel E-Mail, Telefax, Brief).

## 6. Vertraulichkeit

6.1 Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle im Rahmen des Vertrags erhaltenen Kenntnisse und Informationen vertraulich zu behandeln und insbesondere nicht an Dritte weiterzugeben. Dies bezieht sich insbesondere auch auf die Weitergabe von Informationen über Geschäftsgelegenheiten und Interessenten. Bei derartigen Informationen handelt es sich um Geschäftsgeheimnisse im Sinne des Geschäftsgeheimnisgesetzes.

6.2 Im Falle eines Verstoßes hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer - vorbehaltlich weiterer Ansprüche – sämtliche daraus entstehende Schäden zu ersetzen. Schließt der Dritte oder eine Person, an die die Informationen infolge des Verstoßes gelangt sind, einen Hauptvertrag ab, ist Schadensersatz in der Höhe der Courtage zu zahlen, die der Makler im Falle einer erfolgreichen Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit nach diesem Vertrag erzielt hätte. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass kein oder ein geringerer Schaden entstanden ist.

## 7. Vollmacht:

7.1 Der Makler wird vom Auftraggeber bevollmächtigt, soweit für die Erfüllung des Auftrags erforderlich, Auskünfte jeglicher Art einzuholen, insbesondere beim Grundbuchamt, Baubehörden, Lastenausgleichsbehörden oder der Hausverwaltung.

7.2 Der Makler macht von dieser Vollmacht nur zur Durchführung des Auftrages und zur Geltendmachung seines Provisionsanspruchs Gebrauch.

## 8. Textform, Zurückbehaltungsrechte, Gerichtsstand, Streitbeilegung

8.1 Nebenabreden werden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzung dieses Vertrags bedürfen der Textform. Dies gilt auch für eine Aufhebung dieser Textformklausel.

8.2 Der Auftraggeber darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber der Provisionsforderung des Maklers nur geltend machen, wenn die Forderungen des Auftraggebers auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.

8.3 Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis (Maklervertrag) ist der Sitz des Maklers, sofern es sich bei dem Auftraggeber um einen Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen handelt. Ist der Auftraggeber Verbraucher (§ 13 BGB), der keinen allgemeinen Gerichtsstand in der Bundesrepublik Deutschland hat, wird der Sitz des Maklers als nicht ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart.

8.4 Wir weisen darauf hin, dass die Europäische Kommission eine Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) bereitstellt, die unter [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr) aufrufbar ist. Der Makler nimmt nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

## 9. Datenschutz

Der Makler verarbeitet personenbezogene Daten nur nach Maßgabe der datenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Zwecke der Vertragsdurchführung (Rechtsgrundlage Artikel 6 Abs. 1b DSGVO) Ausführliche Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten des Auftraggebers und seine Rechte sind in der Datenschutzerklärung des Maklers enthalten, die diesem Vertrag als Anlage beigefügt sind. Mit der Unterschrift bestätigt der Auftraggeber den Erhalt der Datenschutzerklärung.

....., den .....

.....

Makler

....., den .....

.....

Auftraggeber

## Widerrufsbelehrung

Als Verbraucher steht Ihnen, wenn der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z.B. Brief, E-Mail, Telefon oder über das Internet) geschlossen wird, ein gesetzliches Widerrufsrecht nach Maßgabe der folgenden Widerrufsbelehrung zu. Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zwecke abschließt, der weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann (§ 13 BGB).

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Justus Grosse Real Estate GmbH  
Langenstraße 6-8  
28195 Bremen  
Tel.: 0421-30806891  
Email: [rau@justus-grosse.de](mailto:rau@justus-grosse.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende Widerrufsbelehrung

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

An:

Justus Grosse Real Estate GmbH  
Langenstraße 6-8  
28195 Bremen  
Tel: +49 421 30806891  
E-Mail: rau@justus-grosse.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

Bestellt am (\*) / erhalten am (\*) .....  
Name des/der Verbraucher(s) .....  
Anschrift des/der Verbraucher(s) .....  
Datum .....  
Unterschrift des/der Verbraucher(s) .....

\* Unzutreffendes bitte streichen

Erklärung zum sofortigen Beginn der Maklertätigkeit

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

Ich wünsche kein vorzeitiges Tätigwerden. Mir ist bekannt und ich bin einverstanden, dass der Makler in diesem Fall mit der Ausführung des Maklerauftrags erst nach Ablauf der Widerrufsfrist beginnt.

....., den .....

.....

Auftraggeber

Zustimmung zur Doppeltätigkeit und Courtagepassus

Der Auftraggeber wird darüber informiert, dass der Makler auch mit dem Erwerber einen Maklervertrag schließt und sich für den Fall des Zustandekommens des Hauptvertrags auch von diesem eine Provision versprechen lässt. Der Makler verpflichtet sich zu strenger Unparteilichkeit.

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen (sog. Halbteilungsgrundsatz) vereinbart der Makler mit dem Erwerber eine Provision in gleicher Höhe wie mit dem Auftraggeber.

Der Auftraggeber ist mit der Doppeltätigkeit ausdrücklich einverstanden und verzichtet auf eine nochmalige Information über den Abschluss eines solchen Maklervertrags mit Interessenten.

....., den .....

Auftraggeber

Angaben zur Erfüllung der Vorgaben des Geldwäschegesetzes:

- Eine Kopie des Ausweises / Reisepasses ist beigelegt.
- Der Zweck des Immobilienverkaufs ist: .....
- Ich unterzeichne diesen Auftrag für mich.
- Ich unterzeichne diesen Auftrag für: .....
- Eine Vollmacht wird beigelegt.

....., den .....

.....

Auftraggeber