

## Maklervertrag (Verkäufer)

### Protokoll – So entstand dieses Dokument

Ihre Vorlage wurde von den Janolaw Anwälten erstellt und geprüft. Das vorliegende Protokoll zeigt Ihnen Punkt für Punkt, wie das Dokument entstanden ist und was es enthält. Sie finden dort alle Fragen mit den dazugehörigen Antworten. So können Sie noch einmal nachprüfen, ob das Dokument auch wirklich Ihren Bedürfnissen entspricht.

Es ist doch nicht das richtige Dokument? Kein Problem! Nutzen Sie doch einfach unseren interaktiven Dokumenten-Generator und stellen Sie damit das gewünschte Dokument oder den gewünschten Vertrag individuell selbst her.

---

**Bezeichnen Sie hier möglichst genau das zu verkaufende Objekt nach konkreter Lage, Beschaffenheit und Größe (z.B. "Eigentumswohnung in der Musterstraße 11, 60088 Musterstadt, 2. Stockwerk links, Größe: 87 qm")**

**Geben Sie an, welcher Mindestpreis für das Verkaufsobjekt erzielt werden soll. EUR:**

---

**Frage 1:** Soll der Makler lediglich Kaufinteressenten nachweisen?

**Diese Frage wurde beantwortet mit  ja**

Zu unterscheiden ist zwischen einem Nachweis- und einem Vermittlungsmaklervertrag: Bei einem **Nachweismaklervertrag** weist der Makler dem Auftraggeber eine bisher unbekannte Möglichkeit zum Abschluss eines bestimmten Vertrages nach.

Bei einem **Vermittlungsmaklervertrag** weist der Makler dagegen nicht nur eine bisher unbekannte Möglichkeit zum Abschluss eines bestimmten Vertrages nach. Der Vermittlungsmakler führt für den Auftraggeber auch die Vertragsverhandlungen mit dessen künftigen Vertragspartner.

---

**Frage 2:** Soll dem Makler ein Alleinauftrag erteilt werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit  nein**

Mit einem Alleinauftrag verpflichtet sich der Auftraggeber, keinen anderen Makler mit dem Verkauf des Vertragsobjekts zu beauftragen. Verstößt er gegen diese Verpflichtung, macht er sich dem alleinbeauftragten Makler gegenüber schadenersatzpflichtig. Ein Verbot von Eigengeschäften des Auftraggebers ist nur individualvertraglich und nicht in vorformulierten Klauseln im Rahmen von allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) möglich.

Durch den Alleinauftrag verpflichtet sich der Makler, tätig zu werden und sich intensiv um einen erfolgreichen, für den Auftraggeber vorteilhaften Abschluss zu bemühen. Der Alleinauftrag endet mit Abschluss des vermittelten Kaufvertrags, durch Kündigung oder mit Ende einer fest vereinbarten Laufzeit. Die Befristung eines Makleralleinauftrages kann nicht wirksam vereinbart werden.

---

**Frage 3:** Soll der Maklervertrag befristet werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit ja**

Der Maklerauftrag endet mit Abschluss des Kaufvertrages, durch Kündigung oder mit Ablauf der fest vereinbarten Laufzeit.

Ein einfacher Maklervertrag, der kein Alleinauftrag ist, wird in der Regel auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Beide Parteien können ihn jederzeit mit der vereinbarten Frist kündigen.

Ist eine bestimmte Dauer vereinbart, endet der Vertrag mit Fristablauf. Eine ordentliche Kündigung ist bis zum festgelegten Vertragsende ausgeschlossen. Es besteht aber ein außerordentliches Kündigungsrecht beider Vertragsparteien gemäß § 626 BGB bei Vorliegen eines wichtigen Grundes. Ein solcher ist anzunehmen, wenn eine Partei ihre Vertragspflichten in einer Weise verletzt hat, dass dem anderen Teil ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.

---

**Frage 4:** Soll nach Fristablauf eine Verlängerungsoption bestehen?

**Diese Frage wurde beantwortet mit ja**

Bei befristeten Verträgen ist für die Zeit nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer ebenfalls eine Verlängerung auf bestimmte Zeit möglich. Auch in diesem Fall ist eine ordentliche Kündigung bis zum festgelegten Vertragsende ausgeschlossen. Es besteht aber die Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes.

---

**Geben Sie ein, ab wann der Maklervertrag gelten soll.**

**Geben Sie ein, bis wann der Maklervertrag gelten soll.**

**Geben Sie ein, um welchen Zeitraum sich der Maklervertrag nach Fristablauf verlängern soll (z.B. "drei Monate"):**

**Geben Sie ein, mit welcher Frist der Vertrag gekündigt werden muss, damit er sich nicht automatisch verlängert (z.B. "vier Wochen zum Monatsende"):**

---

**Geben Sie die Höhe der einmalig zu zahlenden Maklerprovision ohne Mehrwertsteuer in Prozent des Kaufpreises ein (üblich ist eine Provision von 3% bis zu 6%): Prozent:**

---

**Frage 5:** Soll der Makler zusätzlich einen Ersatz für Aufwendungen erhalten?

**Diese Frage wurde beantwortet mit   n e i n**

Aufwendungsersatz ist die Erstattung entstandener Auslagen auf Seiten des Maklers. Grundsätzlich sind diese durch die Provision abgegolten. Kommt kein Provisionsanspruch zustande, trägt der Makler das Risiko für deren Erstattung. Gemäß § 652 Abs. 2 BGB kann aber eine Zahlung von Aufwendungsersatz zwischen den Parteien vereinbart werden.

---

**Frage 6:** Soll ein Schadensersatzpauschale vereinbart werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit   j a**

Verletzt der Auftraggeber seine Vertragspflichten, kann der Makler Schadensersatz verlangen. Als Schadensposition kann er dabei Ersatz der entstandenen Auslagen, eine angemessene Entschädigung für den nutzlosen Arbeitsaufwand sowie gegebenenfalls den entgangenen Gewinn geltend machen.

Zwischen Makler und Auftraggeber kann auch ein vorher festgelegter Betrag als Schadensersatz vereinbart werden. Dies hat für den Makler den Vorteil, dass er die Höhe des tatsächlichen Schadens nicht nachzuweisen braucht. Die Pauschale darf jedoch den üblicherweise zu erwartenden Schaden nicht übersteigen, sondern muss einen angemessenen Betrag für die entstandenen Schadenspositionen enthalten. Die Obergrenze ist dabei im Regelfall die Provisionsforderung, die der Makler bei Abschluss des Hauptvertrages hätte verlangen können. Überhöhte pauschalisierte Schadensersatzbeträge sind unwirksam. Dem Auftraggeber muss grundsätzlich der Nachweis offen stehen, dass nur ein geringerer Schaden entstanden ist.

---