

Makler-Alleinauftrag (Vermietung)¹

zwischen

- nachfolgend „**Auftraggeber**“ genannt -

und

J&R Bodenseeimmobilien GmbH,

Walburgaweg 32, 88097 Eriskirch

In der Buchhornpassage

88045 Friedrichshafen

- nachstehend „**Auftragnehmer**“ genannt –

§ 1 VERTRAGSGEGENSTAND

- 1.1 Der Auftraggeber ist **[Eigentümer/ Miteigentümer o.ä.]** des Grundstücks / der Wohnung in **[Ort], [Straße], [Flur-Nr.]** (nachfolgend „**Vermietungsobjekt**“ genannt).
- 1.2 Der Auftraggeber beabsichtigt, das Vermietungsobjekt zu einer monatlichen Kaltmiete von ca. **[...]** EUR zu vermieten. Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer, im Alleinauftrag für das Vermietungsobjekt Mietinteressenten nachzuweisen oder einen Mietvertragsabschluss mit der oben genannten Miete zu vermitteln.

1 Bzgl. der Wirksamkeit des Maklervertrages beachte § 2 Abs. 2-5 sowie §§ 4a, 5 und 6 Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVerMVG).

§ 2 RECHTE UND PFLICHTEN DES AUFTRAGNEHMERS

- 2.1 Der Auftragnehmer darf weitere Vertriebspartner nur mit ausdrücklicher vorheriger Zustimmung in Schrift- oder Textform des Auftraggebers einschalten.²
- 2.2 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, unverzüglich tätig zu werden und den Auftrag sorgfältig, nachhaltig und unter Ausnutzung aller sich bietenden Abschlusschancen während der Laufzeit dieses Vertrages auszuführen. Diesbezüglich wird der Auftragnehmer angemessene Vertriebsaktivitäten entfalten, um die Vermietung zu fördern.
- 2.3 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, unverzüglich tätig zu werden und den Auftrag sorgfältig, nachhaltig und unter Ausnutzung aller sich bietenden Abschlusschancen auszuführen. Diesbezüglich wird der Auftragnehmer regelmäßig Vertriebsaktivitäten entfalten, um die Vermietung zu fördern. Insbesondere wird der Auftragnehmer nach Abstimmung mit dem Auftraggeber ein zielgruppenspezifisches Marketing-Konzept entwickeln und umsetzen, ein entsprechendes Exposé und weitere Unterlagen erarbeiten und diese nach vorheriger Freigabe auch im Internet bewerben.³
- 2.4 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den Auftraggeber regelmäßig über den Stand der Vermarktungsbemühungen und Vermarktungschancen zu unterrichten. Er wird dem Auftraggeber von allen Umständen unverzüglich Kenntnis geben, die für dessen Vermietungsentscheidung von Bedeutung sein können. Besondere Nachforschungen muss der Auftragnehmer nur anstellen, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist.
- 2.5 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den Maklerauftrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen. Er haftet für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit haftet er für Vorsatz und Fahrlässigkeit.
- 2.6 Der Makler verpflichtet sich, hinsichtlich der im Rahmen dieses Maklerauftrages erlangten geheimhaltungsbedürftigen Kenntnisse über das Vermietungsobjekt und den Auftraggeber /Vermieter Verschwiegenheit zu bewahren.

§ 3 RECHTE UND PFLICHTEN DES AUFTRAGGEBERS

2 Doppeltätigkeit des Auftragnehmers gemäß § 2 Abs. 1a WoVermRG unzulässig.

3 Beachte § 6 Abs. 2 WoVermRG: Der Wohnungsvermittler darf öffentlich, insbesondere in Zeitungsanzeigen, auf Aushängetafeln und dergleichen, nur unter Angabe seines Namens und der Bezeichnung als Wohnungsvermittler Wohnräume anbieten oder suchen; bietet er Wohnräume an, so hat er auch den Mietpreis der Wohnräume anzugeben und darauf hinzuweisen, ob Nebenleistungen besonders zu vergüten sind.

- 3.1 Der Auftraggeber verpflichtet sich, für die Dauer dieses Vertrags keinen anderen Makler zur Erreichung des in § 1 genannten Ziels des Vertrags zu beauftragen. Weiter verpflichtet sich der Auftraggeber, eventuell weiteren tätigen Auftraggebern eine Fortsetzung ihrer Bemühungen zu untersagen. Von vorstehenden Regelungen unberührt bleibt das Recht des Auftraggebers, Eigengeschäfte zu tätigen.
- 3.2 Der Auftraggeber verpflichtet sich, die Vermietungsbemühungen des Auftragnehmers zu unterstützen, insbesondere durch Angabe und Herausgabe aller bei ihm vorhandenen, die Vermietung unterstützenden Informationen und Unterlagen. Er ermächtigt den Auftragnehmer, diese Informationen und Unterlagen einschließlich von Fotos und Ansichten vom Vermietungsobjekt gegenüber Mietinteressenten sowie für die Werbung zu verwenden.
- 3.3 Der Auftraggeber unterrichtet den Auftragnehmer unverzüglich über alle maßgeblichen Umstände und Entwicklungen hinsichtlich des Vermietungsobjekts, insbesondere über anderweitige Veräußerung, Verfügungen, Vermietung oder Verpachtung sowie die Aufgabe der Vermietungsabsicht.
- 3.4 Der Auftraggeber bevollmächtigt den Auftragnehmer hiermit zur Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten, die Versicherungsunterlagen, Baugenehmigungsunterlagen und alle sonstigen behördlichen Akten, in denen das Verkaufsobjekt dokumentiert ist, ebenso zur Einkunftseinholung bei der Hausverwaltung. Er verpflichtet sich ferner, die nötigen Unterlagen wie bestehende Mietverträge oder - falls vorhanden - einen Energiepass, dem Auftragnehmer für die Dauer dieses Auftrags in Kopie zu überlassen sowie dem Auftragnehmer und dessen Interessenten den Zugang zu dem Vermietungsobjekt zu gewähren.
- 3.5 Weist der Auftragnehmer einen Mietinteressenten nach, der dem Auftraggeber bereits bekannt ist, ist dieser verpflichtet, den Nachweis des Auftraggebers schriftlich oder in Textform zurückzuweisen.
- 3.6 Der Auftraggeber ist verpflichtet, vor Abschluss des Hauptvertrags beim Auftragnehmer rückzufragen, ob dieser den Vertragsabschluss nachgewiesen oder vermittelt hat. Verletzt der Auftraggeber diese Pflicht, so kann er dem Auftragnehmer nicht entgegenhalten, er habe von der Maklertätigkeit nicht rechtzeitig Kenntnis gehabt.
- 3.7 Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle im Rahmen dieses Maklervertrags erhaltenen Informationen vertraulich zu behandeln und insbesondere nicht an Dritte weiter zu geben.
- 3.8 Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer vom Zustandekommen eines Vertrags unverzüglich zu benachrichtigen und ihm auf erstes Auffordern eine vollständige Abschrift des Vertrags zu übermitteln.

- 3.9 Wird die Chance des Auftragnehmers, die Provision zu verdienen, in Folge eines vertragswidrigen und schuldhaften Verhaltens des Auftraggebers vereitelt, hat der Auftraggeber Aufwendungsersatz nach den Bestimmungen dieses Vertrags zu leisten. Der Ersatz eines weiteren Schadens wird dadurch nicht ausgeschlossen.

§ 4 MAKLERPROVISION

- 4.1 Der Auftraggeber verpflichtet sich, an den Auftragnehmer eine Provision in Höhe von

_____ **Monatsnettokaltmieten** ⁴

(schließt die geltende gesetzliche Umsatzsteuer ein) zu bezahlen.

- 4.2 Der Provisionsanspruch des Auftragnehmers ist fällig mit Abschluss des vollwirksamen Mietvertrages mit dem von dem Auftragnehmer nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner. Dies gilt auch dann, wenn der Abschluss des Kaufvertrags erst nach Beendigung dieses Makler-Alleinauftrags, aber aufgrund der Tätigkeit des Auftragnehmers zustande kommt.

§ 5 LAUFZEIT UND KÜNDIGUNG

- 5.1 Der Maklervertrag kann von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden, frühestens jedoch zum Ende des 3. vollen Kalendermonats. Er endet spätestens nach 9 vollen Kalendermonaten, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- 5.2 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt unberührt.

⁴ Die Provision ist in einem Bruchteil oder Vielfachen der Monatsmiete anzugeben.

Der Wohnungsvermittler darf vom **Wohnungssuchenden** für die Vermittlung etc. kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, das **zwei Monatsmieten** zzgl. der gesetzlichen USt. übersteigt. Nebenkosten bleiben unberücksichtigt.

Außer der Provision dürfen für Tätigkeiten, die mit der Vermittlung etc. zusammenhängen, sowie für etwaige Nebenleistungen keine Vergütungen irgendwelcher Art (z.B. Einschreibgebühren, Schreibgebühren oder Auslagenerstattungen) vereinbart oder angenommen werden. Soweit die **nachgewiesenen** Auslagen eine Monatsmiete übersteigen darf eine Vergütung hierfür vereinbart werden. Es kann jedoch vereinbart werden, dass bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages die in Erfüllung des Auftrages **nachweisbar entstandenen Auslagen** zu erstatten sind.

Eine Vereinbarung, durch die der Auftraggeber sich im Zusammenhang mit dem Auftrag verpflichtet, Waren zu beziehen oder Dienst- oder Werkleistungen in Anspruch zu nehmen, ist unwirksam. Dies gilt nicht, wenn die Verpflichtung die Übernahme von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen des bisherigen Inhabers der Wohnräume zum Gegenstand hat.

- 5.3 Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Auftragnehmer die Interessenwahrnehmung für den Auftraggeber trotz Abmahnung wesentlich vernachlässigt oder der Auftraggeber trotz Abmahnung die Alleinauftragsbindung verletzt.

§ 6 AUFWENDUNGSERSATZ

- 6.1 Im Falle des § 3.9 sowie in den Fällen, in denen der Auftragnehmer diesen Maklervertrag aus wichtigem Grund kündigen konnte, kann er nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze den Ersatz seines Aufwands verlangen.
- 6.2 Zum Aufwand des Auftragnehmers gehören die in Erfüllung dieses Vertrages nachweisbar entstandenen Auslagen. Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber eine entsprechende Auflistung zur Verfügung stellen.
- 6.3 Bei der Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen kann der Auftragnehmer vom Auftraggeber eine Vertragsstrafe in Höhe von 10% der vereinbarten Provision gemäß § 4.1, höchstens jedoch EUR 25,00, verlangen.

§ 7 DATENSCHUTZ

Der Auftraggeber willigt ein, dass der Auftragnehmer Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet und nutzt und diese im erforderlichen Umfang an den Interessenten übermittelt.

§ 8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN UND TEXTFORM

- 8.1 Ist der Käufer Kaufmann, wird hiermit zwischen ihm und dem Makler als Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen aus diesem Maklervertrag sowie Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten Friedrichshafen vereinbart.
- 8.2 Stillschweigende, mündliche oder schriftliche Nebenabreden werden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzung dieses Vertrags bedürfen der Textform. Dies gilt auch für eine Aufhebung dieser Textformklausel.⁵

⁵ Gemäß § 2 Abs. 1 WoVermRG bedarf der Vermittlungsvertrag der Textform.

- 8.3 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder künftig unwirksam oder undurchführbar werden, so werden die übrigen Regelungen dieses Vertrags 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 nahekommt. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Lücken dieses Vertrags.

Ort, Datum

Ort, Datum

(Auftraggeber)

(Auftragnehmer J&R Bodenseeimmobilien GmbH)