

Kaufinteressenten-Makler-Vertrag mit Nachweisbestätigung

Auftraggeber: <small>(Kaufinteressent)</small>	
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 schriftlich 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. Maklerprovision:** Die Maklerprovision beträgt einschließlich MwSt. _____ % des Kaufpreises einschließlich vom Käufer übernommener sonstiger Leistungen und dem Verkäufer vorbehaltenen 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 Anspruch hängt nicht von der Höhe des schließlich vereinbarten Kaufpreises ab.

 Der Makler darf für die andere Seite provisionspflichtig tätig werden.

5. Sonstiges:

Ort und Datum

Auftraggeber

Makler

Kaufinteressenten-Makler-Vertrag

mit Nachweisbestätigung

Nachweisbestätigung

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

Nr.	Objektart	Objektanschrift	Verkäufer/in
Musterbeispiel			

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

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).

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.