

Qualifizierter Alleinverkaufsauftrag

zwischen

- nachstehend Auftraggeber genannt -

hinsichtlich der Liegenschaft

und dem Maklerunternehmen

Ulrich Güttinger
Immobilienkaufmann
Franz-Joseph-Straße 11
80801 München

- nachstehend Auftragnehmer genannt -

I. Vertragsgegenstand

Gegenstand des Maklerauftrages ist der Nachweis von Kaufinteressenten bzw. die Vermittlung eines Kaufvertragsabschlusses über die vorgenannte Liegenschaft.

II. Vertragsdauer

Der Alleinverkaufsauftrag wird vom Tage der Unterzeichnung an auf Monate fest abgeschlossen.

III. Pflichten des Auftragnehmers

1. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, diesen Alleinverkaufsauftrag fach- gerecht, nachhaltig und unter Ausnutzung aller sich ergebenden Abschlusschancen zu bearbeiten. Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber nach besten Wissen und Gewissen beraten und ihn regelmäßig über die laufenden Tätigkeiten informieren.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur Aufklärung des Auftraggebers über die Durchsetzbarkeit seiner Angebotsbedingung.

2. Der Auftragnehmer wird nur mit Zustimmung des Eigentümers zielgruppen-spezifische Mailings erstellen und das Objekt ausschließlich auf den relevanten Internet-Portalen präsentieren. Auf Wunsch des Auftraggebers verpflichtet sich der Auftragnehmer ein aussagefähiges Exposé anzufertigen sowie in ausgewählten Printmedien zu inserieren.

3. Der Auftragnehmer verpflichtet sich auf Wunsch des Auftraggebers die Liegenschaften für EUR anzubieten.

IV. Recht und Pflichten des Auftraggebers

1. Der Auftraggeber verpflichtet sich, während der Laufzeit des Vertrages keine Maklerdienste Dritter in Bezug auf das Auftragsobjekt in Anspruch zu nehmen.
2. Der Auftraggeber verpflichtet sich Interessenten, die sich direkt mit ihm in Verbindung setzen, während der Laufzeit des Alleinauftrages bald möglichst an den Auftragnehmer weiterzuleiten.
3. Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer sämtliche für den Verkauf erforderlichen Unterlagen, wie z. B. Grundrisspläne und Flächenberechnungen, kostenlos zur Verfügung.
4. Der Auftraggeber verpflichtet sich während der Vertragslaufzeit, dem Auftragnehmer jede Veränderung, welche die Vermittelbarkeit des Objektes betrifft (z. B. Bebauungspläne, Baumängel, etc.), unverzüglich mitzuteilen.
5. Der Auftraggeber versichert, dass er zur Erteilung dieses Exklusivauftrages befugt bzw. bevollmächtigt ist. Falls der Auftraggeber für Dritte (z. B. Miteigentümer) ohne entsprechenden Vollmacht handelt oder seine Vertragsverpflichtungen verletzt, ist er dem Auftragnehmer gegenüber zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.
6. Der Auftraggeber gestattet dem Auftragnehmer nach dem Verkauf des Anwesens/der Liegenschaft bzw. nach Vertragsablauf alle bis dato erstellten Verkaufs- und Marketingmaterialien grundsätzlich weiter zu benutzen, wobei der Auftragnehmer diese jedoch nicht mehr aktiv einsetzen wird.
7. Der Auftraggeber gestattet dem Auftragnehmer weiterhin ausdrücklich die für die Vermarktung der Liegenschaft notwendigen Informationen innerhalb seiner Marketing- und PR-Aktivitäten öffentlich machen zu dürfen.

V. Provision

1. Die vom Auftraggeber zu zahlende Provision beträgt % des erzielten Kaufpreises (inklusive der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen, dem Auftraggeber vorbehaltenen Nutzungen sowie dem Zubehör und einem etwa mit veräußerten Inventar) zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.
Die Provision ist auch zu bezahlen, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder gleichwertiges Geschäft zustande kommt. Eventuelle Übernahmen bzw. Anrechnungen von Belastungen aus Abteilung 2 und/ oder 3 des Grundbuches (Grundschuldübernahmen etc.) durch den Käufer mindern nicht den Gesamtkaufpreis im Sinne der obigen Provisionsvereinbarung. Der Anspruch hängt nicht davon ab, ob der schließlich vereinbarte Kaufpreis mit vorangegangenen Kaufpreisvorstellungen übereinstimmt. – entfällt-
2. Die Provisionspflicht besteht auch dann, wenn ein Dritter kauft und wenn zwischen diesem und dem nachgewiesenen Interessenten eine auf Dauer angelegte Bindung besteht (Verwandtschaft, gemeinsame Gesellschaft, Treuhandvertrag oder sonstige persönliche Verbindungen unter Gesellschaften).
3. Auch die bloße Mitwirkung oder Mitverursachung des Auftragnehmers zum Abschluss eines Vertrages begründet den vollen Provisionsanspruch.
4. Der Auftraggeber wurde darüber informiert, dass er selbst nach Ablauf des Alleinauftrages Interessenten, die für dieses Objekt direkt oder indirekt vermittelt wurden für den Auftragnehmer geschützt bleiben. In einer Übergangsfrist von 6 Monaten bleibt der Provisionsanspruch erhalten.

5. Der Auftragnehmer ist berechtigt, auch für den Käufer provisionspflichtig tätig zu werden. Sofern der Auftragnehmer auch vom Käufer eine Provision erhält, so beeinträchtigt dies den im Vertrag vereinbarten Provisionsanspruch nicht.

VI. Aufwendungsersatz/Schadensersatz

1. Der Anspruch auf Aufwendungsersatz entsteht nur, wenn der Auftragnehmer während der Auftragslaufzeit aus Gründen, die nicht vom Auftragnehmer zu vertreten sind, seine Verkaufsabsicht aufgibt oder der Verkauf erheblich erschwert wird. Nur in diesem Fall hat der Auftragnehmer Anspruch auf Ersatz nachgewiesener Aufwendungen, die sich unmittelbar aus der Auftragsbearbeitung ergeben (z. B. Inserate, Exposés, Telefon, Telefax, Porto, Mailings, etwaige Eingabekosten in das Internet und ähnliche Kommunikationsdienste sowie Kosten für Besichtigungsfahrten). Auf Wunsch überreichen wir dem Auftraggeber eine Aufstellung der hierfür zugrunde liegenden kalkulatorischen Pauschalen.
2. Dem Auftragnehmer bleibt vorbehalten nachzuweisen, dass ein geringerer Schaden entstanden ist.
3. Der Aufwendungsersatz ist fällig mit Beendigung dieses Auftrages. Geleistete Aufwendungen sind auf eine anfallende Maklerprovision aus diesem Auftrag in vollem Umfang anzurechnen.

VII. Außerordentliches Kündigungsrecht

Der Auftraggeber kann diesen Alleinverkaufsauftrag vorzeitig widerrufen, wenn der Auftragnehmer trotz vorhergehender schriftlicher Abmahnung seiner Tätigkeitspflicht nach Ziffer III.1. nicht nachkommt.

VIII. Sonstige Vereinbarungen

IX. Schriftform

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Das gleiche gilt für Zusagen und Zustimmungen aller Art. Mündliche Vereinbarungen sind nicht getroffen.

X. Widerrufsrecht

Auftraggeber kann seine auf den Abschluss des oben bezeichneten Geschäftes gerichtete Willenserklärung innerhalb von 2 Wochen per Brief oder Telefax an den Auftragnehmer gerichtet widerrufen. Dieser Widerruf muss keine Begründung erhalten. Die Frist beginnt ab Tage der Abgabe der Willenserklärung auf den Abschluss des Vertrages.

Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Sofern der Auftraggeber vor Ablauf der Widerrufsfrist bereits eine Leistung vom Auftragnehmer erhalten hat, ist diese im Falle eines Widerrufs zurück zu gewähren. Vom Auftraggeber gezogene Nutzungen sind ebenfalls an den Auftragnehmer herauszugeben. Ist eine Rückgewähr der Leistung (z. B. nach ihrer Natur) ausgeschlossen, so hat der Auftraggeber stattdessen Wertersatz zu leisten.

XI. Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages bzw. künftig hinzukommende Regelungen ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so sind die Parteien einig, dass die Gültigkeit oder übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt wird. Gleiches gilt, wenn sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke erhält.

Die Parteien sind sich einig, dass anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke eine Regelung gelten soll, die – soweit rechtlich möglich – dem am Nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben.

XII. Gerichtsstand

Als Gerichtsstand und Erfüllungsort gilt München. Anwendbar ist das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

XIII. Vollmacht

Der Auftraggeber erteilt dem Auftragnehmer Vollmacht zur Einsicht in das Grundbuch, die Grundakte, das Liegenschafts- und Altlastenkataster, die Bauakte, das Baulastenverzeichnis sowie in alle übrigen in Frage kommenden behördlichen Akten und die Akte der Realgläubiger, soweit sich die jeweiligen Unterlagen auf das Auftragsobjekt beziehen.

Der Auftragnehmer kann auch schriftliche Auszüge aus den Unterlagen und Akten anfordern. Er ist außerdem berechtigt, das Auftragsobjekt allein oder mit Interessenten zu besichtigen.

München, den

(Auftraggeber)

(Auftragnehmer)