

# Makler-Allein-Auftrag



<b>Auftraggeber:</b>	(Vor- und Zuname, PLZ, Ort, Straße, Nr., Tel. priv./dienstl., E-Mail-Adresse)
<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. Der Auftraggeber sichert zu, dass er Eigentümer des Auftragsobjekts ist oder von etwaigen Miteigentümern und sonstigen Verfügungsberechtigten zum Abschluss dieses Maklervertrags bevollmächtigt ist.
- 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 ab Vertragsbeginn bedarf dieser Auftrag einer Erneuerung in Textform.
- 3. Pflichten und Berechtigungen 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 der Angebotsbedingungen.

Der Makler ist berechtigt, die dem Auftragsverhältnis zu Grunde liegenden Daten in elektronischer Form zu verarbeiten und zu speichern und das Objektangebot anderen Immobilienmaklern zur Mitbearbeitung sowie der Öffentlichkeit über Internetportale allgemein zugänglich zu machen.
- 4. Pflichten des Auftraggebers:** Der Auftraggeber verpflichtet sich

  - a) während der Laufzeit des Auftrags keine Dienste Dritter Immobilienmakler 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. Dies gilt insbesondere für den Fall der Änderung oder Aufgabe der Verkaufsabsicht.
  - c) den Makler vom Zustandekommen eines Kaufvertrags unverzüglich zu benachrichtigen und ihm auf erste Aufforderung eine vollständige Abschrift des Vertrags zur Verfügung zu stellen.
- 5. Pflichten nach GwG:** Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass der Makler im Verlauf der geschäftlichen Beziehungen zur Identifizierung und Überprüfung der Identität von Kunden nach dem Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet ist. Das GwG sieht vor, dass die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufzubewahren sind. Der Auftraggeber wird dem Immobilienmakler die erforderlichen Unterlagen auf Nachfrage zur Verfügung stellen.
- 6. Maklerprovision:**  Einfamilienhaus/Wohnung **und** Käufer ist Verbraucher<sup>1</sup>

Der Auftraggeber verpflichtet sich, bei Abschluss des Kaufvertrages eine Maklerprovision in Höhe von \_\_\_\_\_ % einschließlich MwSt. des Kaufpreises, nebst etwaiger des Auftraggebers oder Dritten zugutekommender Nebenleistungen des Käufers, an den Makler zu zahlen. Eine nachträgliche Reduzierung des Kaufpreises hat auf die Provisionshöhe keinen Einfluss. Der Makler darf auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden. In diesem Fall ist der Makler berechtigt, mit dem Käufer eine Provision in gleicher Höhe zu vereinbaren. Hierbei verpflichtet sich der Makler auch gegenüber dem Auftraggeber, sich vom Käufer keine Provision versprechen zu lassen, zu verlangen oder entgegenzunehmen, die von der in diesem Vertrag vereinbarten Provisionshöhe abweicht.

**oder**

Mehrfamilienhaus/Gewerbeimmobilie **oder** Käufer ist Unternehmer<sup>2</sup>

Der Auftraggeber verpflichtet sich, bei Abschluss des Kaufvertrages eine Maklerprovision in Höhe von \_\_\_\_\_ % einschließlich MwSt. des Kaufpreises, nebst etwaiger des Auftraggebers oder Dritten zugutekommender Nebenleistungen des Käufers, an den Makler zu zahlen. Eine nachträgliche Reduzierung des Kaufpreises hat auf die Provisionshöhe keinen Einfluss. Der Makler darf auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.
- 7. Aufwendungsersatz:** 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 Aufwendungsersatz ist fällig mit Beendigung dieses Auftrages. Geleistete Aufwendungen sind auf eine etwa anfallende Maklerprovision aus diesem Auftrag in vollem Umfang anzurechnen.

<sup>1</sup> ACHTUNG: Muss bei einem Verkauf eines Einfamilienhauses/Wohnung an einen Verbraucher zwingend angekreuzt werden.

<sup>2</sup> ACHTUNG: Die Regelung kann nur bei einem Verkauf eines Mehrfamilienhauses/Gewerbeimmobilie oder bei einem Verkauf an ein Unternehmen angekreuzt werden.

# Makler-Allein-Auftrag

- 8. 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.
- 9. Außerordentliches Kündigungsrecht:** Der Auftraggeber kann diesen Makler-Allein-Auftrag fristlos aus wichtigem Grund kündigen, wenn der Makler trotz erfolgloser Setzung einer angemessenen Frist oder Abmahnung in Textform der Erfüllung seiner Tätigkeitspflicht nach Ziffer 3 a) nicht nachkommt.

**10. Sonstige Vereinbarungen:**

Anlage: Widerrufsbelehrung

Anlage: Pflichtangaben nach Art. 13 EU-DSGVO

**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 sowie der Hausverwaltung oder der finanzierenden Bank, 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. Der Makler wird bevollmächtigt, ein Notariat zu beauftragen, einen Vertragsentwurf anzufertigen und je ein Exemplar desselben dem Makler und dem Auftraggeber zu übersenden.

Ort und Datum

Auftraggeber

Makler

Raum für Eintragungen zur Identifizierung (Ausweisnr., Registernr. o.Ä.)

# Erläuterungen zum Makler-Allein-Auftrag

(Formblatt M – 61 010)

## Vorbemerkung

Das Auftragsformular hat sich seit Jahren als Standard des Makler-Allein-Auftrages durchgesetzt. Es berücksichtigt die Gesetzesänderungen im Maklerrecht, die am 23.12.2020 in Kraft getreten sind. Seit dem 23.12.2020 wird zwischen dem Verkauf eines Einfamilienhauses/Wohnung oder eines Mehrfamilienhauses/Gewerbeimmobilie sowie dem Verkauf an einen Verbraucher oder einen Unternehmer bei der Gestaltung einer wirksamen Provisionsvereinbarung, vgl. Maklerprovision, differenziert. Bei der Festlegung der gegenseitigen Pflichten wurde auf eine ausgewogene Pflichtenstruktur geachtet. Der Alleinauftragsbindung des Verkäufers entspricht die Tätigkeitspflicht des („Vertrauens“-) Maklers. Zu Gunsten des Auftraggebers ist für den Fall der Verletzung der Tätigkeitspflicht ein außerordentliches Kündigungsrecht nach erfolgloser Abmahnung vorgesehen.

## Auftragsverhältnis (insbes. Abschlussfreiheit, Hinzuziehungs- und Weiterverweisklausel); kein "qualifizierter Allein-Auftrag"

Der Auftraggeber bleibt bei der Entscheidung, ob er das Auftragsobjekt veräußern will, frei. Er kann deshalb jederzeit die Verkaufsabsicht aufgeben, die Vertragskonditionen ändern und es ablehnen, mit ihm nicht genehmen Interessenten des Maklers zu verhandeln. Deshalb müssen auch sämtliche – formularmäßigen – Versuche scheitern, den Auftraggeber zu verpflichten, sämtliche Interessenten, die sich unmittelbar an ihn wenden, an dene Makler zu verweisen (sog. Hinzuziehungs- und Weiterverweisklausel). Solche Vereinbarungen können nur individuell im Wege des Aushandels getroffen werden. Die Anforderungen der Rechtsprechung an ein Aushandeln sind sehr hoch. So genügt etwa ein entsprechender Eintrag unter "Sonstiges" nicht immer, selbst wenn er handschriftlich erfolgt ist. Er ist auch dann (vom Makler) vorformuliert.

## 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 richtigstellen. Allerdings muss man 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 BGB gedeutet werden kann.

## Pflichten des Auftraggebers

Die spezifische Alleinauftragspflicht, keinen 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 der 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.

## Maklerprovision

Berücksichtigt ist, dass bei Abschluss eines von der ursprünglichen Vertragsabsicht abweichenden Vertrages ebenfalls ein Provisionsanspruch entsteht. In einem Formularvertrag nicht wirksam vereinbarungsfähig ist allerdings eine Provisionspflicht z. B. für folgende Fälle:

- Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren
- Nachfolgeschäfte (zwischen den zusammengeführten Parteien kommen weitere Vertragsabschlüsse zustande, die nicht Auftragsgegenstand waren)
- andere, wirtschaftlich nicht vergleichbare Vertragsabschlüsse („Ersatzgeschäfte“), z. B. statt Verkauf eine Vermietung oder statt Verkauf Einräumung eines Erbbaurechts.

## Erläuterungen zum Makler-Allein-Auftrag (Formblatt M – 61 010)

Der Gesetzgeber hat ein neues Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser erlassen. Die Regelungen sind am 23.12.2020 in Kraft getreten. Die Änderungen sind in den §§ 656a-d BGB normiert. Sollte der Käufer ein Verbraucher sein, ist es nicht mehr möglich, dass der Auftraggeber (z. B. Verkäufer) der anderen Partei des Kaufvertrages (z. B. Käufer) mehr als 50 % der Maklerprovision auferlegt. Bei dem Verkauf eines Mehrfamilienhauses oder einer Gewerbeimmobilie sowie dem Kauf der Immobilie durch einen Unternehmer gelten die Gesetzesänderungen nicht. Aus diesem Grund sieht das Formular zwei Alternativen von Provisionsvereinbarungen vor. Die erste Variante berücksichtigt bereits die Gesetzeslage ab Inkrafttreten der neuen Vorschriften. Sie ist zwingend anzukreuzen, wenn der Käufer ein Verbraucher ist **und** es sich bei dem Kaufobjekt um eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus handelt. Die zweite Provisionsvereinbarung ist nur für den Fall des Verkaufes eines Mehrfamilienhauses oder einer Gewerbeimmobilie oder dem Verkauf an einen Unternehmer verwendbar.

**Sollten Zweifel darüber bestehen, ob der Kaufinteressent Verbraucher oder Unternehmer ist oder ob es sich bei dem zu vermittelnden Objekt um ein Mehrfamilienhaus oder eine Gewerbeimmobilie handelt, sollten Sie die Variante "Einfamilienhaus/Wohnung und Käufer ist Verbraucher" ankreuzen. Das gesetzliche Leitbild sieht insofern vor, dass bei Unklarheiten eine hälftige Provisionsteilung vorzunehmen ist.**

### Aufwendungsersatz

§ 652 Abs. 2 BGB sieht vor, dass der Makler den Ersatz von 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 der Aufwendungen zu vereinbaren (BGHLM BGB § 652 Nr. 39 = NJW 1971, 557). Daran hat sich bis heute nichts geändert.

### 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 geführt wird. Die Aktivitätenliste ist auch ein innerbetriebliches Controllinginstrument.

Die Obergrenze dürfte nach der Rechtsprechung bei wenigen hundert Euro liegen.

### Schadensersatzklausel

Sie entspricht gesetzlichem Recht. Schadensersatz auf entgangene Provision ist nur möglich, wenn der Nachweis gelingt, dass ohne die Vertragsverletzung durch den Auftraggeber ein Interessent das Objekt gekauft hätte. Ansonsten beschränkt sich der Schaden auf vergeblichen Sachaufwand.

### Vollmacht

Trotz Vollmachterklärung im Vertragstext empfiehlt es sich, eine gesonderte Vollmachtsurkunde (z. B. Formular M-61 060) unterzeichnen zu lassen, damit diese im Bedarfsfalle auch gesondert vorgelegt oder einer schriftlichen Anfrage beigelegt werden kann.

### Widerrufsbelehrung

Wird zwischen Verbrauchern und einem Unternehmen in Abwesenheit (z. B. per Telefon, E-Mail, Brief oder Fax) oder außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers ein Vertrag geschlossen, ist eine Widerrufsbelehrung erforderlich (§ 312 Abs. 1 BGB). Fehlt diese Belehrung, können Verbraucher nach Vertragsabschluss bis zu einem Jahr und zwei Wochen widerrufen - was ggf. zur Folge hat, dass die Provision für ein erfolgreiches Geschäft wegen des Widerrufs nicht gezahlt werden muss.

Nach der Rechtsprechung des BGH (Urt. vom 26.11.2020 - I ZR 169/19) fehlt eine ordnungsgemäße Belehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen auch dann, wenn dem Verbraucher die Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular nach Art. 246a § 1 Abs. 2 S. 1 und 2 EGBGB nicht "zur Verfügung gestellt wird" und zwar in Papierform oder bei vorheriger Zustimmung durch den Verbraucher, auf einem anderen dauerhaften Datenträger.

**Fernabsatzverträge** sind nach § 312 c BGB Verträge über die Lieferung von Waren oder über die Erbringung von Dienstleistungen, die zwischen einem Unternehmen und einem Verbraucher unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln abgeschlossen werden (also z. B. Telefon, E-Mail, Brief oder Fax), es sei denn, dass der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- und Dienstleistungssystems erfolgt.

Beachte:

Das Fernabsatzrecht stellt strenge Anforderungen an Unternehmen. Verbraucher sollen bereits vor Vertragsabschluss alle Informationen zur Verfügung gestellt bekommen, die der Identitätsfeststellung des Unternehmers und der Beurteilung der Geschäftsgrundlagen dienen (insbesondere vollständige Namens-/Firmierungsangaben, Adressen, Registernummern, vertretungsberechtigte Personen, Preisangaben oder Berechnungsgrundlagen, zusätzlich zum Preis/zur Provision entstehende Kosten, Zahlungsbedingungen, Allgemeine Geschäftsbedingungen, Widerrufsmöglichkeiten vgl. Art. 246 § 1 und 2 EGBGB).

### Maklervvertrag außerhalb von Geschäftsräumen

Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge sind nach § 312b BGB insbesondere solche Verträge, die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist. Das Gesetz sieht noch weitere Beispiele vor, die im Rahmen eines Maklervtragsabschlusses aber nicht relevant werden können.

**Verbraucher** sind alle natürliche Personen, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließen, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

Eine **natürliche Person** ist der Mensch in seiner Rolle als Rechtssubjekt, d.h. als Träger von Rechten und Pflichten.

**Unternehmer** ist nach § 14 Abs. 1 BGB eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt (z. B. GmbH, OHG, KG, Freiberuflich Tätige usw.).