

Muster eines Maklervertrages

Stand: 1. Januar 2011

Vorwort

Der Unternehmer schließt im Laufe seiner Geschäftstätigkeit eine Vielzahl von Verträgen ab. Um eine Orientierungshilfe zu bieten, stellen die hessischen Kammern Musterverträge zur Verfügung.

Bei vertragsrechtlichen Einzelfragen sollte jedoch grundsätzlich fachkundiger Rat, sei es bei den Industrie- und Handelskammern oder Rechtsanwälten, eingeholt werden. Eine Liste der Industrie- und Handelskammern in Hessen ist im Anhang beigefügt.

Hinweis zur Benutzung des Mustervertrages:

Dieses Vertragsformular wurde mit größter Sorgfalt erstellt, erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Es ist als Checkliste mit Formulierungshilfen zu verstehen und soll nur eine Anregung bieten, wie die typische Interessenlage zwischen den Parteien sachgerecht ausgeglichen werden kann. Dies entbindet den Verwender jedoch nicht von der sorgfältigen eigenverantwortlichen Prüfung. Der Mustervertrag ist nur ein Vorschlag für eine mögliche Regelung. Viele Festlegungen sind frei vereinbar. Der Verwender kann auch andere Formulierungen wählen. Vor einer Übernahme des unveränderten Inhaltes muss daher im eigenen Interesse genau überlegt werden, ob und in welchen Teilen gegebenenfalls eine Anpassung an die konkret zu regelnde Situation und die Rechtsentwicklung erforderlich ist. Auf diesen Vorgang hat die Industrie- und Handelskammer natürlich keinen Einfluss und kann daher naturgemäß für die Auswirkungen auf die Rechtsposition der Parteien keine Haftung übernehmen. Auch die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist grundsätzlich ausgeschlossen. Falls Sie einen maßgeschneiderten Vertrag benötigen, sollten Sie sich durch einen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens beraten lassen.

MAKLERVERTRAG *) (Käufer/Kunde)

Zwischen

Herrn/Frau/Eheleute/Firma

Wohnhaft.....

- nachfolgend Kunde genannt -

und

dem Makler/ der Maklerin.....

wohnhaft.....

- nachfolgend Makler genannt -

wird folgender Maklervertrag geschlossen:

§ 1 Auftrag

- (1) Anlässlich der Suche eines (genaue Beschreibung des Auftragsobjekts)¹

.....
.....

beauftragt der Kunde den Makler, die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages nachzuweisen oder einen abschlusswilligen Vertragspartner zu vermitteln.

- (2) Die Preisvorstellung für das Auftragsobjekt liegt in dem Bereich von..... , - € mit einer Variablen von 10%. Übersteigt ein Objekt 10 % der vereinbarten Preisvorstellung, so gilt das vorgestellte Objekt nur nach Genehmigung durch den Kunden als auftragungsgemäß.

***) Beachten Sie den Benutzerhinweis !**

¹ Unter Angabe von Bauart, Grundstücksart, gewünschte Besonderheiten, Objektgröße, Baufläche, Baualter, Ausstattung, Lage und anderen ähnlichen konkretisierenden Objektmerkmalen. Dies kann auch in Form eines separaten Erfassungsbogens geschehen. Dieser Erfassungsbogen ist zum Vertragsbestandteil zu erklären, um Gültigkeit zu besitzen.

§ 2 Rechten und Pflichten des Maklers

- (1) Der Makler darf weitere Makler nur einschalten, wenn dadurch dem Kunden keine weiteren Kosten oder andere belastende Verpflichtungen entstehen.
- (2) Der Makler ist berechtigt, auch für den Verkäufer entgeltlich tätig zu werden, wenn er diese Tätigkeit auf den Nachweis beschränkt und den Kunden zuvor schriftlich informiert. Jede Doppeltätigkeit verpflichtet den Makler zu strenger Unparteilichkeit.
- (3) Der Makler verpflichtet sich, den Kunden über alle Umstände in Kenntnis zu setzen, die für dessen Kaufentscheidung von Bedeutung sein können. Er wird den Kunden in regelmäßigen Abständen über den Stand seiner Bemühungen unterrichten. Zu eigenen Nachforschungen ist er verpflichtet, sofern deren Bedeutung und Erforderlichkeit offensichtlich sind. In anderen Fälle ist er hierzu jedoch nur dann verpflichtet, wenn dies separat vereinbart ist.
- (4) Der Makler verpflichtet sich, diesen Maklervertrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen. Er haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
- (5) Der Makler verpflichtet sich hinsichtlich der im Rahmen dieses Maklervertrages erlangten Kenntnisse über den Käufer Verschwiegenheit zu bewahren.

§ 3 Rechte und Pflichten des Kunden

- (1) Der Kunde ist berechtigt, mehrere Makler nebeneinander zu beauftragen. Er hat weiter das Recht, sich ohne Einschaltung des Maklers um den Abschluss eines Kaufvertrages zu bemühen.
- (2) Der Kunde verpflichtet sich, den Makler unverzüglich über alle Umstände, die die Durchführung der Maklertätigkeit berühren, zu informieren. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Aufgabe oder Änderung der Kaufabsicht.
- (3) Weist der Makler ein Objekt nach, das dem Kunden bereits bekannt ist, ist der Kunde verpflichtet, den Nachweis des Maklers schriftlich zurückzuweisen. Unterlässt er dies und schließt mit dem Verkäufer über eben dieses Objekt einen Kaufvertrag, bleibt die Provisionspflicht bestehen.²
- (4) Der Kunde ist verpflichtet, den Makler vom Zustandekommen eines Vertrages unverzüglich zu benachrichtigen und ihm auf erstes Auffordern eine vollständige Abschrift des Vertrages zu übermitteln.
- (5) Der Kunde ist verpflichtet, alle im Rahmen dieses Maklervertrages erhaltenen Informationen vertraulich zu behandeln und insbesondere nicht an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verschwiegenheitspflicht, und schließt daraufhin der von ihm informierte Dritte einen Vertrag über das vom Makler nachgewiesene Objekt, so schuldet der Kunde die Provision, als ob er diesen Vertrag selbst geschlossen hätte. Dies gilt nicht, wenn der Kunde den Nachweis erbringt, dass kein oder lediglich ein geringer Schaden entstanden ist.

² Diese Regelung kann nur wirksam individuell d.h. einzelvertraglich vereinbart werden. Soweit sie in einem Formularvertrag d.h. im Sinne einer allgemeinen Geschäftsbedingung verwandt wird, ist die Regelung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshof unwirksam.

§ 4 Provision

- (1) Der Kunde verpflichtet sich, an den Makler eine Provision in Höhe von % (schließt die gesetzliche Umsatzsteuer mit ein) des Gesamtkaufpreises zu bezahlen. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Kunden an den Verkäufer (wie z. B. Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht.
- (2) Der Provisionsanspruch des Maklers ist fällig mit Abschluss des voll wirksamen Kaufvertrages mit dem vom Makler nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner. Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss des Kaufvertrages erst nach Beendigung des Maklervertrages, aber auf Grund der Tätigkeit des Maklers zustande kommt.
- (3) Als provisionsbegründeter Kaufvertrag gilt auch der Kauf eines ideellen oder realen Anteils am Grundstück ohne die Einräumung von Erbbaurechten und ähnlichen sowie die Einräumung von Gesellschaftsrechten, wenn dies dem in § 1 genannten Zweck wirtschaftlich entspricht. Als provisionsbegründeter Kaufvertrag gilt auch der Vertragsschluss durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Kunden in enger oder dauerhafter rechtlicher oder persönlicher Verbindung steht.
- (4) Die vom Makler getätigten Aufwendungen sind vom Kunden bei Vorlage der entsprechenden Belege zu erstatten.

§ 5 Laufzeit und Kündigung

- (1) Der Maklervertrag kann von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende ohne Angabe von Gründen gekündigt werden. Er endet nach sechs vollen Kalendermonaten ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- (2) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund wird hiervon nicht berührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine der Parteien gegen ihre durch diesen Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten verstößt oder wenn auf andere Weise das Vertrauen in das Vertragsverhältnis nachhaltig gestört wurde und ein Festhalten an dem Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (3) Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 6 Datenschutz

Der Kunde willigt ein, dass der Makler Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben erhebt, verarbeitet und nutzt und diese im erforderlichen Umfang dem Verkäufer übermittelt.

§ 7 Sofortige Vollstreckbarkeit

Der Kunde verpflichtet sich für den Fall des Abschlusses eines Kaufvertrages, in den Vertrag eine Klausel aufzunehmen, wonach er sich verpflichtet, der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen in Höhe der Provision wie im notariellen Vertrag angegeben, zu Gunsten des Maklers zuzustimmen.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Ist der Kunde Kaufmann, wird hiermit zwischen ihm und dem Makler als Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen aus diesem Maklervertrag sowie Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten vereinbart.

Anmerkung:

(An dieser Stelle kann auf Wunsch eine Mediations- und/oder Schiedsgerichtsvereinbarung getroffen werden. Zur Erläuterung einer Mediationsklausel und/oder Schiedsklausel siehe nächste Seite).

- (2) Stillschweigende, mündliche oder schriftliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung dieser Schriftformklausel.
- (3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder künftig unwirksam oder undurchführbar werden, so werden die übrigen Regelungen des Vertrages davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung verpflichten sich die Parteien schon jetzt, eine wirksame Regelung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Lücken dieses Vertrages.

Ort, Datum

Unterschrift Makler

Unterschrift Kunde

Anmerkungen zu § 8:

- a) Die Parteien können sich auch auf die Durchführung eines Mediationsverfahren (Mediationsklausel) einigen. Es kann zusätzlich vereinbart werden, dass das Mediationsverfahren gescheitert sein muss, bevor der Rechtsweg beschritten werden kann.

Muster für eine Mediationsklausel:

Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Falle einer sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeit vor der Klageerhebung bei einem ordentlichen Gericht oder Schiedsgericht eine Mediation gemäß der Mediationsordnung der Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill durchzuführen.

- b) Möglich wäre auch die Vereinbarung einer Schiedsgerichtsklausel. In diesem Fall muss die Gerichtsstandsklausel gestrichen werden und durch die Schiedsgerichtsklausel ersetzt werden, weil ein staatliches Gericht nicht zuständig sein soll.

Wichtig:

Bei Beteiligung eines Nicht-Kaufmanns muss die Schiedsgerichtsklausel in einer separaten Vereinbarung unterzeichnet werden.

Muster für eine Schiedsgerichtsklausel:

Alle Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder über seine Gültigkeit ergeben, werden nach der Schiedsgerichtsordnung der Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges endgültig entschieden. Das gerichtliche Mahnverfahren bleibt aber zulässig.

- c) Möglich ist aber natürlich auch die Kombination von Mediation und bei Scheitern anschließendem Schiedsgerichtsverfahren.

Anhang:

Hessische Industrie- und Handelskammern

Industrie- und Handelskammer

Darmstadt

Rheinstraße 89
64295 Darmstadt

Telefon: 0 61 51 / 8 71 - 0
Telefax: 0 61 51 / 8 71 - 101
Internet: <http://www.darmstadt.ihk24.de>
E-Mail: info@darmstadt.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Lahn-Dill (Geschäftsstelle Dillenburg)

Am Nebelsberg 1
35685 Dillenburg

Telefon: 0 27 71 / 8 42 - 0
Telefax: 0 27 71 / 8 42 – 53 99
Internet: <http://www.ihk-lahndill.de>
E-Mail: info@lahndill.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Frankfurt am Main

Börsenplatz 4
60313 Frankfurt

Telefon: 0 69 / 21 97 - 0
Telefax: 0 69 / 21 97 - 14 24
Internet: <http://www.frankfurt-main.ihk.de/>
E-Mail: info@frankfurt-main.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Fulda

Heinrichstraße 8
36037 Fulda

Telefon: 06 61 / 2 84 - 0
Telefax: 06 61 / 2 84 - 44
Internet: <http://www.ihk-fulda.de>
E-Mail: info@fulda.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Gießen-Friedberg

Lonystraße 7
35390 Gießen

Telefon: 06 41 / 79 54 - 0
Telefax: 06 41 / 79 54 – 5 50 00
Internet: <http://www.giessen-friedberg.ihk.de>
E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern

Am Pedro-Jung-Park 14
63450 Hanau

Telefon: 0 61 81 / 92 90 - 0
Telefax: 0 61 81 / 92 90 - 77
Internet: <http://www.ihk-hanau.de/>
E-Mail: info@hanau.ihk.de

Goetheplatz 3

61169 Friedberg (Hessen)

Telefon: 0 60 31 / 6 09 - 0
Telefax: 0 60 31 / 6 09 – 5 50 00
Internet: <http://www.giessen-friedberg.ihk.de>
E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Kassel

Kurfürstenstraße 9
34117 Kassel

Telefon: 05 61 / 78 91 - 0
Telefax: 05 61 / 78 91 - 2 90
Internet: <http://www.ihk-kassel.de>
E-Mail: info@kassel.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Limburg

Walderdorffstraße 7
65549 Limburg a. d. Lahn

Telefon: 0 64 31 / 2 10 - 0
Telefax: 0 64 31 / 2 10 - 2 05
Internet: <http://www.ihk-limburg.de>
E-Mail: info@limburg.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Offenbach am Main

Frankfurter Str. 90
63067 Offenbach

Telefon: 0 69 / 82 07 - 0
Telefax: 0 69 / 82 07 - 199
Internet: <http://www.offenbach.ihk.de>
E-Mail: service@offenbach.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Lahn-Dill (Geschäftsstelle Wetzlar)

Friedenstraße 2
35578 Wetzlar

Telefon: 0 64 41 / 94 48 - 0
Telefax: 0 64 41 / 94 48 – 56 99
Internet: <http://www.ihk-lahndill.de>
E-Mail: info@lahndill.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Wiesbaden

Wilhelmstraße 24 – 26
65183 Wiesbaden

Telefon: 06 11 / 15 00 - 0
Telefax: 06 11 / 15 00 - 2 22
Internet: <http://www.ihk-wiesbaden.de>
E-Mail: info@wiesbaden.ihk.de