Verkaufsauftrag (Maklervertrag, exklusiv)

Einfachheitshalber wird in diesem Verkaufsauftrag auf die weiblichen Formen «Auftraggeberin, Beauftragte» verzichtet und stattdessen «Auftraggeber, Beauftragter» als Oberbegriffe verwendet.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Auftraggeber**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

beauftragt hiermit

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Beauftragter**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

als Makler im Sinne von Art. 412 ff OR mit dem Verkauf folgender Liegenschaft:

Objektart: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Strasse/Kat.-Nr.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Angebotspreis

Der Angebotspreis beträgt CHF …………

2. Verkaufstermin/Übergabe

Der Auftraggeber wird die Liegenschaft nach Vereinbarung übergeben.

3. Auftragsdauer/Kündigung

Dem Beauftragten wird für die Auftragsdauer von 6 Monaten der Alleinauftrag (exklusiv) für die Vermittlung des Verkaufs eingeräumt.

Der Vertrag verlängert sich jeweils um drei Monate, wenn er nicht von einer Vertragspartei unter Einhaltung der Kündigungsfrist von einem Monat zum Vertragsende schriftlich gekündigt wird.

Bei vorzeitiger Vertragsauflösung hat der Beauftragte – unter Vorbehalt von Ziff. 5 Abs. 3 nachfolgend – Anspruch auf Ersatz der effektiven Aufwendungen, welche bis zur Vertragsbeendigung entstanden sind sowie der Kosten gemäss Ziff. 6 dieses Vertrages. Die Entschädigung wird mit dem Widerruf fällig.

4. Umfang der Exklusivität

Der Auftraggeber verpflichtet sich, keinen anderen Makler mit dem Verkauf des eingangs genannten Objekts zu beauftragen und auch selbst keine Kaufinteressenten zu suchen.

Wird diese Exklusivitätsabrede verletzt und kommt ein Verkauf mit einem nicht vom Beauftragten vermittelten Kaufinteressenten zustanden, so steht dem Beauftragten die Provision gleichwohl in voller Höhe zu.

5. Provision

Die Provision beträgt …………% des beurkundeten Verkaufspreises.

Die Provision ist geschuldet, wenn im Rahmen dieses Auftrages infolge Vermittlung des Beauftragten ein Kaufvertrag oder ein Rechtsgeschäft, welches wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt, abgeschlossen wird. Das Erreichen des Richtpreises bzw. der unteren Preisgrenze ist nicht Bedingung für die Provisionspflicht.

Kommt innerhalb von zwei Jahren nach Auflösung dieses Auftrages ein Verkauf an einen Interessenten zustande, dem der Beauftragte das Verkaufsobjekt angeboten hat, wird der Auftraggeber in voller Höhe provisionspflichtig.

6. Drittkosten

Werbe- und Insertionskosten die im Zusammenhang mit diesem Maklervertrag entstehen, fallen zu Lasten des Auftraggebers, alle übrige Spesen zu Lasten des Beauftragten.

Die Parteien vereinbaren für diese Kosten ein Marketingbudget von CHF ………….

7. Mehrwertsteuer

Generell verstehen sich alle Provisionen und Entschädigungen zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

8. Fälligkeit

Die Provision gemäss Ziff. 5 wird mit der Beurkundung des Kaufvertrages fällig.

9. Dienstleistungen des Maklers

Der Beauftragt erbringt insbesondere folgende Leistungen:

* Objektbesichtigung und Aufbereitung für den Verkauf
* Beratung des Auftraggebers bei der Preisfindung
* Erstellung eines Marketingkonzeptes und der notwendigen Verkaufsunterlagen
* Erstellung und Einsatz von Inseraten und weiteren Werbemitteln
* Durchführung von Besichtigungen und Verhandlungen mit potentiellen Kaufinteressenten
* Abschlussverhandlungen, Mitarbeit bei der Erstellung der Verträge

10. Verkaufsunterlagen/Vollmacht

Der Auftraggeber stellt dem Beauftragten die zum Verkauf notwendigen Unterlagen zur Verfügung. Der Beauftragte hat die Unterlagen vertraulich zu behandeln und nur zu verwenden, soweit es für die Erfüllung des Vertrags notwendig ist.[[1]](#footnote-1)

Der Auftraggeber bevollmächtigt den Beauftragten, fehlende Dokumente bei den zuständigen Amtsstellen oder bei der Verwaltung zu beschaffen, Einsicht in Eintragungen, welche das Verkaufsobjekt betreffen, zu nehmen und entsprechende telefonische oder schriftliche Auskünfte zu verlangen sowie das Grundstück zu betreten. Die Vollmacht erstreckt sich nicht auf den Abschluss von Verträgen.[[2]](#footnote-2).

11. Information

Der Beauftragte orientiert den Auftraggeber regelmässig über seine Verkaufsbemühungen.

12. Haftung

Der Auftraggeber hält den Beauftragten von allfälligen Schadenersatzansprüchen Dritter vollumfänglich frei, soweit der Beauftragte den Schaden nicht vorsätzlich oder grobfahrlässig verursacht hat.[[3]](#footnote-3)

13. Teilwirksamkeitsklausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam oder unvollständig sein oder sollte die Erfüllung unmöglich werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Teile der Vereinbarung nicht beeinträchtigt.

Im Falle der Ungültigkeit oder Unwirksamkeit einer Bestimmung ist diese durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung so nahe wie möglich kommt.**[[4]](#footnote-4)**

14. Abänderungsklausel

Ergänzungen, Abänderungen oder die Aufhebung der vorliegenden Vereinbarung sind nur in Schriftform und von beiden Parteien unterzeichnet rechtsgültig.

15. Gerichtsstand

Beide Parteien anerkennen ((ORT)) als ausschliesslichen Gerichtsstand.

16. Besondere Vereinbarungen

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt und enthält sämtliche Vereinbarungen der Parteien.

Ort, Datum …………………………………………… Ort, Datum ……………………………………………

Der Auftraggeber Der Beauftragte

………………………………………………………………… …………………………………………………………………

1. 1 Vgl. Münch Peter/Kasper Lehne Sabina/Probst Franz (Hrsg.), Schweizer Vertragshandbuch, 3. Aufl., Basel 2017, S. 94 ff. [↑](#footnote-ref-1)
2. Schweizer Vertragshandbuch, S. 94 ff. [↑](#footnote-ref-2)
3. Vgl. Schweizer Vertragshandbuch, 2017, S. 94 ff. [↑](#footnote-ref-3)
4. Vgl. Schweizer Vertragshandbuch, 2017, S. 94 ff. [↑](#footnote-ref-4)