

## Maklervertrag (Vermieter)

### 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 vermietende Objekt nach konkreter Lage, Beschaffenheit und Größe (z.B. "2-Zimmer-Wohnung in der Musterstraße 11, 60088 Musterstadt, 2. Stockwerk links, Größe: 87 qm")**

**Geben Sie an, welche Mindestkaltmiete für das Mietobjekt erzielt werden soll. EUR:**

---

**Frage 1:** Soll der Makler lediglich einen Mietinteressenten nachweisen?

**Diese Frage wurde beantwortet mit**    **j a**

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 Abschlussmöglichkeit für einen bestimmten Vertrag nach. Der Makler führt für den Auftraggeber auch die Vertragsverhandlungen mit dessen Vertragspartner und vermittelt den Vertragsschluss an sich.

---

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

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

Mit dem Alleinauftrag verpflichtet sich der Auftraggeber, keinen anderen Makler mit der Suche nach einem Mietinteressenten 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 Mietvertrags, durch Kündigung oder mit Ende einer fest vereinbarten Laufzeit. Der Abschluss eines unbefristeten Makleralleinauftrages kann grundsätzlich nicht wirksam vereinbart werden.

---

**Frage 3:** Sollen für den Mietvertrag bestimmte Voraussetzungen gelten?

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

Besondere Anforderungen an das Mietverhältnis sollten dem Makler bei Abschluss des Maklervertrags mitgeteilt werden. So zum Beispiel, wenn keine Wohngemeinschaft gewünscht ist, der Vermieter ein auf Dauer angelegtes Mietverhältnis in Form eines Zeitmietvertrags wünscht oder es sich um sozial geförderten Wohnraum handelt, wofür der Mieter einen Wohnberechtigungsschein benötigt.

---

**Frage 4:** Soll der Maklervertrag befristet werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit j a**

Ein Maklervertrag kann für eine bestimmte Laufzeit abgeschlossen werden. Eine ordentliche Kündigung ist dann 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. Die übliche Laufzeit bei einem Maklerauftrag über eine Immobilie beträgt sechs Monate, es kann aber auch eine andere Frist vereinbart werden. Unangemessen lange Laufzeiten (z.B. von mehr als zwei Jahren in allgemeinen Geschäftsbedingungen) sind unwirksam.

Ist keine Befristung vereinbart, ist der Vertrag auf unbestimmte Laufzeit abgeschlossen. Eine Beendigung des Vertragsverhältnisses ist dann grundsätzlich auch durch ordentliche Kündigung möglich. Der Auftraggeber kann den Vertrag jederzeit kündigen. Für den Makler ist dies umstritten: Teilweise wird nur ein außerordentliches Kündigungsrecht für ihn angenommen, teilweise ebenfalls die jederzeitige Kündigungsmöglichkeit. Die Parteien können aber unabhängig davon eine Vereinbarung über eine Kündigungsfrist treffen. Um beiden Vertragsparteien eine gewisse Rechtssicherheit zu gewährleisten, ist dies zu empfehlen.

---

**Frage 5:** Soll nach Fristablauf eine Verlängerungsoption gelten?

**Diese Frage wurde beantwortet mit j a**

Ist ein Vertrag auf bestimmte Dauer abgeschlossen, kann nach Beendigung der Laufzeit darüber hinaus eine befristete Verlängerung vereinbart werden.

---

**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 (zum Beispiel: "drei Monate"):**

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

---

**Geben Sie die Höhe der einmalig zu zahlenden Maklerprovision ein (in einem Bruchteil oder Vielfachen der Monatsmiete, maximal jedoch eine zweifache Monatskaltmiete)**

---

**Frage 6:** Soll der Makler zusätzlich einen Ersatz für Aufwendungen erhalten?

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

Bei einem Maklervertrag über den Abschluss eines Mietvertrages von Wohnraum kann der Makler nur unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermittG) Erstattung seiner Aufwendungen verlangen. Die Voraussetzungen liegen zum einen vor, wenn der Makler im Fall des Abschlusses eines Vertrages nachweisen kann, dass seine Auslagen die Höhe einer Monatskaltmiete überstiegen haben. Darüber hinaus können die Parteien vereinbaren, dass bei Nichtzustandekommen des Mietvertrags dem Makler die in Erfüllung des Auftrags nachweisbar entstandenen Auslagen zu erstatten sind.

---

**Frage 7:** Soll eine Vertragsstrafe vereinbart werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit **j a****

Die strengen Vorgaben des WoVermittIG gelten grundsätzlich nur zum Schutz des Wohnungssuchenden und sind nicht zu Gunsten des Vermieters anwendbar. Dementsprechend ist bei der Vereinbarung einer Vertragsstrafe nicht die Grenze des § 4 WoVermittIG in Höhe von EUR 25,- anzuwenden. Die vereinbarte Vertragsstrafe sollte sich allerdings in einem angemessenen Rahmen bewegen (z.B. wie in § 4 WoVermittIG vorgesehen 10 % der vereinbarten Maklerprovision).

---

**Geben Sie die Höhe der zu zahlenden Vertragsstrafe ein. EUR:**

---