



## MAKLERVERTRAG \*)

### (Käufer/Kunde)

Zwischen

—  
Herrn/Frau/Eheleute/Firma .....

wohnhaft in.....

- nachfolgend Kunde genannt -

und

dem Makler.....

wohnhaft in.....

—  
- nachfolgend Makler genannt -

wird folgender Maklervertrag geschlossen:

#### **Buch-Immobilien GmbH & Co. KG**

Tunisstr. 19-23 – 50667 Köln  
Handelsregister Köln: HRA 33624  
Geschäftsführerin: Buch-Immobilien GmbH, HRB 95620  
Vertreten einzeln durch den Geschäftsführer: Achim Buch

#### **Kontakt**

Telefon: +49 221-6508626-0  
Fax: +49 221-6508626-??  
info@buch-immo.de – <https://www.buch-immo.de>

#### **Bankverbindungen**

Sparkasse KölnBonn  
IBAN: DE38 3705 0198 1934 4615 16  
BIC: COLSDE33XXX  
VAT-ID: DE252071522

## § 1 Vertragsgegenstand

1. Der Kunde sucht folgendes Objekt (genaue Beschreibung des Auftragsobjekts)<sup>1</sup>

.....

.....

Anlässlich dieser Suche beauftragt der Kunde den Makler mit dem Nachweis entsprechender Objekte und Verkäufer oder mit der Vermittlung eines Kaufvertragsabschlusses.

2. Die Preisvorstellung für das Auftragsobjekt liegt in dem Bereich von ..... ,- € mit einer Variablen von 15%. Übersteigt ein Objekt 10 % der vereinbarten Preisvorstellung, so gilt das vorgestellte Objekt nur nach Genehmigung durch den Kunden als auftragsgemäß.

## § 2 Rechte und Pflichten des Maklers

1. Dem Kunden dürfen durch die Einschaltung weiterer Makler keine weiteren Kosten oder andere belastenden Verpflichtungen entstehen.
2. Der Makler ist berechtigt, auch für den Verkäufer entgeltlich tätig zu werden, wenn er diese Tätigkeit auf den Nachweis beschränkt. Voraussetzung ist jedoch, dass der Makler den Kunden zuvor schriftlich informiert. Jede Doppeltätigkeit verpflichtet den Makler zu strenger Unparteilichkeit.
3. Der Makler verpflichtet sich, den Kunden über alle Umstände unverzüglich 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 Fällen ist er hierzu jedoch nur dann verpflichtet, wenn dies separat vereinbart ist.

---

<sup>1</sup> Unter Angabe von Bebauungsart, Grundstücksart, gewünschten Besonderheiten, Objektgröße, Bebauungsfläche, Baujahr, 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. Eine genaue Objektbeschreibung ist im Übrigen auch für den Makler wegen der in § 10 Abs. 3 Nr. 1 MaBV normierten Buchführungspflicht zu empfehlen.

4. Der Makler verpflichtet sich, diesen Maklervertrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen. Er haftet für Vorsatz und 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 weitere Makler mit dem Nachweis bzw. Vermittlung einer Erwerbsofferte eines in § 1 näher beschriebenen Objekts zu beauftragen. Zudem darf er sich ohne Einschaltung des Maklers um den Abschluss eines Kaufvertrages bemühen.
2. Der Kunde hat 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 dem Kunden bereits bekanntes Objekt nach, 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.<sup>2</sup>
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. Insbesondere darf er diese Informationen nicht an Dritte weitergeben. 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.

---

<sup>2</sup> 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 Bundesgerichtshofs unwirksam. Das Versäumen der Zurückweisung kann ggf. gem. § 280 BGB zu einem Schadenersatzanspruch des Maklers führen.

#### § 4 Maklerprovision

1. Der Kunde verpflichtet sich, an den Makler eine Provision in Höhe von ..... % (einschließlich der geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer)<sup>3</sup> des Gesamtkaufpreises zu bezahlen. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Kunden an den Verkäufer. Voraussetzung ist, dass die Leistungen dem Verkäufer zufließen (wie z. B. Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen etc.). Der Provisionsanspruch des Maklers wird durch eine nachträgliche Minderung des Kaufpreises nicht berührt.
2. Mit Abschluss des voll wirksamen Kaufvertrages mit dem vom Makler nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner ist der Provisionsanspruch des Maklers fällig. 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 provisionsbegründender Hauptvertrag gilt auch der Kauf eines ideellen oder realen Anteils am Grundstück oder die Einräumung von Erbbaurechten und Ähnlichem sowie die Einräumung von Gesellschaftsrechten, wenn dies dem in § 1 genannten Zweck wirtschaftlich entspricht. Als provisionsbegründender Hauptvertrag gilt auch der Vertragsschluss durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Kunden in enger oder dauerhafter rechtlicher oder persönlichen Verbindung steht.
4. Der Provisionsanspruch ist auch fällig, wenn der Kunde aufgrund der Tätigkeit des Maklers im Wege der Zwangsversteigerung ein Objekt erwirbt.

#### § 5 Laufzeit und Kündigung

1. Der Maklervertrag wird bis zum ..... fest abgeschlossen. Während dieses Zeitraums ist der Vertrag nicht ordentlich kündbar. Er verlängert sich jeweils um ... Monate, wenn er nicht von einer Vertragspartei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat gekündigt wird.
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. Die Kündigung hat in Textform zu erfolgen.

---

<sup>3</sup> Nur innerhalb des kaufmännischen Verkehrs ist die Klausel „zuzüglich der geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer“ als Auslegungsregel zulässig. Die Verwendung dieser Klausel gegenüber Verbrauchern verstößt unter Umständen gegen § 309 Nr. 1 BGB.

### **§ 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 an etwaige Verkäufer übermittelt.

### **§ 7 Widerrufsbelehrung**

Für den Fall, dass es sich bei dem Kunden um einen Verbraucher<sup>4</sup> gemäß § 13 BGB handelt und dieser Vertrag entweder außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder im Wege des Fernabsatzes über Fernkommunikationsmittel geschlossen wird, gilt die in Anlage 1 zu diesem Vertrag enthaltene Widerrufsbelehrung. Diese Anlage ist zwingender Bestandteil dieses Vertrags.

### **§ 8 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.

---

<sup>4</sup> Verbraucher i.S.d. § 13 BGB sind natürliche Personen, die das Rechtsgeschäft nicht zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken abschließen.

## § 9 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 Schiedsgerichtsklausel getroffen werden. Zur Erläuterung einer Mediations- und/oder Schiedsgerichtsklausel siehe nächste Seite).

2. Stillschweigende, mündliche oder schriftliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Textform.<sup>5</sup> Dies gilt auch für eine Aufhebung dieser Klausel.
3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder künftig unwirksam oder undurchführbar werden, so werden die übrigen Regelungen dieses Vertrages davon nicht berührt. An die Stelle 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 Vertrages.

.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift Makler

Unterschrift Kunde

---

<sup>5</sup> Diese Regelung betrifft Verträge, die mit Verbrauchern in einem Formularvertrag d. h. im Sinne einer allgemeinen Geschäftsbedingung geschlossen werden. Für Verträge mit anderen Unternehmen, sowie Individualabreden ist die Vereinbarung der Schriftform weiterhin wirksam.

**Anmerkungen zu § 9:**

- a) Die Parteien können sich auch auf die Durchführung eines Mediationsverfahrens (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 ..... (bitte vorab klären, welche IHK eine Mediationsstelle anbietet) 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 ..... 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.

## **Anlage 1: Widerrufsbelehrung**

### Widerrufsrecht

Ist der Kunde Verbraucher (§ 13 BGB) und wurde dieser Vertrag entweder außerhalb der Betriebsstätte des Maklers oder im Wege des Fernabsatzes über Fernkommunikationsmittel geschlossen gilt diese Widerrufsbelehrung:

### **Widerrufsbelehrung**

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns/mich \_\_\_\_\_ (Name des Maklers) \_\_\_\_\_ (Anschrift) \_\_\_\_\_ (Telefonnummer) \_\_\_\_\_ (Telefaxnummer) \_\_\_\_\_ (E-Mail-Adresse) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular in Anlage 2 verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

### Anmerkung:

*Wenn Sie dem Verbraucher die Wahl einräumen, die Information über seinen Widerruf des Vertrags auf Ihrer Webseite elektronisch auszufüllen und zu übermitteln, fügen Sie Folgendes ein: „Sie können das Muster-Widerrufsformular oder eine andere eindeutige Erklärung auch auf unserer Webseite: ..... elektronisch ausfüllen und übermitteln. Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, so werden wir Ihnen unverzüglich (z. B. per E-Mail) eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermitteln.“*

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Sollte Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir/habe ich alle Zahlungen (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die vom Makler



angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben) unverzüglich und spätestens binnen von 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns/bei mir eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir/verwende ich dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass unsere/meine Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie an uns/mich einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns/mich von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift Makler

Unterschrift Kunde

## Belehrung gem. § 356 Abs. 4 BGB

Hiermit bestätigt der Kunde, davon Kenntnis genommen zu haben, dass sein oben genanntes Widerrufsrecht für den oben abgeschlossenen Maklervertrag erlischt, wenn der Makler ihm die vollständigen Unterlagen übergeben hat und eine Besichtigung stattfand, und der Käufer sich nur noch zu entscheiden hat, ob er den nachgewiesenen/vermittelten Hauptvertrag abschließt, ohne dass es weiterer Tätigkeiten des Maklers bedarf. Auf § 356 Abs. 4 BGB wurde der Käufer hingewiesen.

.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift Makler

Unterschrift Kunde

**Anlage 2: Muster- Widerrufsformular**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

- An (hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Telefaxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmens einzufügen):

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistungen (\*)

- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*) \_\_\_\_\_

- Name des/der Verbraucher(s) \_\_\_\_\_

- Anschrift des/der Verbraucher(s) \_\_\_\_\_

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier) \_\_\_\_\_

- Datum \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(\*) Unzutreffendes streichen.