

# Qualifizierter Makler-Alleinauftrag mit Vermietern für Gewerbeflächen (Vermietung)

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 die nachfolgend benannten Gewerbemieteinheiten im bezeichneten Vermittlungsobjekt geschlossen:

Vermittlungsobjekt:

[Art des Objektes]  
[Straße]  
[PLZ; Ort]

Gewerbemieteinheiten:

Einheit (1)	m2		BÜRO-FLÄCHE im		Geschoss	frei ab	
Einheit (2)	m2		BÜRO-FLÄCHE im		Geschoss	frei ab	
Einheit (3)	m2		BÜRO-FLÄCHE im		Geschoss	frei ab	
Einheit (4)			PKW-Plätze in der Tiefgarage			frei ab	
Einheit (5)			PKW- Außenstellplätze			frei ab	

Mietvertragskonditionen:

1. Mietpreis netto:

Einheit (1)	m2		BÜRO-FLÄCHE im		Geschoss	zu €		/m <sup>2</sup>
Einheit (2)	m2		BÜRO-FLÄCHE im		Geschoss	zu €		/m <sup>2</sup>
Einheit (3)	m2		BÜRO-FLÄCHE im		Geschoss	zu €		/m <sup>2</sup>
Einheit (4)			PKW-Plätze in der Tiefgarage			zu €		/Stellplatz
Einheit (5)			PKW- Außenstellplätze			zu €		/Stellplatz

2. Betriebskosten-Vorauszahlung:

Einheit (1) Nebenkosten- Vorauszahlung € /m<sup>2</sup>

Einheit (2)	Nebenkosten- Vorauszahlung	€		/m <sup>2</sup>
Einheit (3)	Nebenkosten- Vorauszahlung	€		/m <sup>2</sup>
Einheit (4)	Nebenkosten- Vorauszahlung	€		/Stellplatz
Einheit (5)	Nebenkosten- Vorauszahlung	€		/Stellplatz

### [Kautionshöhe]

Besondere Mietvertragskonditionen:

[ggf. Besonderheiten Kündigungsausschluss je Mieteinheit]  
[etc. etc.]

- siehe Anlage 1 zu diesem Makler-Alleinauftrag -

### 1. Vertragsgegenstand

1.1 Der Auftraggeber beabsichtigt, die bezeichneten Mieteinheiten des Vermittlungsobjektes zu vermieten und beauftragt den Makler, für die jeweiligen Mieteinheiten Mietinteressenten nachzuweisen oder einen Mietvertragsabschluss zu vermitteln.

1.2 Der Auftraggeber erklärt, zur Erteilung dieses Auftrages an den Makler bevollmächtigt zu sein, bzw. selbst als Eigentümer über die Mieteinheiten 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 Vermietungsentscheidung von Bedeutung sein können, insbesondere den Auftraggeber nach bestem Wissen darüber aufzuklären, ob die geforderten Mietvertragskonditionen durchsetzbar sind oder die Angebote der potentiellen Mieter jeweils als angemessen anzusehen sind,
- c. ein Exposé anzufertigen, sofern dies nach eigenem billigem Ermessen des Maklers tunlich ist,
- 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 Mieter zu kontaktieren,
- f. Besichtigungen sofern möglich durchzuführen,
- g. bei Bedarf Verhandlungen zu führen insbesondere über die vorstehenden Mietvertragskonditionen im Interesse einer Einigung zwischen Vermieter und Mieter,
- h. den Auftraggeber bei der Mieterauswahl zu beraten,
- i. zur Mitwirkung bei der Vorbereitung des Mietvertrages.

2.2 Alle Vermittlungsmaßnahmen werden zwischen Auftraggeber und Makler sorgfältig abgestimmt. Der Makler verpflichtet sich, den Auftraggeber in regelmäßigen Abständen über den Stand seiner Bemühungen und der Marktchancen zu unterrichten. Die Kosten für alle Vermittlungsbemühungen gehen zu Lasten des Maklers, sofern nicht anders vereinbart.

2.3 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.

2.4 Der Makler wird keine Mietinteressenten nachweisen, deren beabsichtigte Nutzung zu einer Verletzung des vertragsimmanenten bzw. vertraglich gewährten Konkurrenzschutzes anderer Mieter im Vermittlungsobjekt führen würde. Dies gilt nur, sofern die beabsichtigte Nutzung des Mietinteressenten für den Makler erkennbar war und der Auftraggeber den Makler vor dem Nachweis des Mietinteressenten in Textform über die zugunsten der derzeitigen Mieter bestehenden vertragsimmanenten bzw. vertraglichen Konkurrenzschutzregelungen einschließlich der betroffenen Nutzungen unterrichtet hat.

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

- Übergabe des Vermittlungsobjektes an den Mieter inklusive der Erstellung eines Protokolls / Vergütung in Höhe von [...] EUR (einschließlich der gesetzl. USt.) je Mieteinheit
- Erstellung eines Energieausweises für die Mieteinheit / Vergütung in Höhe von [...] EUR (einschließlich der gesetzl. USt.) je Mieteinheit
- [...]

### 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 Vermittlungsbemühungen zu unterstützen, insbesondere dem Makler alle erforderlichen Informationen wahrheitsgemäß zu erteilen und Unterlagen auszuhändigen, insbesondere einen höchstens 10 Jahre alten Energieausweis sowie eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung,
- e. den Makler über alle Umstände in Textform zu informieren, die die Durchführung des Vertrags berühren, einschließlich einer etwaigen Änderung oder Aufgabe der Vermietungsabsicht,
- f. den Makler über bestehende vertragsimmanente bzw. vertragliche Konkurrenzschutzregelungen einschließlich der betroffenen Nutzungen in Textform zu informieren
- g. den Makler von dem Abschluss eines Mietvertrags über eine der bezeichneten Mieteinheiten unverzüglich zu informieren und eine Abschrift des Vertrags zu übermitteln,
- h. die Vermittlungsprovision gemäß nachfolgender Provisionsvereinbarung (Ziff. 4) zu zahlen.

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

3.3 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 Vermietungsabsicht auch nur für einzelne Mieteinheiten 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 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 Mietvertrag (Hauptvertrag) abschließt.

4.2 Ein Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Hauptvertrag nicht exakt in der von den Parteien beabsichtigten Weise zustande kommt, dem Zweck dieses Vertrags aber wirtschaftlich entspricht. Als provisionspflichtiger Hauptanspruch gilt insbesondere auch der Abschluss eines Mietvertrags mit abweichenden Konditionen sowie ein über ein anderes Objekt des Auftraggebers, sofern dieser Vertragsschluss nicht bereits aufgrund anderweitiger Abrede einen Provisionsanspruch begründet.

4.3 Die Höhe der Provision beträgt je Mieteinheit:

[...] Nettokaltmieten (einschließlich gesetzl. USt.) der jeweiligen Mieteinheit

Bei Staffelmietverträgen bildet die durchschnittliche Nettokaltmiete über die Mindestlaufzeit des Vertrages die Berechnungsgrundlage.

4.4 Der Provisionsanspruch des Maklers ist mit Abschluss des Mietvertrages für die jeweilige Mieteinheit verdient und fällig. Dies gilt auch dann, wenn der (vermittelte bzw. nachgewiesene) Mietvertrag aufgrund einer während der Laufzeit dieses Vertrags erfolgten Tätigkeit des Maklers zustande kommt, auch wenn der Mietvertrag erst nach Beendigung dieses Vertrags zustande kommt

4.5 Die Provision erhöht sich um 1,0 Nettokaltmieten (einschließlich gesetzl. USt.) sofern der Mietvertrag mit dem vom Makler nachgewiesenen und/oder vermittelten Interessenten bis zum \_\_\_\_\_ zu Stande gekommen ist.

4.6 Die Provision erhöht sich um (weitere) 1,0 Nettokaltmieten (einschließlich gesetzl. USt.) sofern mit dem vom Makler nachgewiesenen und/oder vermittelten Interessenten ein Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit von [...] Jahren/Monaten zu Stande gekommen ist.

4.7 Für zusätzliche vom Auftraggeber ausdrücklich angeordnete Werbemaßnahmen erhält der Makler die Auslagen erstattet.

4.8 Als Hauptvertrag gilt auch, wenn statt des Mietvertrags ein abweichender Vertragstyp (Kauf- oder Pachtvertrag) geschlossen wird. Kommt statt des Mietvertrags ein Kaufvertrag über das Vermittlungsobjekt zustande, beträgt der Provisionsanspruch x % des notariell beurkundeten Gesamtkaufpreises (einschließlich gesetzl. USt.)

#### 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 einen weiteren Monat. 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, der Hausverwaltung oder Wirtschaftsauskunfteien.

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 Soweit der Auftraggeber Unternehmer (§ 14 BGB) ist, darf er 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 .....

..... den .....

.....

Makler

.....

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 .....