

# Makler-Allein-Auftrag

## (Provisionsfrei für Auftraggeber)

<b>Auftraggeber:</b>	
<b>Makler:</b>	
<b>Auftragsobjekt:</b>	
<b>Verhandlungspreis:</b>	

- 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 bedarf dieser Auftrag einer schriftlichen Erneuerung.
- 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 Auftragslaufzeit 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. Maklerprovision und besondere Regelung zur Provisionszahlung:** Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Auftraggeber an den Makler keine Provision zu bezahlen hat. Der Makler wird versuchen, mit dem Kaufinteressenten eine Provision zu vereinbaren.

Vorgesehen ist ein Satz von \_\_\_\_\_ % vom Gesamtpreis einschl. MwSt.

Als Gegenleistung für die Tätigkeitspflicht des Maklers aus diesem Vertrag verpflichtet sich der Auftraggeber, den Makler bei seinen Provisionsverhandlungen mit dem Käufer zu unterstützen und die Interessen des Maklers insoweit zu wahren. Angestrebt wird dabei die Absicherung der Provision im notariellen Kaufvertrag in Form eines verpflichtenden selbständigen Schuldversprechens in Höhe der Provision gegenüber dem Makler.
- 6. Aufwendersatz:** 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.

Auf den Aufwendersatz sind monatliche à Conto-Zahlungen in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR einschließlich MwSt. zu leisten, über die nach Durchführung des Auftrags abgerechnet wird.

Abweichend hiervon kann der Makler seine Aufwendungen pauschal mit 10 % der im Erfolgsfall zu leistenden Maklerprovision zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer berechnen.

Der Aufwendersatz ist fällig mit Beendigung dieses Auftrages. Geleistete Aufwendungen sind auf eine etwa anfallende Maklerprovision aus diesem Auftrag in vollem Umfang anzurechnen.
- 7. 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.
- 8. Außerordentliches Kündigungsrecht:** Der Auftraggeber kann diesen Makler-Allein-Auftrag vorzeitig widerrufen, wenn der Makler trotz vorhergehender schriftlicher Abmahnung seiner Tätigkeitspflicht nach Ziffer 3 a) nicht nachkommt.
- 9. Sonstige Vereinbarungen:**

weitere sonstige Vereinbarungen auf Seite 2.

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, 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.

# Makler-Allein-Auftrag

(Provisionsfrei für Auftraggeber)

Sonstige Vereinbarungen

Musterbeispiel

# Erläuterungen zum Makler-Allein-Auftrag

## – Provisionsfrei für Auftraggeber –

(Formblatt M – 61 012)

### Vorbemerkung

Mit Einführung der 1998 novellierten Fassung des Makler-Formularprogrammes wurde ein neuer Typus von Makler-Allein-Auftrag konstruiert, der die Vereinbarung enthält, dass der Auftraggeber zwar die Verpflichtung zur Provisionszahlung übernimmt, ihm aber gleichzeitig freigestellt wurde, diese Pflicht auf den Käufer zu übertragen (siehe Formblatt M – 61 011). Dieser neue Vordruck sollte den bislang üblichen Makler-Allein-Auftrag mit ausdrücklicher Freistellung des Auftraggebers von einer Provisionspflicht ersetzen. Ein Teil der Formularbezieher hat jedoch an der ursprünglichen Fassung festhalten wollen. Um dem Formularbedarf dieses Personenkreises gerecht zu werden, wurde als dritte Variante des Makler-Allein-Auftrages das ursprüngliche Formular wieder in das Programm aufgenommen. Es enthält allerdings einige Neuerungen.

Es wurde nach der jetzt gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes die Möglichkeit berücksichtigt, den Provisionsanspruch gegenüber dem Käufer im notariellen Kaufvertrag absichern zu lassen<sup>1)</sup>. In Vergleich zum Formular M – 61 011 wurde die Pflicht des Auftraggebers abgeschwächt so formuliert, beim Versuch des Maklers mitzuwirken, die Provisionsvereinbarung mit dem Käufer in den notariellen Kaufvertrag als selbständiges Schuldversprechen gegenüber dem Makler aufzunehmen. Insoweit geht dieses Formular über den Vereinbarungsrahmen des Ursprungsformulars M-51011 hinaus.

Der Auftraggeber bleibt in 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. Auch aus anderen Gründen können die Bemühungen des Maklers vergeblich sein. § 652 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. Um zu vermeiden, dass die Höhe der Aufwendungen für den Auftraggeber unüberschaubar wird, muss ein Höchstbetrag eingetragen werden. Wird dies versäumt, kann davon ausgegangen werden, dass ein Aufwendungsersatz nicht vereinbart werden sollte.

### 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 richtig stellen. 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!

### Maklerauftrag

Der Maklerauftrag 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 Abs. 1 BGB im Durchschnittsfall gedeutet werden kann.

### 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.

### Pflichten des Auftraggebers

Die spezifische Alleinauftragspflicht - keine weiteren Makler zu beschäftigen - ist um die Pflicht zur Information 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 dem Makler informieren.

<sup>1)</sup> Ein zuverlässiger Ratgeber ist das im Richard Boorberg Verlag erschienene Buch von Professor Rolf Koch „Der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers“.

# Erläuterungen zum Makler-Allein-Auftrag

## – Provisionsfrei für Auftraggeber –

(Formblatt M – 61 012)

### Maklerprovision

Der Auftraggeber zahlt keine Provision. Die Vereinbarung einer Maklerprovision mit dem Käufer ist die Sache des Maklers. Es besteht aber eine Unterstützungspflicht des Auftraggebers bei solchen Provisionsvereinbarungen zu Gunsten des Maklers. Diese ist deshalb gerechtfertigt, weil der Makler ja die Interessen des Auftraggebers zu vertreten hat und hierfür eine Gegenleistung angezeigt erscheint. Die Unterstützungspflicht bezieht sich auf den „Versuch“, die Maklerprovision durch zusätzliche Aufnahme in den Kaufvertrag als selbständiges Schuldversprechen gegenüber dem Makler abzusichern.

### Aufwendungsersatz

Aufwendungen – mit Anrechnung auf entstehenden Provisionsanspruch – werden hier dem Makler nur dann ersetzt, wenn die Maklerbemühungen vergeblich bleiben. (Siehe auch Vorbemerkung)

### 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 Aufwendungen können, wie im Formular vorgesehen, pauschaliert werden. Eine Pauschalierung i. H. v. 10 % ist aber dann unwirksam, wenn durch den absoluten Betrag ein mittelbarer Verkaufs-/Erwerbszwang ausgeübt wird. Die Obergrenze dürfte nach der Rechtsprechung bei höchstens 1.000 EUR liegen.

### Schadensersatzklausel

Entspricht geltendem Recht. Schadensersatzanspruch auf entgangene Provision im Verkaufsfall ist nur durchsetzbar, 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.

### Außerordentliches Kündigungsrecht für den Auftraggeber

Dieses entspricht dem Schutz der Interessenwahrung des Auftraggebers. Der Auftraggeber muss darauf vertrauen können, dass der Makler sich für ihn einsetzt.

### Vollmacht

Trotz Vollmachterklärung empfiehlt es sich, eine gesonderte Vollmachtsurkunde (z. B. Formular M-61 060) unterzeichnen zu lassen, damit sie auch versandt werden kann.