



# GRÜNEBURGIMMOBILIENPROJEKT

## Kaufinteressenten-Makler-Vertrag

|   |  |
|---|--|
| <b>Auftraggeber:</b><br>(Kaufinteressent) |  |
| <b>Makler:</b>                            |  |
| <b>Gesuchtes Objekt:</b>                  |  |

**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 infolge 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. Ursächlicher Zusammenhang:** Der den Provisionsanspruch auslösende Ursachenzusammenhang zwischen dem Maklerangebot und einem nachfolgenden Vertragsabschluss wird nicht dadurch unterbrochen, dass der Auftraggeber dasselbe Objekt später noch einmal vom Verkäufer selbst oder anderen Personen angeboten erhält, unabhängig davon, zu welchen Bedingungen das nochmalige Angebot erfolgt.

Zur Vermeidung einer doppelten Provisionszahlungspflicht wird dem Auftraggeber empfohlen, weitere Angebote über die vom Makler nachgewiesenen Objekte als bereits bekannt zurückzuweisen und keine zusätzlichen Vermittlungsdienste Dritter in Anspruch zu nehmen.

**5. 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 davon ab, ob der schließlich vereinbarte Kaufpreis mit vorangegangenen Kaufpreisvorstellungen übereinstimmt.

Der Makler darf für die andere Seite provisionspflichtig werden.

**6. Sonstige Vereinbarungen:**

---

---

---

---

---

weitere sonstige Vereinbarungen auf Seite 2.

**Hinweis für den Auftraggeber:**

Zahlungen aus zu Stande gekommenen Kaufverträgen sind nicht an den Makler, sondern unmittelbar an den Verkäufer zu leisten.

Ort und Datum

Auftraggeber

Makler



# GRÜNEBURGIMMOBILIENPROJEKT

## Kaufinteressenten-Makler-Vertrag

### Sonstige Vereinbarungen

Ort und Datum

Auftraggeber

Makler



# GRÜNEBURGIMMOBILIENPROJEKT

## Kaufinteressenten-Makler-Vertrag

|   |  |
|---|--|
| <b>Auftraggeber:</b><br>(Kaufinteressent) |  |
| <b>Makler:</b>                            |  |
| <b>Gesuchtes Objekt:</b>                  |  |

**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 infolge 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. Ursächlicher Zusammenhang:** Der den Provisionsanspruch auslösende Ursachenzusammenhang zwischen dem Maklerangebot und einem nachfolgenden Vertragsabschluss wird nicht dadurch unterbrochen, dass der Auftraggeber dasselbe Objekt später noch einmal vom Verkäufer selbst oder anderen Personen angeboten erhält, unabhängig davon, zu welchen Bedingungen das nochmalige Angebot erfolgt.

Zur Vermeidung einer doppelten Provisionszahlungspflicht wird dem Auftraggeber empfohlen, weitere Angebote über die vom Makler nachgewiesenen Objekte als bereits bekannt zurückzuweisen und keine zusätzlichen Vermittlungsdienste Dritter in Anspruch zu nehmen.

**5. 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 davon ab, ob der schließlich vereinbarte Kaufpreis mit vorangegangenen Kaufpreisvorstellungen übereinstimmt.

Der Makler darf für die andere Seite provisionspflichtig werden.

**6. Sonstige Vereinbarungen:**

---

---

---

---

---

weitere sonstige Vereinbarungen auf Seite 2.

**Hinweis für den Auftraggeber:**  
Zahlungen aus zu Stande gekommenen Kaufverträgen sind nicht an den Makler, sondern unmittelbar an den Verkäufer zu leisten.

---

Ort und DatumAuftraggeberMakler



# GRÜNEBURGIMMOBILIENPROJEKT

## Kaufinteressenten-Makler-Vertrag

### Sonstige Vereinbarungen

Ort und Datum

Auftraggeber

Makler

# Erläuterungen zum Kaufinteressenten-Makler-Vertrag

## 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 sich der Interessent 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. Die einmalige Unterschrift unter diesen Vertrag ermöglicht dem Makler, dass er dem Kunden künftig unaufgefordert Angebote zusenden kann, ohne befürchten zu müssen, dass sich dieser später auf die fehlende Provisionszusage beruft.

Der Einsatz des Formulars empfiehlt sich vor allem dann, wenn mit einem ernsthaften und zum Kauf eines Objektes wirklich entschlossenen Interessenten 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 einschl. 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 klar gestellt, 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 in Verbindung mit § 10 der Makler- und Bauträger-Verordnung.