

1.7.5.20 Der Mäklervertrag – Inhalt und weitere Bedingungen

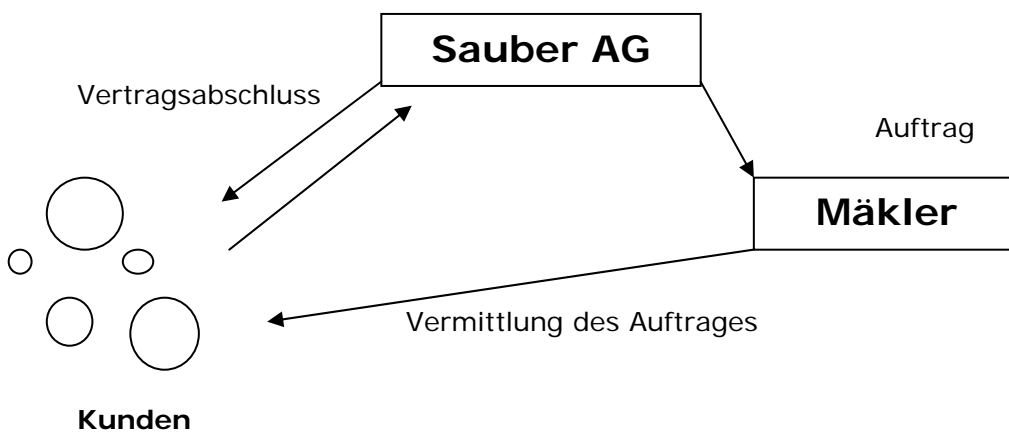
Allgemein

Der Mäklervertrag ist eine Form des einfachen Auftrages. Durch die Annahme eines Auftrages, verpflichtet sich der Mäkler, die ihm übertragenen Geschäfte vertragsgemäss zu besorgen.

Der Auftrag ist aber auch mündlich gültig, muss also nicht schriftlich vereinbart werden. Der Mäkler muss sich an die Vorschriften des Auftraggebers halten, sofern es solche gibt. Er darf nur davon abweichen, wenn er mit Sicherheit sagen kann, das der Auftraggeber sein Einverständnis gegeben hätte.

Der Mäkler ist ein Vermittler von Gelegenheiten zum Abschluss eines Geschäftes gegen Mäklerlohn (Provision). Er führt nur die interessierten Parteien zusammen, die angebahnten Geschäfte schliesst er nicht selber ab, sondern die Firma die ihn für diesen Auftrag angestellt hat.

Der Mäklerlohn ist verdient, wenn ein Vertrag dank der Vermittlung des Mäklers zustande gekommen ist. Dabei ist zu beachten, dass für den Auftrag zu Ehe- oder Partnerschaftsvermittlung einschränkende Bestimmungen gelten, z. B. Stellenvermittlung, Ehe- oder Partnerschaftsvermittlung, Liegenschaftsvermittlung, Wohnvermittlung.



Immobilien

Die Aufgabe des Immobilien-Mäklers ist es zwischen Angebot und Nachfrage zu vermitteln. Der Mäkler handelt im Auftrag. Sein Auftraggeber beabsichtigt den Kauf oder den Verkauf von Liegenschaften. Gegen Vergütung vermittelt der Mäkler den Abschluss eines Vertrages. Der Mäkler ist also nicht Käufer oder Verkäufer einer Liegenschaft, sondern Vermittler.

Die Sauber AG will eine Liegenschaft verkaufen. Sie hat einen Mäkler beauftragt, der diese Liegenschaft einem Kunden vermittelt, damit es zu einem Vertrag kommt. Er stellt ihm die Liegenschaft vor und informiert die Sauber AG, wenn der Kunde die Liegenschaft kaufen will. Der Vertrag wird dann zwischen der Sauber AG und dem Kunden abgeschlossen. Der Mäkler dient nur zur Vermittlung.

Inhalt eines Auftrages

- ✘ Auftraggeber
- ✘ Beauftragter
- ✘ Objekt
- ✘ Verkaufspreis
- ✘ Exklusivitätsklausel
- ✘ Provision
- ✘ Vollmacht
- ✘ Spesenersatz
- ✘ Vertragsbeginn, Dauer, Kündigung
- ✘ Pflichten Auftraggeber
- ✘ Pflichten Beauftragter
- ✘ Gerichtsstand
- ✘ Ort, Datum, Unterschrift

Weitere Bedingungen

Umfang des Auftrages

Exklusivitätsklausel

Der Auftraggeber verpflichtet sich, während der Dauer dieses Auftrages die Dienste keines weiteren Vermittlers in Anspruch zu nehmen.

Provisionsanspruch

Der Makler erhält vom Auftraggeber nach Vertragsabschluss eine Provision für die geleistete Vermittlung. Der vereinbarte Prozentsatz bleibt gleich. Je höher der Verkaufspreis ist, desto mehr Geld erhält der Makler. *Das Honorar ist abhängig vom Verkaufspreis der Liegenschaft (üblicherweise 2-3%)*

Aufwandentschädigung

Platzt der Auftrag aus irgendeinem Grund, bekommt der Makler vom Auftraggeber eine Entschädigung für seine bisher geleistete Arbeit. Das erhält er aber nur, wenn die beiden Parteien das schriftlich vereinbart haben. Dort wird auch die Höhe der Entschädigung festgelegt.

Vollmacht

Der Beauftragte wird bevollmächtigt, alle für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Arbeiten und nötigen Unterlagen (z.B. Grundbuchauszug, Auskünfte über Finanzierung..etc.) einholen.

Spesenersatz

Der Spesenansatz wird zwischen den beiden Parteien vereinbart. Der Spesenersatz ist gedacht für Inseratkosten, Plankopien und Farbkopien. Es können auch für Telefongespräche, Porti und erstellen der Dokumentation Spesen berechnet werden, falls es vereinbart wurde.

Weitere Bestimmungen

Besondere Bestimmungen die noch eingeschrieben werden können

Auftragsdauer

In diesem Abschnitt steht wie lange der Auftrag gültig ist und per wann und mit welcher Frist er gekündigt werden kann (obwohl er gemäss OR jederzeit kündbar ist).

Gerichtsstand

Es wird vereinbart, wo allfällige Streitigkeiten zwischen dem Auftraggeber und dem Makler ausgetragen werden.

Unterschrift und Datum

Alle obenaufgeführten Vertragspunkte, werden in jedem Vertrag einzeln vereinbart. Es ist also nur ein Beispiel, wie es gemacht werden könnte.