



# GRÜNEBURGIMMOBILIENPROJEKT

## Makler-Allein-Auftrag mit Sonderregelung zur Provisionszahlung

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

- 1. Maklerauftrag:** Gegenstand des Maklerauftrages 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:** 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.
- 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:** Die Maklerprovision beträgt einschließlich MwSt. \_\_\_\_\_% des Kaufpreises samt den vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen, dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen sowie dem Zubehör und einem etwa mitveräußerten Inventar. Die Provision 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.  
Dem Auftraggeber wird freigestellt, seine Provisionsverpflichtung im notariellen Kaufvertrag auf den Käufer zu übertragen und dem Makler einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegen den Käufer zu sichern (Vertrag zugunsten des Maklers). Der Auftraggeber haftet in diesem Fall jedoch für die Provision, falls der Makler seinen Anspruch gegen den Käufer aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchsetzen kann.  
Übernimmt der Käufer die Zahlungsverpflichtung im notariellen Kaufvertrag, ermäßigt sich der zu zahlende Provisionsbetrag um 5 % einschließlich MwSt.
- 6. Aufwändungsersatz:** 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.  
Der Aufwändungsersatz darf zunächst eine Gesamtsumme von EUR \_\_\_\_\_ einschließlich Mehrwertsteuer pro Monat Laufzeit dieses Vertrages nicht übersteigen.  
Der Aufwändungsersatz ist fällig mit Beendigung dieses Auftrages.  
Geleistete Aufwendungen sind auf eine etwa anfallende Maklerprovision aus diesem Auftrag in vollem Umfange 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.

Ort und Datum

Auftraggeber

Makler



# GRÜNEBURGIMMOBILIENPROJEKT

## Makler-Allein-Auftrag mit Sonderregelung zur Provisionszahlung

Sonstige Vereinbarungen

Empty box for additional terms and conditions.

Ort und Datum

Auftraggeber

Makler

**GIP Hauptquartier**  
Grüneburgweg 41-43  
60322 Frankfurt am Main

**GIP Büro**  
Mörfelder Landstraße 129  
60598 Frankfurt am Main

**GIP Pop-Up Store**  
Große Bockenheimer Str. 33  
60313 Frankfurt am Main

+49 (0) 69 20 16 91 85  
info@gip-frankfurt.de  
www.gip-frankfurt.de



# GRÜNEBURGIMMOBILIENPROJEKT

## Makler-Allein-Auftrag mit Sonderregelung zur Provisionszahlung

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

- 1. Maklerauftrag:** Gegenstand des Maklerauftrages 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:** 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.
- 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:** Die Maklerprovision beträgt einschließlich MwSt. \_\_\_\_\_% des Kaufpreises samt den vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen, dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen sowie dem Zubehör und einem etwa mitveräußerten Inventar. Die Provision 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.  
Dem Auftraggeber wird freigestellt, seine Provisionsverpflichtung im notariellen Kaufvertrag auf den Käufer zu übertragen und dem Makler einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegen den Käufer zu sichern (Vertrag zugunsten des Maklers). Der Auftraggeber haftet in diesem Fall jedoch für die Provision, falls der Makler seinen Anspruch gegen den Käufer aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchsetzen kann.  
Übernimmt der Käufer die Zahlungsverpflichtung im notariellen Kaufvertrag, ermäßigt sich der zu zahlende Provisionsbetrag um 5 % einschließlich MwSt.
- 6. Aufwändungsersatz:** 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.  
Der Aufwändungsersatz darf zunächst eine Gesamtsumme von EUR \_\_\_\_\_ einschließlich Mehrwertsteuer pro Monat Laufzeit dieses Vertrages nicht übersteigen.  
Der Aufwändungsersatz ist fällig mit Beendigung dieses Auftrages.  
Geleistete Aufwendungen sind auf eine etwa anfallende Maklerprovision aus diesem Auftrag in vollem Umfange 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.

Ort und Datum

Auftraggeber

Makler



# GRÜNEBURGIMMOBILIENPROJEKT

## Makler-Allein-Auftrag mit Sonderregelung zur Provisionszahlung

Sonstige Vereinbarungen

Empty box for additional terms and conditions.

Ort und Datum

Auftraggeber

Makler

**GIP Hauptquartier**  
Grüneburgweg 41-43  
60322 Frankfurt am Main

**GIP Büro**  
Mörfelder Landstraße 129  
60598 Frankfurt am Main

**GIP Pop-Up Store**  
Große Bockenheimer Str. 33  
60313 Frankfurt am Main

+49 (0) 69 20 16 91 85  
info@gip-frankfurt.de  
www.gip-frankfurt.de

# Erläuterungen zum Makler-Allein-Auftrag

## - mit Sonderregelungen zur Provisionszahlung -

### Vorbemerkung

Das Auftragsformular ist bestimmt für jene Bundesländer bzw. Orte, in denen es üblich ist, dass ausschließlich der Käufer die Provision bezahlt. Es handelt sich um eine Variante des Standard-Makler-Allein-Auftrages. Er berücksichtigt die in den letzten Jahren offensichtlich zu einem gewissen Abschluss gekommene Rechtsprechung zum Alleinauftrag. Außerdem 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>). Bei der Festlegung der gegenseitigen Pflichten wurde auf eine ausgewogene Pflichtenstruktur geachtet. Der Alleinauftragsbindung des Verkäufers entspricht die Tätigkeitspflicht des ("Vertrauens"-)Maklers. Zugunsten des Auftraggebers ist für den Fall der Verletzung der Tätigkeitspflicht ein außerordentliches Kündigungsrecht nach erfolgloser Abmahnung vorgesehen.

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 Abs. 2 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 monatlicher 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 § 9 AGB im Durchschnittsfall gedeutet werden kann.

### Pflichten des Auftraggebers

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

### 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.

<sup>1</sup>) Zum Thema Abwälzen der Provisionslast auf Dritte wird auf die im Richard Boorberg Verlag erschienene Schrift von Ohnesorg "Provisionen im Maklerrecht" hingewiesen.

# Erläuterungen zum Makler-Allein-Auftrag

## - mit Sonderregelung zur Provisionszahlung -

### Maklerprovision

Die Besonderheit des Formulars besteht in der Darstellung der beiden Alternativen, die dem Auftraggeber die Wahlfreiheit lassen, ob er oder die Käuferpartei die Provision bezahlen soll. Im zweiten Fall soll der Auftraggeber den Käufer in der notariellen Urkunde auf die Provisionszahlung verpflichten (Vertrag zugunsten Dritter - zugunsten des Maklers - i. S. d. § 328 BGB). Allerdings verbleibt es bei der Haftung des Auftraggebers, wenn der Makler seinen Anspruch nicht durchsetzen kann. Da die Provision mit Abwälzung auf den Käufer grunderwerbssteuer- und gebührenpflichtiger Preisbestandteil wird, ist eine Verringerung des Provisionsbetrages um 5 % vorgesehen. Damit wird etwaigen Bedenken der Notare begegnet.

### Aufwendungsersatz

Aufwendungen 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. 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.

### Schadensersatzklausel

Entspricht gesetzlichem 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 Zeit- und Sachaufwand.

### Vollmacht

Trotz Vollmachterklärung im Vertragstext empfiehlt es sich, eine gesonderte Vollmachtsurkunde (z. B. M-61060) unterzeichnen zu lassen, damit diese im Bedarfsfalle auch gesondert vorgelegt oder einer schriftlichen Anfrage beigelegt werden kann.