



Maklervertrag

Muster für einen Makleralleinauftrag

Die wichtigsten Aufgaben für den Immobilienverkauf im Überblick

- | | |
|---|--|
| ✓ Marktwert der Immobilie ermitteln | ➤ kostenlose Online-Immobilienbewertung |
| ✓ Immobilienanzeige schalten | ➤ Online-Immobilienanzeige veröffentlichen |
| ✓ Was ist besser: Mit oder ohne Makler verkaufen? | ➤ Checkliste: Privat oder mit Makler verkaufen |
| ✓ Verkaufsunterlagen vervollständigen | ➤ Checkliste: Verkaufsunterlagen |
| ✓ Tipps für den Immobilienverkauf | ➤ Ratgeber zum Immobilienverkauf |
| ✓ Immobilienkaufvertrag prüfen | ➤ Checkliste & Muster: Immobilienkaufvertrag |

Makleralleinauftrag

zwischen

Herr | Frau | Eheleute | Firma

Wohnhaft in [Straße, PLZ & Ort]

und

Maklerunternehmen

Anschrift

wird nachfolgender Maklervertrag geschlossen:

§ 1 Auftrag

1. Der Auftraggeber sichert zu, dass er der eingetragene Eigentümer des Auftragsobjekts ist und von anderen möglichen Miteigentümern oder Verfügungsberechtigten zum Abschluss dieses Maklervertrags bevollmächtigt ist. Eventuelle Vollmachten wurden nicht vorgelegt, aber können auf Verlangen des Auftragnehmers vorgezeigt werden. Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit dem Verkauf des folgenden Objekts:

Adresse [Straße, PLZ, Ort]

Kurze Beschreibung der Immobilie

2. Das aufgeführte Objekt soll zu einem Preis von _____ € vermarktet werden und zu einem Mindestpreis von _____ € verkauft werden.

§ 2 Rechte und Pflichten des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, sich intensiv um den Verkauf zu bemühen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um einen schnellen Verkauf zum höchstmöglichen Preis zu realisieren.

1. Zu den Verkaufsmaßnahmen gehören insbesondere:

- ✓ Verkaufsberatung und Wertermittlung vor Verkaufsstart
- ✓ Erstellung eines aussagekräftigen und verkaufsfördernden Exposés
- ✓ Bewerbung des Objekts in mindestens 3 überregionalen Internetportalen und auf der Website des Maklers, namentlich:
 - ✓ Telefonische und schriftliche Beantwortung von Anfragen von Kaufinteressenten
 - ✓ Durchführung von Besichtigungen
 - ✓ Verhandlungen führen über Kaufpreis und Vertragsmodalitäten im Interesse einer Einigung zwischen Käufer und Verkäufer
 - ✓ Bei hoher Nachfrage: Eröffnung und Abwicklung eines Bieterverfahrens mit dem Ziel das höchste Angebot anzunehmen
 - ✓ Prüft die Bonität von potenziellen Käufern (Finanzierungsbestätigung)
 - ✓ Mitwirkung bei der Vorbereitung des notariellen Kaufvertrages sowie der Teilnahme am notariellen Beurkundungstermin
 - ✓ Individuelle Vereinbarungen:

Alle aufgeführten Maßnahmen werden zwischen dem Auftraggeber und Auftragnehmer sorgfältig abgestimmt und terminiert.

2. Der Auftragnehmer darf unter Umständen weitere Makler in seinem Partnernetzwerk einschalten. Dadurch entstehen dem Auftraggeber keine weiteren Kosten oder andere Verpflichtungen entstehen.
3. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den Auftraggeber in regelmäßigen Abständen über den Stand seiner Verkaufsbemühungen zu unterrichten.

4. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, diesen Maklervertrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen. Mögliche Schadensersatzansprüche bei Schlechtleistung sind auf grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt.
5. Die Kosten für alle Verkaufsbemühungen gehen zu Lasten des Auftragnehmers. Das sind vor allem die Erstellung eines Exposés und das dazugehörige Bildmaterial, zeitlicher Aufwand für Besichtigungen und Rückfragen sowie die Vermarktung über Online-Anzeigen auf Immobilienportalen.

§ 3 Rechte und Pflichten des Auftraggebers

1. Der Auftraggeber betraut dem Auftragnehmer während der Vertragslaufzeit mit der Vermarktung des oben aufgeführten Objektes. Der Auftraggeber verpflichtet sich, dass während dieser Zeit keine weiteren Makler parallel beauftragt werden. Interessenten, die sich aus den Vermarktungsbemühungen direkt an den Auftragnehmer wenden, werden umgehend an den Auftragnehmer verwiesen.
2. Bei der Anbahnung eines privaten Verkaufs innerhalb der Vertragslaufzeit ist dies nur möglich, wenn der Verkaufsabschluss nicht auf die Verkaufsbemühungen seitens des Auftragnehmers zu begründen ist. Verletzt der Auftraggeber diese Pflicht, dann ist dieser schadensersatzpflichtig, gemäß § 3 Abs. 4.
3. Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Auftragnehmer unverzüglich über alle Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren, zu informieren. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Verkaufsabsicht oder äußere Umstände, die einem Verkaufsabschluss unmöglich machen.
4. Sollte der Auftraggeber den Alleinvertretungsanspruch des Auftragnehmers verletzen, indem er das Objekt während der Vertragslaufzeit über einen anderen Makler verkauft, verpflichtet er sich dem Auftragnehmer die angefallenen Kosten aus seiner Maklertätigkeit in vollem Umfang zu erstatten.

§ 4 Maklerprovision

1. Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags erhält der Auftragnehmer vom Käufer eine Maklerprovision in Höhe von _____ % des Kaufpreises (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer).

Zudem zahlt der Auftraggeber dem Auftragnehmer nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags eine Maklerprovision in Höhe von _____ % des Kaufpreises (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer).

2. Der Provisionsanspruch des Auftragnehmers gilt auch dann, wenn der Abschluss des Kaufvertrages erst nach Beendigung des Maklervertrages, aber auf Grund der Tätigkeit des Auftragnehmers zustande kommt.

§ 5 Erläuterungen zur Maklerprovision

Makler und Verkäufer haben die am 23. Dezember 2020 in Kraft tretende Neuregelung der Maklerprovision besprochen. Nur bis zu diesem Datum kann der Makler für den Verkäufer provisionsfrei tätig werden und die Provision vollständig auf den Käufer abwälzen. Nach dem Inkrafttreten des Gesetzes am 23. Dezember 2020 ist dies nicht mehr möglich und der Makler kann entgeltlich nur dann tätig werden, wenn auch der Verkäufer einen Anteil der Maklerprovision zahlt.

Aus diesem Grund vereinbaren Auftraggeber und Auftragnehmer:

Verkäufer und Käufer tragen die Maklerprovision jeweils hälftig (50% Verkäufer, 50% Käufer). Der Verkäufer schuldet die Provision nur dann, wenn ein Grundstückskaufvertrag auf Nachweis bzw. Vermittlung des Maklers wirksam abgeschlossen wurde. Der Verkäufer ist mit dieser Regelung einverstanden. Auf die anliegende Widerrufsbelehrung sowie Widerrufsformular wird hingewiesen.

Der Auftragnehmer weist zusätzlich darauf hin, dass eine 100% Abwälzung der Provision auf den Käufer (Außenprovision) lediglich zulässig ist, wenn ein provisionspflichtiger Suchauftrag seitens des Käufers erteilt wurde, bevor dieser Maklervertrag geschlossen wurde.

§ 6 Erläuterungen zur Maklerprovision

1. Der Alleinauftrag wird zunächst bis zum _____ befristet. Der Maklervertrag verlängert sich anschließend jeweils um einen weiteren Monat, kündbar zum Monatsende, wenn er nicht vor Ende der Befristung gekündigt wurde.
2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt nach wie vor bestehen. Ein wichtiger Grund für eine vorzeitige Kündigung liegt insbesondere vor, wenn eine der Parteien gegen ihre durch diesen Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten verstößt oder wenn auf andere Weise das gegenseitige Vertrauen derart nachhaltig gestört wurde und ein Festhalten an dem Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
3. Eine Kündigung dieses Vertrages bedarf immer der Schriftform.

§ 7 Vollmacht

1. Der Auftragnehmer wird vom Auftraggeber bevollmächtigt, soweit für die Erfüllung des Auftrags erforderlich, Auskünfte jeglicher Art einzuholen, insbesondere beim Grundbuchamt, Baubehörden oder Lastenausgleichsbehörden.
2. Der Auftragnehmer wird außerdem vom Auftraggeber bevollmächtigt, eine Reservierungsvereinbarung mit dem Kaufinteressenten vorzubereiten. Die Reservierungsvereinbarung für einen Kaufinteressenten dient zur Vorbereitung eines Kaufvertragsentwurfes auf Wunsch des Käufers. Die Reservierungsvereinbarung ist nur mit Unterschrift des Auftraggebers gültig.

§ 8 Sonstige Vereinbarungen

Der Auftraggeber hat die Widerrufsbelehrung gelesen und sich ausdrücklich mit dem Beginn der Maklertätigkeit bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist einverstanden erklärt. Es ist dem Auftraggeber bewusst, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer verliert.

Ort, Datum

Ort, Datum

Auftraggeber

Auftragnehmer

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sie haben das Recht, innerhalb von vierzehn Tagen ohne Begründung diesen Vertrag zu widerrufen. Ab dem Tag des Vertragsschlusses beträgt die Widerrufsfrist vierzehn Tage. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

eine eindeutige Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, zukommen lassen. Es reicht zur Wahrung der Widerrufsfrist aus, dass Sie die Erklärung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Ort, Datum

Auftragnehmer

Wichtige Hinweise

Die komplette Checkliste zum Immobilienverkauf und weitere nützliche Tipps findest du in unserem Ratgeber.

- ✓ [Checkliste: Immobilienverkauf](#)

ⓘ Du hast dich für einen stressfreien Verkauf mit einem Makler entschieden? Dann hole dir ein unverbindliche Immobilienbewertung und Ersteinschätzung von einem Makler in deiner Region.

- ✓ [Immobilienbewertung durchführen & Erstgespräch mit einem Makler vereinbaren](#)

Du fragst dich worauf du beim Immobilienkaufvertrag achten solltest? Die komplette Checkliste für den Immobilienkaufvertrag und ein Muster-Kaufvertrag findest du in unserem Ratgeber.

- ✓ [Checkliste & Muster: Immobilienkaufvertrag](#)

Auf der [Immobilienbörse Budenheld.de](#) findest du weitere Immobilien zum Kauf oder zur Miete.

Haftungsausschluss: Dieses Dokument ist ein unverbindliches Muster. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Es ersetzt nicht eine individuelle rechtsanwaltliche Beratung. Die Verwendung liegt in der Verantwortung des Lesers.