Immobilienmaklervertrag

zwischen

[Name, Adresse], nachfolgend «Auftraggeber»,

und

[Name, Adresse], nachfolgend «Makler»

I. Vertragsgegenstand

1

Der Makler wird vom Auftraggeber hiermit im Sinne von OR 412 ff. mit dem Verkauf der Liegenschaft [Angabe Parzellen-Nummer, Adresse, Postleitzahl, Ort] (nachfolgend «Liegenschaft») [exklusiv] beauftragt. Der Makler wird als sog. Nachweismäkler tätig und ist mandatiert, geeignete Käufer für die Liegenschaft nachzuweisen.

Der Auftraggeber bestätigt, dass er Eigentümer der Liegenschaft ist.

II. Kaufpreis

2

Die Kaufpreisvorstellung des Auftraggebers für die Liegenschaft beläuft sich auf mindestens CHF [Zahl](nachfolgend «Kaufpreisvorstellung»).

Der Makler informiert den Auftraggeber baldmöglichst, sollte sich herausstellen, dass die Kaufpreisvorstellung zu hoch ist. Ebenso informiert der Auftraggeber den Makler baldmöglichst, falls er eine Anpassung der Kaufpreisvorstellung wünscht.

III. Provision

A. Grundsatz

3

Der Makler hat Anspruch auf eine Provision (nachfolgend «Provision»), sobald mit dem durch ihn nachgewiesenen Kaufinteressenten ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag abgeschlossen worden ist. Der Anspruch auf Provision besteht auch dann, wenn der öffentlich beurkundete Kaufvertrag mit dem nachgewiesenen Kaufinteressenten erst nach Beendigung des vorliegenden Vertrags abgeschlossen wurde.

B. Höhe

4

Als ordentliche Provision vereinbaren die Parteien [Zahl]% des Kaufpreises für die Liegenschaft, wie sich dieser aus dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag ergibt (zuzüglich MWST, soweit anwendbar).

5

Liegt der Kaufpreis über der Kaufpreisvorstellung, so erhält der Makler zusätzlich zur vereinbarten Provision einen Anteil von [Zahl]% an der Differenz zwischen dem Kaufpreis und der Kaufpreisvorstellung.

6

Der Auftraggeber hat dem Makler auf erste Aufforderung hin eine Kopie der relevanten Stellen zur Kaufpreisbestimmung im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag auszuhändigen. Eine nachträgliche Reduktion des Kaufpreises hat keinen Einfluss auf die Berechnung der Höhe der Provision.

Die Provision wird innert [Zahl] Tagen nach Rechnungsstellung durch den Makler zur Zahlung fällig. Der Makler ist zur Rechnungsstellung berechtigt, sobald der Kaufvertrag öffentlich beurkundet wurde.

7

Unterbreitet ein durch den Makler nachgewiesener Kaufinteressent ein Angebot zum Kauf der Liegenschaft, welches der Kaufpreisvorstellung entspricht und tritt der Auftraggeber auf das Angebot nicht ein, so wird mit Nichtannahme der Offerte [Zahl]% des Provisionsanspruchs fällig.

IV. Informationspflicht und erforderliche Unterlagen

8

Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Makler die von ihm angeforderten Unterlagen, welche zur Kontaktaufnahme mit potentiellen Käufern notwendig sind, baldmöglichst zuzustellen. Zudem verpflichtet sich der Auftraggeber dem Makler wahrheitsgemäss alle Auskünfte und Informationen zu erteilen, die für die Erfüllung dieses Vertrages notwendig sind.

Insbesondere stellt der Auftraggeber dem Makler folgende Unterlagen in Kopie zu:

– Vollständiger Grundbuchauszug der Liegenschaft (inkl. Belege zum Grundbuchauszug)

– Kataster-, Umgebungs- und Grundrisspläne

– Baubeschrieb

– Kopien der Mietverträge

– Gebäudeversicherungsnachweis

– Weitere Unterlagen (z.B. Baubewilligung, Nachweis wertvermehrender Investitionen, Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster, etc.)

9

Der Makler stellt aus den genannten Unterlagen eine Verkaufsdokumentation zusammen, wobei der Makler für die Aufwendungen in diesem Zusammenhang separat zu entschädigen ist. Die Entschädigung beläuft sich auf CHF [Zahl], zahlbar innert [Zahl] Tagen ab Unterzeichnung dieses Maklervertrags. Diese Entschädigung wird mit der Provision des Maklers verrechnet, falls es zum Abschluss eines öffentlich beurkundeten Kaufvertrags kommt.

Variante (Zusatz):

Wünscht der Auftraggeber die Aufschaltung eines Inserats, etc. in einer Zeitung oder im Internet, so sind die dadurch zusätzlich entstandenen Kosten direkt dem Auftraggeber zu belasten. Solche Werbemassnahmen sind mit dem Auftraggeber vorgängig abzusprechen.

V. Vollmacht

10

Der Auftraggeber bevollmächtigt den Makler hiermit, allenfalls fehlende Unterlagen bei den zuständigen Stellen zu beschaffen, die Liegenschaft zu betreten sowie mit den Kaufinteressenten zu verhandeln. Die Vollmacht erstreckt sich nicht auf den Abschluss von Verträgen.

VI. Vertraulichkeit

11

Der Makler verpflichtet sich, sämtliche Informationen über den Auftraggeber und die Liegenschaft, die dem Makler im Zusammenhang mit dem Vertrag zugänglich gemacht wurden, vertraulich zu behandeln. Der Makler darf die Informationen nur verwenden, soweit dies für die Erfüllung dieses Vertrages notwendig ist.

VII. Haftung

12

Der Auftraggeber hält den Makler von allfälligen Schadenersatzansprüchen, die durch Dritte geltend gemacht werden, vollumfänglich frei, soweit der Schaden nicht vorsätzlich oder grobfahrlässig durch den Makler herbeigeführt worden ist.

VIII. Exklusivität

13

Der Auftraggeber erteilt dem Makler den Auftrag exklusiv. Der Auftraggeber bestätigt, dass keine weiteren Verkaufsaufträge für die Liegenschaft bestehen und verpflichtet sich, keine weiteren Verkaufsaufträge abzuschliessen.

IX. Dauer

14

Der vorliegende Vertrag tritt am Tage seiner Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft

Die Dauer dieses Vertrags [und der darunter vereinbarten Exklusivität] beträgt [Zahl] Monate ab dessen Unterzeichnung.

Dieser Vertrag kann sowohl vom Makler als auch vom Auftraggeber jederzeit gekündigt werden. Die Kündigung dieses Vertrags hat schriftlich per Einschreiben zu erfolgen.

X. Änderungen und Ergänzungen

15

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

XI. Salvatorische Klausel

16

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Falle der Ungültigkeit oder Nichtigkeit einer Vertragsbestimmung ist diese durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung so nahe wie möglich kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn eine Vertragslücke offenbar wird.

XII. Rechtswahl und Gerichtsstand

17

Dieser Vertrag untersteht vollumfänglich schweizerischem materiellem Recht unter Ausschluss des Kollisionsrechts (IPRG).

18

Ausschliesslicher Gerichtsstand ist [Ort der Liegenschaft]. Alle Streitigkeiten, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben (einschliesslich Fragen der Gültigkeit, Bindungswirkung, Auslegung, Erfüllung oder Nichterfüllung) werden durch die zuständigen Gerichte am Gerichtsstand entschieden.

[Ort, Datum, Unterschriften der Parteien]