

Maklervertrag für den Verkauf einer Immobilie

Dieser Vertrag regelt, was ich für Sie tue, was ich dafür bekomme und wie lange er gilt – in Textform nach § 656a BGB.

1. VERTRAGSPARTNER

Auftraggeber/in (Eigentümer/in):

Name, Vorname

Name, Vorname (weitere/r Eigentümer/in)

Anschrift

Telefon

E-Mail (auch für den Zugang zu „Mein Verkauf“)

Gehört die Immobilie mehreren Personen (z. B. einer Erbengemeinschaft), unterschreiben alle. Einen gemeinsamen Ansprechpartner können Sie mit der Ansprechpartner-Vollmacht bestimmen.

Makler: Ahlborn GmbH & Co. KG (Geschäftsbereich Ahlborn Immobilien), Leipziger Str. 495, 34260 Kaufungen, Telefon 0160 4020869 · E-Mail info@ahlborn-immobilien.de, vertreten durch Nils Ahlborn.

2. IMMOBILIE

Anschrift der Immobilie

Art (Haus, Wohnung, Grundstück ...)

Grundbuch von / Blatt

Angebotspreis (vom Eigentümer festgelegt), €

Verhandlungsbasis / Mindestpreis (vertraulich), €

3. AUFTRAG

Der Eigentümer beauftragt den Makler mit dem Nachweis und der Vermittlung eines Käufers für die oben genannte Immobilie.

- ☐ **Alleinauftrag:** Der Eigentümer beauftragt für die Dauer dieses Vertrags keinen weiteren Makler. Ein Verkauf ohne Makler – etwa an Bekannte – bleibt ihm erlaubt; er informiert den Makler darüber.
- ☐ **Qualifizierter Alleinauftrag** (nur nach individueller Absprache): Zusätzlich verkauft der Eigentümer während der Laufzeit nicht selbst, sondern verweist eigene Interessenten an den Makler. Der Makler verpflichtet sich im Gegenzug zu einer besonders intensiven Vermarktung.
- ☐ **Einfacher Auftrag:** Der Eigentümer kann selbst verkaufen und weitere Makler beauftragen.

Über Preis, Käufer und Vertragsinhalt entscheidet allein der Eigentümer.

4. LEISTUNGEN DES MAKLERS

- **Wertermittlung:** schriftlich, mit Begründung. Sie gehört dem Eigentümer – auch wenn er sich gegen einen Verkauf entscheidet.
- **Unterlagen:** Beschaffung fehlender Unterlagen mit gesonderter Vollmacht (Grundbuch, Flurkarte, Bauakte, Hausverwaltung u. a.).
- **Präsentation:** professionelle Fotos, auf Wunsch Drohnenaufnahmen (gesonderte Einwilligung), Grundrisse.
- **Ehrliches Exposé:** Stärken der Immobilie und offen benannte bekannte Schwächen („Was Sie wissen sollten“) – abgestimmt mit dem Eigentümer vor der Veröffentlichung.
- **Vermarktung:** Immobilienportale (z. B. immowelt), eigene Website, vorgemerkte Suchkunden.

- **Besichtigungen:** Organisation und Durchführung, Rückmeldung an den Eigentümer nach jedem Termin.
- **„Mein Verkauf“:** persönlicher Online-Zugang mit Fahrplan, Anfragen, Rückmeldungen, Angeboten, Unterlagen und Nachrichten; jeden Freitag ein Wochenbericht per E-Mail.
- **Erreichbarkeit:** Antwort auf Fragen innerhalb von 24 Stunden, am Wochenende spätestens am Montag.
- **Verhandlung, Notar, Übergabe:** Preisverhandlung im Rahmen der Vorgaben des Eigentümers, Vorbereitung des Kaufvertrags mit dem Notar, Begleitung zum Notartermin, Übergabe mit Protokoll.

5. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

- Er macht alle Angaben zur Immobilie nach bestem Wissen und nennt dem Makler **bekannte Mängel** (z. B. Feuchtigkeit, Schäden, ungenehmigte Umbauten). Das schützt ihn selbst: Wer Mängel verschweigt, haftet auch bei einem Haftungsausschluss im Kaufvertrag (§ 444 BGB).
- Er ermöglicht nach Absprache Besichtigungen.
- Er informiert den Makler, wenn er selbst einen Käufer findet oder nicht mehr verkaufen möchte.
- Er teilt dem Makler den Notartermin mit und überlässt ihm eine Kopie des Kaufvertrags.

6. PROVISION

Die Provision berechnet sich aus dem Kaufpreis im notariellen Vertrag – einschließlich mitverkaufter Einrichtung (z. B. Küche). Alle Prozentsätze enthalten die gesetzliche Umsatzsteuer (derzeit 19 %).

Gesamtprovision	_____ % des Kaufpreises
davon Ihr Anteil als Eigentümer (Verkäufer)	_____ % des Kaufpreises
davon Anteil des Käufers	_____ % des Kaufpreises

Das bedeutet: Beim Verkauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses an einen Verbraucher zahlen Verkäufer und Käufer jeweils die Hälfte der Gesamtprovision – beide denselben Prozentsatz (§ 656c BGB). Bei anderen Immobilien, etwa einem Mehrfamilienhaus oder Grundstück, gilt die oben eingetragene Aufteilung. Schließt der Käufer keinen Maklervertrag ab, zahlt der Eigentümer trotzdem nur seinen eigenen Anteil.

Rechenbeispiel: Bei einem Kaufpreis von _____ € zahlen Sie _____ € Provision einschließlich Umsatzsteuer.

Der Anspruch entsteht mit dem Abschluss eines wirksamen notariellen Kaufvertrags, der auf der Tätigkeit des Maklers beruht. Die Provision ist innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsstellung zu zahlen. Kommt kein Kaufvertrag zustande, schuldet der Eigentümer nichts – auch keinen Aufwendungsersatz, sofern unter Nr. 9 nichts anderes vereinbart ist.

Die Provision ist auch fällig, wenn der Kaufvertrag erst nach dem Ende dieses Vertrags geschlossen wird, aber auf dem Nachweis oder der Vermittlung des Maklers beruht. Gleiches gilt für ein wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft – etwa wenn statt des nachgewiesenen Interessenten dessen Ehepartner kauft oder statt eines Kaufs ein Erbbaurecht bestellt wird.

Erlässt der Makler bei einer Wohnung oder einem Einfamilienhaus einer Seite die Provision ganz oder teilweise, gilt das auch für die andere Seite.

7. TÄTIGKEIT FÜR BEIDE SEITEN, VERTRAULICHKEIT

Der Makler darf auch für den Käufer tätig werden und sich von ihm eine Provision versprechen lassen. Er verhält sich dabei beiden Seiten gegenüber neutral und gibt vertrauliche Informationen – insbesondere den Mindestpreis – nicht weiter. Was er über die persönlichen und finanziellen Verhältnisse des Eigentümers erfährt, behandelt er vertraulich.

8. LAUFZEIT

Der Vertrag beginnt mit der Unterzeichnung und läuft _____ Monate. Danach:

- ☐ endet er automatisch, ohne dass jemand kündigen muss. Eine Verlängerung vereinbaren wir bei Bedarf in Textform.
- ☐ läuft er auf unbestimmte Zeit weiter und kann von beiden Seiten jederzeit mit einer Frist von einem Monat in Textform gekündigt werden.

Aus wichtigem Grund können beide Seiten jederzeit fristlos kündigen.

9. INDIVIDUELLE VEREINBARUNGEN

Nur was hier ausdrücklich eingetragen und von beiden Seiten unterschrieben ist, gilt zusätzlich – z. B. Hinzuziehung des Maklers zu Verhandlungen mit eigenen Interessenten oder ein Aufwendungsersatz.

10. DATENSCHUTZ UND GELDWÄSCHEGESETZ

Wie der Makler personenbezogene Daten verarbeitet, steht in der beigefügten Datenschutzinformation. Als Immobilienmakler ist er nach dem Geldwäschegesetz verpflichtet, seine Vertragspartner zu identifizieren und eine Kopie des Ausweises aufzubewahren; dafür legt der Eigentümer einen gültigen Ausweis vor.

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Textform. Sollte eine Bestimmung unwirksam sein, bleiben die übrigen wirksam. Ist der Eigentümer Kaufmann, ist Gerichtsstand der Sitz des Maklers.

Anlagen: Widerrufsbelehrung mit Muster-Widerrufsformular, Datenschutzinformation.

Ort, Datum

Ort, Datum

Eigentümer/in

Makler (Ahlborn GmbH & Co. KG)

BEGINN VOR ABLAUF DER WIDERRUFSFRIST

- ☐ Ich verlange ausdrücklich, dass der Makler schon vor Ablauf der Widerrufsfrist mit seiner Tätigkeit beginnt. Mir ist bekannt, dass ich bei einem Widerruf einen angemessenen Betrag für die bis dahin erbrachten Leistungen zahlen muss und dass mein Widerrufsrecht erlischt, wenn der Makler seine Leistung vollständig erbracht hat.

Ort, Datum

Ort, Datum

Eigentümer/in

Eigentümer/in (weitere/r)

Die Widerrufsbelehrung ist Verbrauchern bei einem Vertragsschluss außerhalb der Geschäftsräume **in Papierform** auszuhändigen, bei einem Vertragsschluss per E-Mail in Textform zu übermitteln.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Ahlborn GmbH & Co. KG (Geschäftsbereich Ahlborn Immobilien), Leipziger Str. 495, 34260 Kaufungen, Telefonnummer 0160 4020869, E-Mail-Adresse info@ahlborn-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

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

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir 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 die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

MUSTER-WIDERRUFSFORMULAR

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

- An Ahlborn GmbH & Co. KG (Geschäftsbereich Ahlborn Immobilien), Leipziger Str. 495, 34260 Kaufungen, E-Mail-Adresse info@ahlborn-immobilien.de:

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

- 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.