

Makler-Alleinauftrag

Grundstücks- / Objektverkauf

Zwischen

– nachstehend Auftraggeber genannt –

und

COMPLETA Immobilien, Akeleiweg 81a, 12487 Berlin, Tel. (030) 626 08 100

– nachstehend Makler genannt –

wird folgender Vertrag abgeschlossen und werden nachfolgende Inhalte vereinbart:

1 Auftragserteilung

1.1 Der Auftraggeber erteilt hiermit dem oben genannten Makler den Auftrag zu folgenden Tätigkeiten:

- 1.1.1 Nachweis und/oder Vermittlung von Käufern
- 1.1.2 Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages
- 1.1.3 Der Auftrag wird als Alleinauftrag erteilt (vgl. Ziffer 6.4).

2 Vertragsgegenstand

2.1 Bezeichnung des Objektes/Adresse

Nutzungsmöglichkeiten

3 Kaufpreisvorstellungen

- 3.1 Der Makler wird beauftragt, das gemäß Ziffer 2 näher bezeichnete Objekt zum Kaufpreis von Euro _____ T€ anzubieten. Bei Abweichungen ab minus _____ % ist die Zustimmung des Auftraggebers einzuholen. Der Mindestpreis ergibt sich aus dem Angebotspreis abzüglich der prozentualen Abweichung nach unten.
- 3.2 Der Auftraggeber ist damit einverstanden, dass der Verkauf zum höchst möglichen Kaufpreis, mindestens jedoch zu dem in § 3.1 genannten Mindestpreis abgewickelt wird. Das Verkaufsangebot des Auftraggebers ist während der Laufzeit dieses Maklervertrages verbindlich.

4 Vertragsdauer

- 4.1 Als Vertragsdauer ist die Zeit für 2 Jahre fest vom ____ . ____ . 200__ bis ____ . ____ . 200__ vereinbart.
- 4.2 Der Auftraggeber ist berechtigt, den Auftrag nach Ablauf _____ Monaten, mit einer Frist von _____ Monat/en zu kündigen. Erfolgt von beiden Seiten keine Erklärung, ist die Vertragsdauer nach dem oben festgelegten Zeitablauf beendet.
- 4.3 Der Auftraggeber ist berechtigt, den Vertrag jederzeit aus wichtigen Grund vorzeitig zu kündigen, wie z.B. wegen Untätigkeit des Maklers.

5 Maklerpflichten/Tätigkeiten

- 5.1 Bei vermittelnder Tätigkeit ist der Makler verpflichtet, die Abschlussbereitschaft der zukünftigen Vertragsparteien zu fördern und zum Ergebnis zu bringen. "Vermitteln" bedeutet, dass der Makler mit beiden Parteien mit dem Ziel verhandelt, dass ein Vertrag abgeschlossen wird.
Bei nachweisender Tätigkeit ist der Makler verpflichtet, die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages nachzuweisen, so dass der Auftraggeber in die Lage versetzt ist, selbst zu verhandeln und den Vertrag abzuschließen. Dazu hat der Makler dem Auftraggeber sowohl das konkrete Objekt als auch den Namen und die Anschrift des Käufers zu benennen.
- 5.2 Der Makler verpflichtet sich, jede objektive realistische Möglichkeit, einem Interessenten das beschriebene Objekt zu vermitteln, wahrzunehmen. Des Weiteren verpflichtet sich der Makler, angemessene Werbung nach seiner Wahl für das Objekt zu betreiben.
- 5.3 Der Makler verpflichtet sich, den Auftraggeber über alle wesentlichen Änderungen des Marktes, die die Durchführung des Auftrages wesentlich beeinflussen, unverzüglich zu informieren.
- 5.4 Der Makler verpflichtet sich, marktbedingte unumgängliche Preisänderungen mit dem Auftraggeber abzustimmen.
- 5.5 Bei vermittelnder Tätigkeit ist der Makler zur Namhaftmachung der Interessenten vor Abschluss des Vertrages nicht verpflichtet. Der Auftraggeber hat aber vor Abschluss des Vertrages ein Recht, den Interessenten zu befragen, ob er durch den Makler zum

Kauf veranlasst wurde. Wird die Befragung unterlassen, kann sich der Auftraggeber nicht darauf berufen, dass er von der ursächlichen Tätigkeit des Maklers nichts gewusst habe.

6 Auftraggeber - Pflichten

- 6.1 Der Auftraggeber versichert, dass er zur Erteilung des oben bezeichneten Makler-Alleinauftrages befugt oder bevollmächtigt ist. Im Falle einer Bevollmächtigung wird diese durch Übergabe einer schriftlichen Vollmachtserklärung bei Vertragsabschluss nachgewiesen. Wird der Nachweis bis zur Beendigung der Tätigkeit des Maklers (vgl. Ziffern 4 und 7) nicht erbracht, haftet der Auftraggeber als Vertreter ohne Vertretungsmacht.
- 6.2 Der Auftraggeber verpflichtet sich, jede Veränderung des Objekts, die seine Vermittelbarkeit betrifft (z.B. Grundbuchänderungen, künftige Belastungen, Mieterwechsel), dem Makler unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- 6.3 Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Makler alle notwendigen Unterlagen (z. B. Grundbuchauszüge, Mietverträge, Kündigungen, Pläne, Genehmigungen etc.) zur Verfügung zu stellen.

Es werden folgende Unterlagen übergeben:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Teilungserklärung des Gemeinschaftseigentums
- Flurkarte / Lageplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftsbuch)
- Grundrisszeichnungen, Schnitte und Ansichten der Immobilie
- Wohn- / Nutzflächenberechnung, bzw. Nachweise darüber
- Kubatur - Berechnung des umbauten Raumes
- Ausführliches Bildmaterial des gesamten Objektes von innen und außen
- Objektbeschreibung der Immobilie
- Aktuelle und detaillierte Mieterliste / Mietverträge
- Objektbezogene Korrespondenz unter Anderem über Mieterhöhungsverlangen und Mängelanzeigen
- Versammlungsprotokolle
- Beschlussammlung
- Betriebskostenabrechnungen des gesamten Objektes, mind. der letzten 3 Jahre
- Jahresabrechnungen, mind. der letzten 3 Jahre
- Wirtschaftspläne, mind. der letzten 3 Jahre
- Nachweis einer gültigen und bezahlten Gebäude- / Feuerversicherung des Objektes
- Gültiger Energieausweis des Objektes
- Alle Informationen über Verfahren, die Rechts- oder Anhängig sind
- Alle Informationen über Instandhaltungszustand und / oder geplante Modernisierungsmaßnahmen
- Alle Informationen über die im Objekt verbaute Haustechnik (Heizungsanlage - Gas/Öl/Fernwärme, Wasser und Abwasser - sind noch Blei- oder Gussrohre verbaut, sind Durchlauferhitzer oder Hebeanlagen installiert, Baujahr der verbauten Haustechnik, welche Art der Fenster sind verbaut, usw.)
- Erbbauverträge
- Alle Schlüssel des Objektes für die Erstellung von Bildmaterial und die Besichtigung mit Käufern
- Sonstige mit dem Grundstück oder Eigentümer in Verbindung stehende, wichtige Unterlagen:

6.4
6.5
6.6

7 Provision

- 7.1 Für seine Tätigkeit aus diesem Vertrag erhält der Makler vom Auftraggeber eine vom Kaufpreis abhängige Provision in Höhe von
- zzgl. der jeweiligen ges. Umsatzsteuer bis zu einem Kaufpreis von ,-- €
 - zzgl. der jeweiligen ges. Umsatzsteuer bis zu einem Kaufpreis von ,-- €
 - zzgl. der jeweiligen ges. Umsatzsteuer bis zu einem Kaufpreis von ,-- €
 - zzgl. der jeweiligen ges. Umsatzsteuer bis zu einem Kaufpreis von ,-- €
 - zzgl. der jeweiligen ges. Umsatzsteuer über einem Kaufpreis von ,-- €

____% zzgl. der jeweiligen ges. Umsatzsteuer für Grundstücke, Eigentumswohnungen oder sonstige Immobilien, die für einen erfolgreichen Verkauf des Objektes einen erhöhten Arbeitsaufwand oder durch die Lage und Beschaffenheit besondere Maßnahmen erfordern.

Berechnungsgrundlage ist der im notariellen Kaufvertrag bezifferte Kaufpreis bzw., wenn Belastungen in den Abteilungen II und/oder III des Grundbuches übernommen werden, zusätzlich die Höhe/der Wert der übernommenen Belastungen. Sollten noch Nebenvereinbarungen zusätzlich zum im notariellen Kaufvertrag genannten Gesamtverkaufspreis getroffen werden (z. B. gesonderter Kauf oder Verkauf von Hauseinrichtungen), ist dieser zum Gesamtverkaufspreis aus der notariellen Urkunde hinzuzurechnen und erhöht die Provisionsberechnungsgrundlage.

Der Auftraggeber übernimmt folgende Leistungen, für die der Makler einen Nachlass gewährt:

- ____ % Nachlass für Besichtigungen, die der Auftraggeber selbst durchführt
- ____ % Nachlass für _____

7.2

7.3

7.4

7.5

7.6

- 7.7 Dem Makler steht kein Provisionsanspruch zu, wenn der Auftraggeber das vom Makler benannte Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung veräußert.

8 Doppelprovision

8.1

8.2

9 Aufwändungsersatz

9.1

9.2

- 9.3 Der Aufwendungsersatz ist spätestens mit dem Tag der Auftragsbeendigung fällig.
- 9.4 Sofern der Auftraggeber zur Zahlung der Maklergebühr aus diesem Vertrag verpflichtet ist und Zahlung erfolgt, werden die nach 9.2 angefallenen Kosten angerechnet.

10 Verjährung

Die Ansprüche des Maklers verjähren innerhalb von zwei Jahren (§ 176 I Ziff. 7 BGB). Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Beginn des auf die Entstehung des Anspruches folgenden Jahres (§ 210 BGB). Erfolgt die Leistung des Maklers für den Gewerbebetrieb des Auftraggebers beträgt die Verjährungsfrist vier Jahre vom Ende des Jahres an in welchem der Anspruch entstanden ist.

11 Gerichtsstand

Für den Fall, dass der Auftraggeber Kaufmann im Sinne des HGB ist, gilt zwischen ihm und dem Makler der Geschäftsort des Maklers als Erfüllungs- und Gerichtsstand als vereinbart. Ansonsten gilt die gesetzliche Regelung.

12 Zusatzvereinbarungen

- 12.1 Die Vertragsparteien treffen nach gemeinsamer Erörterung folgende weitere Vereinbarungen:
- 12.2 Mündliche Nebenabreden sind - vorbehaltlich einer gesonderten Individualvereinbarung - nur dann wirksam, wenn sie von dem Makler schriftlich bestätigt worden sind.

13 Individualvereinbarungen

Berlin, den
Ort, Datum

Berlin, den
Ort, Datum

Auftraggeber

Makler

Auftraggeber: _____

Makler: _____