

Exklusiv-Suchauftrag

Zwischen: _____

und Eckstein Immobilien GmbH, Johann-Klein-Straße 57, 67227 Frankenthal,

_____ sucht eine Gewerbefläche zur Anmietung/zum Ankauf. Zu diesem Zwecke trifft _____ (im folgenden bezeichnet als „Auftraggeber“), mit der Eckstein Immobilien GmbH (im folgenden bezeichnet als „Makler“) nachstehende Vereinbarung:.

§ 1 Maklerauftrag

Gegenstand des Maklerauftrages ist es, dem Auftraggeber eine seinem Anforderungsprofil möglichst passgenaue Immobilie zu vermitteln und sämtliche hierzu erforderliche Schritte und Dienstleistungen wie Bedarfs- und Standortanalyse, Objektrecherche, Bewertung- und Gegenüberstellung der Objekte, Beratung bei Mietvertragsverhandlungen, etc. für ihn durchzuführen.

Der Kunde beauftragt ausschließlich den oben bezeichneten Makler, die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags nachzuweisen, oder einen abschlusswilligen Vertragspartner zu vermitteln.

§ 2 Anforderungsprofil

Lage der Immobilie: _____

Gebäudenutzflächen: _____

Ausstattung: _____

Mietpreis/Kaufpreis: _____

Weitere Anforderungen: _____

§ 3 Dauer des Maklerauftrages

Der Auftrag beginnt am _____ und endet nach __ **Monaten** bzw. sobald ein Vertragsabschluss erfolgt ist.

Nach Ablauf der Vertragszeit von _____ verlängert er sich jeweils um **vier Wochen**, falls er nicht von einem der Vertragspartner mit einer Frist von vier Wochen vor Ablauf schriftlich gekündigt wird.

§ 4 Auftragspflichten Makler

Der Makler verpflichtet sich fachgerechten Bearbeitung dieses Alleinauftrages. Er führt in Abstimmung mit dem Auftraggeber und je nach individuellem Bedarf folgende Tätigkeiten durch:

- Bedarfs- und Standortanalyse
- Ausarbeitung Anforderungsprofil
- Präsentation der aktuellen Marktsituation, des Preisgefüges und des Angebots am Markt
- gezielte Objekt-Recherche - zusätzlich zum vorhandenen Objektbestand - durch:
 - Ansprache in Frage kommender Vermieter/ Immobilieneigentümer
 - Zusammenarbeit mit städtischen Stellen
 - Zusammenarbeit mit weiteren Maklerunternehmen (mit Provisionsteilung, so dass keine Doppelprovisionen oder zusätzliche Kosten für den Auftraggeber entstehen)
 - Schaltung von Suchanzeigen in geeigneten Medien
- Strukturierte Organisation von Besichtigungsterminen
- Beschaffung individuell erforderlicher Informationen (Dokumente, Baurecht, technische Eigenschaften, etc.)
- Evaluation und Gegenüberstellung der in Frage kommenden Immobilien
- Beratung bei Vertragsverhandlungen

Sämtliche Angaben und Informationen werden nach Vorgabe des Auftraggebers streng vertraulich behandelt.

§ 5 Auftragspflichten (Auftraggeber)

Der Auftraggeber verpflichtet sich:

- a) keinen weiteren Makler mit der Suche nach dem unter § 2 bezeichneten Objekt zu beauftragen.
- b) alle Anbieter an den oben genannten Makler zu verweisen. Dies gilt auch für Anbieter, die sich direkt an den Auftraggeber wenden
- c) die Objektangebote vertraulich zu behandeln. Gibt er Daten über die angebotenen Objekte an Dritte weiter, so verstößt er gegen seine Vertragspflichten. In diesen Fällen macht er sich pauschal schadensersatzpflichtig in Höhe der vereinbarten Provision, wenn es aufgrund der Weitergabe zu einem Vertragsabschluss kommt. Dem Auftraggeber bleibt stets der Nachweis eines geringeren Schadens vorbehalten.
- c) Der Auftragnehmer hat den Makler innerhalb von 10 Tagen nach Zustandekommen eines Vertragsabschlusses über die vertragsrelevanten Daten zu informieren. Dem Auftragnehmer wird das Recht eingeräumt, im Bedarfsfalle die maßgeblichen Dokumente (Kauf-, Mietvertrag, relevante vertragliche Vereinbarungen) einzusehen.

§ 6 Maklerprovision

a) Bei Verkauf:

Bei erfolgreicher Vermittlung eines Objekts hat der Auftraggeber an den Auftragnehmer die marktübliche Vermittlungsprovision zu zahlen. Je nach Lage des Objekts (unterschiedliche Üblichkeiten je nach Bundesland) kann die Provision für den Käufer zwischen 3 % und 5 % des Verkaufspreises zzgl. ges. MwSt. betragen (vgl. Anhang 1, Tabelle, Provisionen nach Bundesländern).

Bei Vermietung:

Die Provision bei Vermietung beträgt i. d. R. insgesamt 3 Monatsmieten der Nettokaltmiete zzgl. ges. MwSt. Übernimmt der Vermieter die Provision – wie bei vielen Büroflächenangeboten üblich – bleibt der Mieter provisionsfrei, bei anteiliger Übernahme durch den Vermieter wird der Mieter entsprechend anteilig frei gestellt.

- b) Die Provision ist fällig mit dem wirksamen Zustandekommen des Vertrages und nachfolgend innerhalb von 10 Tagen zu bezahlen.
- c) Kommt anstelle eines Mietvertrages ein Leasing-, Pacht-, Options-, Erbbaurechts-, Gesellschafts-, Firmenübernahme-, Beteiligungs- oder ähnlicher Vertrag zustande, verpflichtet sich der Auftraggeber eine der vereinbarten Provision wirtschaftlich entsprechende Vergütung zu zahlen.
- d) Provisionspflicht besteht auch bei Folgegeschäften. Ein solches ist dann gegeben, wenn innerhalb einer Zeitspanne von zwei Jahren eine Erweiterung des abgeschlossenen Vertrages stattfindet (z. B. durch Vergrößerung der Mietfläche), wenn das gemietete Objekt ganz oder in Teilen angekauft wird oder wenn weitere Objekte des Auftraggebers vom nachgewiesenen oder vermittelten Mieter angemietet oder angekauft werden.

§ 7 Kosten für Werbung

Der Makler trägt sämtliche durch den Auftrag entstehende Insertions- und sonstigen Werbungskosten, es sei denn der Auftraggeber macht sich schadenersatzpflichtig (siehe § 11).

§ 8 Haftung

- a) Der Makler weist darauf hin, dass für die inhaltliche Richtigkeit der übermittelten Daten der angebotenen Objekte nicht gehaftet werden kann. Er sichert jedoch die größtmögliche Sorgfalt bei der Erstellung der Daten zu.
- b) Der Makler weist ausdrücklich darauf hin, dass eine Gewährleistung für die Vermittlung eines geeigneten Objektes nicht übernommen werden kann.

§ 9 Pflichten nach Ablauf des Alleinauftrages

- a) Kommt nach Ablauf des Alleinauftrages ein Vertragsverhältnis zustande mit einem der Vermieter/Immobilien Eigentümer, welche der Auftragnehmer während der Laufzeit des Alleinauftrages nachgewiesen, hat bzw. mit welchen er verhandelt hat, so sind die oben genannten Provisionen unverändert vom Auftraggeber zu zahlen.

§ 10 Schriftformklausel

a) Ergänzende Vereinbarungen bedürfen der Schriftform. Auf das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich verzichtet werden.

§ 11 Rücktritt vom Auftrag/Schadensersatz

Dem Auftraggeber wird ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ab Auftragserteilung eingeräumt. Tritt er nach diesem Zeitpunkt vor Ablauf des Alleinauftrages vom Auftrag zurück, bzw. gibt seine Anmietungs-/Ankaufsabsicht auf, so hat er dem Auftragnehmer eine Schadens- und Aufwandsersatz zu zahlen. Der Makler kann einen Schadensersatz bis zur Höhe der vereinbarten Provision gemäß § 6 des Vertrags verlangen. Dem Auftraggeber bleibt stets der Nachweis eines geringeren Schadens vorbehalten.

Im Streitfall erklären sich Auftraggeber und Auftragnehmer bereit, einen unabhängigen Sachverständigen hinzuzuziehen, dessen Honorar hälftig geteilt wird.

Falls der Auftraggeber für Dritte ohne entsprechende Vollmacht handelt oder seine Vertragspflichten verletzt, ist er dem Makler zum Ersatz des sich daraus ergebenden Schadens verpflichtet.

§ 12 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrags unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit des gesamten Vertrags oder die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

§ 13 Sonstiges

Ort und Datum

Ort und Datum

Auftraggeber

Eckstein Immobilien GmbH

Marktübliche Provisionsätze nach Bundesländern

Bundesland	Provision gesamt (incl. MwSt.)	Provisionsanteil Käufer	Provisionsanteil Verkäufer
Baden-Württemberg	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Bayern	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Berlin	7,14 %	7,14 %	0 %
Brandenburg	7,14 %	7,14 %	0 %
Bremen	5,95 %	7,14 %	0 %
Hamburg	6,25 %	7,14 %	0 %
Hessen	5,95 %	7,14 %	0 %
Mecklenburg-Vorpommern	5,95 %	3,57 %	2,38 %
Niedersachsen	4,76 % – 7,14 % (nach Region)	Unterschiedlich nach Region	Unterschiedlich nach Region
Nordrhein-Westfalen	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Rheinland-Pfalz	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Saarland	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Sachsen	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Sachsen-Anhalt	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Schleswig-Holstein	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Thüringen	7,14 %	3,57 %	3,57 %