

Makler, Alleinauftrag

Kurzbeschreibung

Beim Alleinauftrag verpflichtet sich der Auftraggeber des Maklers, keinen weiteren Makler einzuschalten bzw. initiativ tätig werdenden Maklern die Tätigkeit zu verbieten. Der Makler ist im Gegenzug verpflichtet, aktiv tätig zu werden. Der einfache Alleinauftrag kann grundsätzlich auch formularvertraglich vereinbart werden.

Vertragszweck

Tätigkeit des Maklers und rechtliche Grundlagen

Kennzeichnend für den Maklervertrag ist, dass der Auftraggeber des Maklers einen anderen Vertrag, den sog. Hauptvertrag, schließen will und sich zu diesem Zweck des Maklers bedient. Außer beim Alleinauftrag und dem qualifizierten Alleinauftrag trifft den Makler keine Verpflichtung zur Tätigkeit. In allen Fällen erhält der Makler selbstverständlich nur dann eine Vergütung, wenn aufgrund seiner Tätigkeit der Hauptvertrag zum Abschluss kommt. Die grundsätzlichen gesetzlichen Regelungen finden sich in den §§ 652 ff. BGB. Für den Immobilienmakler relevante Regelungen finden sich lediglich in den §§ 652 bis 654 BGB. Die knappe gesetzliche Regelung lässt Allgemeinen Geschäftsbedingungen, aber auch individuellen Vereinbarungen ein besonderes Gewicht zukommen, was im Ergebnis zu einer umfassenden rechtsfortbildenden Rechtsprechung geführt hat.

Ende 2020/Anfang 2021 sind Änderungen zu erwarten!

Allerdings wird voraussichtlich Ende Dezember 2020 oder im Januar 2021 das "Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser" in Kraft treten. Die Bestimmungen zum Maklerrecht werden dann durch die neuen Vorschriften der §§ 656a bis 656d BGB ergänzt. Ihr Anwendungsbereich ist in sachlicher Hinsicht allerdings beschränkt auf den Nachweis bzw. die Vermittlung der Gelegenheit zum Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses. In persönlicher Hinsicht sind Makler als Unternehmer und Käufer als natürliche Personen betroffen. Wesentliche Kernregelung der neuen Bestimmungen ist eine grundsätzliche Provisionsteilung. In keinem Fall kann gegenüber dem Käufer eine höhere Provision verlangt werden als vom Makler. Vereinbart der Makler etwa mit dem Verkäufer einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses für diesen unentgeltlich tätig zu werden, kann er auch vom Käufer keine Provision verlangen. Mit Inkrafttreten der Neuregelungen werden die Inhalte des nachfolgenden Vertragsmusters entsprechend für den Bereich des Wohnungs- bzw. Einfamilienhausverkaufs erweitert und angepasst.

Gewerbeerlaubnis

Gewerbsmäßige Makler bedürfen der Gewerbeerlaubnis gemäß § 34c GewO. Gewerblich ist eine Tätigkeit in aller Regel dann, wenn eine selbstständige und nachhaltige Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht entfaltet wird. Die Grenze, wann eine erlaubnispflichtige und damit gewerbliche Tätigkeit erreicht ist, kann grob bei 1 bis 2 ggf. maximal 3 Tätigkeiten, gerichtet auf die Vermittlung von Vertragsabschlüssen pro Jahr, gezogen werden. Die "Drei-Objekt-Grenze" nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH), wonach die Grenze gewerbsmäßiger Tätigkeit bei 4 Erwerbshandlungen im Jahr liegt, ist jedenfalls mit Vorsicht zu genießen. Allgemein anerkannt ist jedenfalls, dass jeder zumindest ein- bis zweimal pro Jahr ohne Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO Maklerdienste anbieten oder erbringen kann. Maklerverträge, die ohne die gemäß § 34c GewO erforderliche Erlaubnis geschlossen werden, sind und bleiben allerdings wirksam. Sie sind nicht etwa wegen eines Gesetzesverstößes gemäß § 134 BGB nichtig.¹ Die vorsätzliche oder auch fahrlässige Ausübung der Maklertätigkeit ohne die erforderliche Gewerbeerlaubnis kann allerdings gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1h, Abs. 4 GewO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 5.000 EUR geahndet werden. Bei beharrlichem Verstoß kann sie gemäß § 148 Abs. 1 GewO als Straftat verfolgt werden.

¹ [BGH, Urteil v. 23.10.1980, IVa ZR 33/80.](#)

Makler- und Bauträgerverordnung beachten

Besondere Regeln über die Pflichten der Immobilienmakler enthält die Makler- und Bauträgerverordnung.² Nach § 10 Abs. 3 Nr. 1 MaBV muss sich der Makler eine genaue Objektbeschreibung geben lassen. Aus den Unterlagen des Maklers müssen Angaben zu Lage, Größe und Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks, Art, Alter und Zustand des Gebäudes, Ausstattung, Wohn- und Nutzfläche, die Anzahl der Zimmer, die Höhe der Kaufpreisforderung einschließlich zu übernehmender Belastungen und schließlich der Name, Vorname und die Anschrift des Veräußerers ersichtlich sein.

Makler, die den Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nachweisen, sind des Weiteren dem Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) unterworfen. Entsprechend dem allgemeinen sozialen Schutz des Mieters beinhaltet das WoVermRG Einschränkungen hinsichtlich Grund und Höhe des Vergütungsanspruchs des Maklers (siehe Vertragsmuster "Maklervertrag mit einem Mietinteressenten"). Besonders zu beachten sind insoweit die Regelungen über das sog. "Bestellerprinzip", die verfassungskonform sind.³ Makler können demnach für den Nachweis oder die Vermittlung von Bestandsmietobjekten keine Provision vom Mieter verlangen. Eine Provisionspflicht des Mieters besteht gemäß § 2 Abs. 1a WoVermRG ausschließlich dann, wenn ihm der Makler auf entsprechende Suche hin ein neues Objekt nachweist oder vermittelt und insoweit dann den Auftrag des Vermieters zur Vermittlung einholt. Hat der Vermieter dem Makler das Objekt bereits zur Vermittlung an die Hand gegeben, scheidet ein Provisionsanspruch gegen den Mieter von vornherein aus.

Als sog. "Verpflichtete" nach dem Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz – GwG) gelten auch Immobilienmakler. Da der Geldwäschevorgang schwer als solcher erkennbar ist, verpflichtet das Geldwäschegesetz zu bestimmten Sorgfaltspflichten im Umgang mit Auftraggebern und auch zu innerbetrieblichen Sicherungsmaßnahmen. Vorsätzliche oder leichtfertige Verstöße gegen das Geldwäschegesetz stellen Ordnungswidrigkeiten dar und können je nach Schwere und Ausmaß des Verstoßes mit Geldbußen zwischen 100.000 EUR bis zu 1.000.000 Euro geahndet werden.

Nachweis- und Vermittlungsmakler

§ 652 Abs. 1 Satz 1 BGB beinhaltet die Anspruchsgrundlage der Vergütung des Maklers und definiert die Maklertätigkeit begrifflich wie folgt: "Wer für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags einen Mäklerlohn verspricht, ist zur Entrichtung des Lohnes nur verpflichtet, wenn der Vertrag infolge des Nachweises oder infolge der Vermittlung des Mäklers zustande kommt." Zu unterscheiden ist damit zwischen dem Nachweismakler und dem Vermittlungsmakler.

Die Tätigkeit des Nachweismaklers kann sich darauf beschränken, dem Auftraggeber Informationen zu geben, die diesen in die Lage versetzen, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptvertrag einzutreten. So reicht beispielsweise bei einer beabsichtigten Wohnungsmiete die Bezeichnung der Wohnung und die Nennung des Vermieters aus, wenn dieser zum Vertragsabschluss bereit und in der Lage ist. Der Vermittlungsmakler hingegen fördert den Vertragsabschluss durch Herbeiführung der Abschlussbereitschaft des Vertragspartners.

In der Praxis spielt diese Differenzierung allerdings in aller Regel keine Rolle. Ausnahmsweise dann, wenn der Makler etwa ausdrücklich mit der Vermittlung einer Vertragsgelegenheit beauftragt wird – weil der Auftraggeber bereits Kenntnis über Lage und Anschrift des Objekts hat und auch über die Kontaktdaten zu seinem potenziellen Vertragspartner – genügt eine bloße (weitere) Nachweistätigkeit des Maklers nicht. Hier ist dann eine Vermittlungstätigkeit erforderlich, will sich der Makler seinen Provisionsanspruch sichern.

Erteilt der Kunde dem Makler einen Suchauftrag, kommt ein provisionspflichtiger Maklervertrag bereits dann zustande, wenn der Makler seine Tätigkeit aufnimmt⁴ Derjenige, der sich an einen Makler wendet und Dienste in Form eines Suchauftrags erbittet, macht insoweit nämlich ein Angebot auf Abschluss eines Nachweismaklervertrags. Zur Annahme eines solchen Antrags ist der Zugang einer ausdrücklichen Annahmeerklärung nicht erforderlich. Anders sieht dies bei einer "Bestandsnachfrage" aus. Der Kaufinteressent darf

² MaBV.

³ [BVerfG, Beschluss v. 29.6.2016, 1 BvR 1015/15.](#)

⁴ [BGH, Beschluss v. 24.9.2009, III ZR 96/09.](#)

jedenfalls dann, wenn er sich ohne Bezug auf ein konkretes Angebot an einen Makler wendet, um sich Objekte aus dessen "Bestand" nachweisen zu lassen, mangels einer ausdrücklichen Provisionsforderung des Maklers in der Regel davon ausgehen, diese seien dem Makler bereits vom Verkäufer an die Hand gegeben worden.⁵

Wird der Maklervertrag vor Abschluss des Hauptvertrags beendet, hat dies keinen Einfluss auf den Provisionsanspruch. Entscheidend für sein Entstehen ist einzig die Ursächlichkeit der Maklertätigkeit für den Abschluss des Hauptvertrags.

Der aufgrund der Maklertätigkeit abgeschlossene Hauptvertrag darf nicht wesentlich von dem mit dem Maklervertrag angestrebten Vertrag abweichen. Stimmen tatsächlich geschlossener Hauptvertrag und beabsichtigter Vertrag nicht überein, so kommt es darauf an, ob der abgeschlossene Hauptvertrag aus der Sicht des Auftraggebers zumindest wirtschaftlich gleichwertig ist.

Ein Vergütungsanspruch des Maklers entsteht nicht, wenn er selbst zum Vertragspartner des Hauptvertrags wird sowie in den Fällen der persönlichen und/oder wirtschaftlichen Verflechtung des Maklers mit dem Vertragspartner. Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt rückwirkend, wenn der Kaufvertrag infolge wirksamer Anfechtung gemäß §§ 119 ff. BGB wegfällt.

Vertragsnatur

Der Maklervertrag ist grundsätzlich kein gegenseitiger Vertrag wie etwa der Kaufvertrag. Der Makler ist im Regelfall nicht Schuldner einer Leistung, d. h. er ist zur Maklertätigkeit nicht verpflichtet, während die Vergütungspflicht des Auftraggebers ausdrücklich geregelt ist.

Beim **Alleinauftrag** verpflichtet sich der Auftraggeber, keinen weiteren Makler einzuschalten bzw. initiativ tätig werdenden Maklern die Tätigkeit zu verbieten. Dadurch verringert sich das Risiko des Maklers, nach mehr oder weniger aufwändiger Tätigkeit hinnehmen zu müssen, dass ein konkurrierender Makler sich die Vergütung verdient, während er selbst leer ausgeht. Im Gegenzug ist der **Makler beim Alleinauftrag aber verpflichtet**, für seinen Auftraggeber aktiv nach einem geeigneten Käufer zu suchen. Im Gegensatz zum qualifizierten Alleinauftrag bleibt der Auftraggeber des Maklers beim einfachen Alleinauftrag berechtigt, selbst potenzielle Hauptvertragspartner zu akquirieren.

Vergütung

Gesetzliche Bestimmungen über eine konkrete Provisionshöhe existieren nicht. Lediglich § 653 BGB bestimmt, dass dem Makler die übliche Provision zu zahlen ist, sollten sich Makler und Auftraggeber nicht auf eine bestimmte Provisionshöhe geeinigt haben. Üblich ist eine Provisionshöhe von 3 Prozentpunkten des Verkaufspreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer – derzeit von 19 %. Wird die Provision nur von einer Partei verlangt, ist i. d. R. eine Provision von 5 bis 6 % zuzüglich Mehrwertsteuer ortsüblich. Letztendlich obliegt es den Parteien des Maklervertrags, die konkrete Provisionshöhe zu vereinbaren. Vereinbaren die Parteien eines Maklervertrags allerdings eine Provision, die ein Mehrfaches über der marktüblichen Provision liegt, ist von einem auffälligen Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung auszugehen, die zur Nichtigkeit des Vertrags und zum Provisionsverlust führt. Dies gilt jedenfalls bei einer Provisionshöhe von 12 % des Verkaufspreises.⁶

Ohne entsprechende Vereinbarung hat der Makler gemäß § 652 Abs. 2 BGB **keinen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen**. Dies gilt selbst dann, wenn ein Vertrag nicht zustande kommt. Aufwendungen sind etwa Auslagen und Kosten für Porto, Inserate oder Fotokopien. Vereinbarungen bezüglich eines Aufwendungsersatzes sollten sich an den tatsächlich entstehenden Aufwendungen orientieren. Aufgepasst heißt es nämlich bei einer Vereinbarung von Aufwendungsersatzpauschalen: Ein erfolgsunabhängiger Aufwendungsersatzanspruch des Maklers kann dazu führen, dass der Maklervertrag dem Formzwang des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB unterliegt, also notariell beurkundet werden muss, wenn hierdurch auf den Auftraggeber wirtschaftlicher Druck zum Abschluss ausgeübt wird. Dies ist bereits dann der Fall, wenn die Aufwendungsersatzpauschale 10 % der vereinbarten Provision übersteigt.

⁵ [BGH, Urteil v. 22.9.2005, III ZR 393/04.](#)

⁶ [OLG Frankfurt a. M., Urteil v. 5.2.2008, 18 U 59/07.](#)

Nach § 654 BGB **verwirkt der Makler** seinen vertraglich vereinbarten **Vergütungs- und Aufwendersatzanspruch**, wenn er entgegen dem Vertragsinhalt auch für die andere Seite tätig geworden ist. Gesetzliches Regelbeispiel einer Verwirkung des Provisionsanspruchs ist also die verbotswidrige Doppeltätigkeit. Dem Makler muss im Maklervertrag oder durch besondere Vereinbarung mit seinem Auftraggeber eine Tätigkeit auch für den anderen potenziellen Partner des nachzuweisenden oder zu vermittelnden Hauptvertrags verboten sein. Bestehen keine derartigen Abreden, ist eine Doppeltätigkeit des Maklers nur ausnahmsweise verboten und führt zur Verwirkung der Provision.

Bei Immobiliengeschäften ist eine Tätigkeit des Maklers für beide Seiten "nach dem Inhalt des Vertrags" jedenfalls grundsätzlich zulässig, sofern er für beide Teile als Nachweismakler tätig ist.⁷ Eine zur Verwirkung des Maklerlohns führende Doppeltätigkeit ist ebenfalls nicht gegeben, wenn der Makler für den einen Teil als Vermittlungsmakler und für den anderen Teil als Nachweismakler tätig wird.⁸ Kritisch wird es in all den Fällen, in denen der Makler für beide Seiten Vermittlungstätigkeiten entfaltet. Denn grundsätzlich verwirkt der Makler seinen Provisionsanspruch bei einer treuwidrigen Doppeltätigkeit. Treuwidrig ist eine Doppeltätigkeit insbesondere dann, wenn die damit verbundenen besonderen Pflichten zur Unparteilichkeit verletzt werden.⁹ Auch bei einer Vermittlungstätigkeit für beide Auftraggeber verwirkt der Makler allerdings dann seinen Provisionsanspruch nicht, wenn er beiden Seiten offenlegt, eben auch für den anderen potenziellen Hauptvertragspartner vermittelnd tätig zu sein.

Über die vorgeschilderten Fälle der pflichtwidrigen Doppeltätigkeit wird die Bestimmung des § 654 BGB stets dann entsprechend angewendet, wenn der Makler durch vorsätzliche oder grob leichtfertige Verletzung wesentlicher Vertragspflichten den Interessen seines Auftraggebers in erheblicher Weise zuwiderhandelt.¹⁰ Zu beachten ist freilich, dass die Verwirkung des Maklerlohnanspruchs Strafcharakter hat. Nicht jede objektiv erhebliche Pflichtverletzung des Maklers und damit auch nicht jedes Informations- und Beratungsverschulden lässt deshalb den Provisionsanspruch entfallen, vielmehr ist in erster Linie subjektiv eine schwerwiegende Treupflichtverletzung zu fordern.¹¹

Vertragsgestaltung

Das Maklerrecht ist im Wesentlichen dispositiv und gibt damit den Parteien die Möglichkeit zur individuellen Vertragsgestaltung, die nicht nur seitens der Makler genutzt werden sollte. In aller Regel stellen Maklerverträge Formularverträge dar, die den AGB-rechtlichen Vorschriften nach §§ 305 ff. BGB unterworfen sind und häufig einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten. Die strengen Regeln der AGB-rechtlichen Vorschriften sind auf Individualvereinbarungen nicht anzuwenden. Vorformulierte Vertragsbedingungen werden allerdings nicht schon durch die Unterschriften der Parteien zu individuellen Vereinbarungen, sondern bleiben i. d. R. Allgemeine Geschäftsbedingungen, was Makler häufig verkennen.

Widerrufsbelehrung

Handelt es sich beim Vertragspartner des Maklers um einen Verbraucher gemäß § 13 BGB, hat der Makler diesen über sein Widerrufsrecht zu belehren, wenn der Maklervertrag außerhalb der Geschäftsräume des Maklers geschlossen wird (§ 312b BGB) oder der Maklervertrag einen Fernabsatzvertrag darstellt (§ 312c BGB). § 312g Abs. 1 BGB räumt dem Verbraucher jedenfalls bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Maklerverträgen und Fernabsatzverträgen ein Widerrufsrecht nach § 355 f BGB ein. Wird also der Maklervertrag etwa anlässlich eines Besichtigungstermins im Kaufobjekt geschlossen, muss der Verbraucher über sein Widerrufsrecht belehrt werden. Wird der Maklervertrag unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln abgeschlossen, also insbesondere auf dem Postweg per Brief oder Telefax, per E-Mail oder über das Internet, so ist der Verbraucher ebenfalls über sein Widerrufsrecht zu belehren.

Die Widerrufsfrist beträgt unter der Voraussetzung ordnungsmäßiger Widerrufsbelehrung gemäß § 355 Abs. 2 BGB 14 Tage. Sie beginnt mit Vertragsschluss. Gerade für die Maklerpraxis ist insoweit die Bestimmung des § 356 Abs. 4 BGB von Bedeutung. Hiernach erlischt das Widerrufsrecht dann, wenn der Makler seine

⁷ BGH, Urteil v. 30.4.2003, III ZR 318/02, NJW-RR 2003 S. 991

⁸ (BGH, a. a. O.; OLG München, Urteil v. 16.5.2012, 20 U 245/12, OLGR 38/2012 = MietRB 2013 S. 11).

⁹ OLG Rostock, Urteil v. 1.10.2008, 1 U 98/08, MDR 2009 S. 194.

¹⁰ KG, Urteil v. 15.8.2011, 10 U 47/11, MDR 2012 S. 271.

¹¹ KG, Urteil v. 1.3.2012, 10 U 144/11, GE 2012 S. 615.

Maklertätigkeit bereits vollständig erbracht hat und mit der Erbringung seiner Maklertätigkeit erst begonnen hat, nachdem der Verbraucher hierzu seine ausdrückliche Zustimmung erteilt hat und gleichzeitig darüber aufgeklärt wird, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Erbringung der Maklertätigkeit verliert.

Allgemeiner Hinweis

Die Verwendung von **Vertragsmustern** erleichtert die Arbeit. Bitte beachten Sie, dass keinerlei Haftung für die korrekte Anwendung im Einzelfall und Aktualität zum Zeitpunkt der Verwendung übernommen werden kann. Das Vertragsmuster kann insoweit nur Anregungen liefern und ist stets an die individuellen Bedürfnisse **im Einzelfall anzupassen**.

Alleinauftrag

Zwischen

Firma

Stumberger Immobilien-Service

- im Folgenden Auftraggeber genannt -

und

Herrn/Frau/Firma ...

.....

- im Folgenden Makler genannt -

wird der nachfolgende **Maklervertrag** geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Auftraggeber ist Eigentümer des/der (Grundstücks/Hauses/Wohnung/Gewerbefläche) in

.....,

Das Objekt soll zum _____ verkauft werden.

Die Wohnfläche des Objekts beträgt ____ m², die Nutzfläche beträgt ____ m².¹²

Das Objekt hat folgende Eigenschaften und Besonderheiten:¹³

Der Verkaufspreis soll _____ EUR nicht unterschreiten.¹⁴

¹² Mit dieser **notwendigen Klausel** des Vertrags wird die nähere Beschreibung des Objekts aufgenommen. Nach § 10 Abs. 3 Nr. 1 MaBV muss sich der Makler eine genaue Objektbeschreibung geben lassen. Aus den Unterlagen des Maklers müssen Angaben zu Lage, Größe und Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks, Art, Alter und Zustand des Gebäudes, die Anzahl der Zimmer, die Höhe der Kaufpreisforderung einschließlich zu übernehmender Belastungen und schließlich der Name, Vorname und die Anschrift des Veräußerers ersichtlich sein. Die Nutzfläche des zu verkaufenden Objekts sollte insoweit ebenso unbedingt angegeben werden.

¹³ Es empfiehlt sich, die Eigenschaften und Besonderheiten des Objekts zu beschreiben, um Kaufinteressenten ein umfassendes Bild zu vermitteln.

¹⁴ Durch die Festlegung einer unteren Preisgrenze können unnötige Aufwendungen des Maklers, die der Verkäufer u.U. zu erstatten hat, vermieden werden.

§ 2 Maklerauftrag

1. Der Makler wird mit dem Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags und/oder mit der Vermittlung eines Kaufvertragsabschlusses entsprechend § 1 dieses Vertrags beauftragt.
2. Der Makler ist allein beauftragt.¹⁵

-- Anfang Alternative --

1. Der Makler wird mit dem Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags entsprechend § 1 dieses Vertrags beauftragt.
2. Der Makler ist allein beauftragt.¹⁶

-- Ende Alternative --

-- Anfang Alternative --

1. Der Makler wird mit der Vermittlung eines Kaufvertragsabschlusses entsprechend § 1 dieses Vertrags beauftragt.
2. Der Makler ist allein beauftragt.¹⁷

-- Ende Alternative --

§ 3 Provision

Für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des Kaufvertrags oder die Vermittlung des Vertrags erhält der Makler eine Vergütung in Höhe von ___ % des Kaufpreises zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Maßgeblich für die Berechnung der Vergütung ist der ausgehandelte und in dem Hauptvertrag beurkundete Kaufpreis.¹⁸

Der Makler hat auch dann einen Provisionsanspruch, wenn aufgrund seiner Tätigkeit anstatt der Veräußerung des oben genannten Objekts ein wirtschaftlich gleichwertiger Hauptvertrag abgeschlossen wird.¹⁹

¹⁵ § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB unterscheidet zwischen Nachweis- und Vermittlungsmakler. Die Tätigkeit des Nachweismaklers kann sich darauf beschränken, dem Auftraggeber Informationen zu geben, die diesem ermöglichen, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptvertrag einzutreten. So genügt beispielsweise bei einer beabsichtigten Wohnungsmiete die Bezeichnung der Wohnung und die Nennung des Vermieters. Der Vermittlungsmakler hingegen fördert den Vertragsabschluss durch Herbeiführung der Abschlussbereitschaft des Vertragspartners. In der Praxis trifft beides meist zusammen. Im Regelfall wird daher die Option "**Nachweis- und/oder Vermittlung**" sinnvoll sein.

¹⁶ Wie vor.

¹⁷ Wie vor.

¹⁸ Ob der Verkäufer oder der Käufer die Provision zu tragen hat, ist Vereinbarungssache. Sinnvoll ist es, sich insoweit den regionalen Gepflogenheiten anzupassen.

¹⁹ Der aufgrund der Maklertätigkeit abgeschlossene Hauptvertrag darf nicht wesentlich von dem mit dem Maklervertrag angestrebten Vertrag abweichen. Stimmen tatsächlich geschlossener Hauptvertrag und beabsichtigter Vertrag nicht überein, so kommt es darauf an, ob der abgeschlossene Hauptvertrag aus der Sicht des Auftraggebers zumindest wirtschaftlich gleichwertig ist. Ein **Vergütungsanspruch** des Maklers **entsteht nicht**, wenn er selbst zum Vertragspartner des Hauptvertrags wird sowie in den Fällen der sog. wirtschaftlichen Verflechtung des Maklers mit dem Vertragspartner. Der **Provisionsanspruch** des Maklers **entfällt** rückwirkend, wenn der Kaufvertrag infolge wirksamer Anfechtung gem. §§ 119 ff. BGB wegfällt.

Die Vergütung wird bei Abschluss des Hauptvertrags fällig.²⁰

-- Anfang Alternative --

Die Vergütung wird ___ Tage nach dem Abschluss des Hauptvertrags fällig.²¹

-- Ende Alternative --

Für den Fall, dass es dem Makler während der Vertragslaufzeit nicht gelingt, eine Nachweis- oder Vermittlungsleistung zu erbringen, ist der Auftraggeber dem Makler zum Ersatz der von ihm getätigten Aufwendungen verpflichtet. Der Makler hat seine Aufwendungen nachzuweisen.²²

-- Anfang Alternative --

Im Fall des Nachweises der Gelegenheit zum Abschluss des Kaufvertrags oder der Vermittlung einer Vertragsabschlussgelegenheit ist der Auftraggeber unabhängig von seiner Pflicht zur Provisionszahlung dem Makler zum Ersatz der von ihm getätigten Aufwendungen verpflichtet. Der Makler hat seine Aufwendungen nachzuweisen.

-- Ende Alternative --

§ 4 Rechte und Pflichten des Maklers

Der Makler verpflichtet sich, für den Auftraggeber tätig zu werden. Er wird den Auftrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns ausführen und intensiv und nachhaltig unter Entgegennahme und Weiterleitung aller Möglichkeiten zum Vertragsabschluss für den Auftraggeber tätig werden.

Auf wirtschaftliche Risiken, von denen der Makler im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit Kenntnis erlangt, hat er den Auftraggeber hinzuweisen. Zu eigenen Nachforschungen ist der Makler nicht verpflichtet.

Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Makler verpflichtet, sämtliche ihm überlassenen Originalunterlagen herauszugeben. Wird ein Kaufvertrag geschlossen, ist der Makler verpflichtet, die Unterlagen unverzüglich nach Erhalt seiner Vergütung herauszugeben.²³

Dem Makler bleibt es unbenommen, auch für den Käufer entgeltlich tätig zu werden. Zu mit dem Vertragszweck nicht vereinbarten Interessenkollisionen darf es hierdurch nicht kommen.²⁴

²⁰ Es empfiehlt sich, stets die Fälligkeit der Vergütungszahlung festzulegen. Die Vorverlegung der Fälligkeit auf einen vor dem Abschluss des Hauptvertrags liegenden Zeitpunkt ist nicht möglich.

²¹ Es empfiehlt sich, stets die Fälligkeit der Vergütungszahlung festzulegen. Die Vereinbarung einer hinausgeschobenen Fälligkeit kommt dem Verkäufer entgegen, der die Fälligkeit der Maklerprovision und die Fälligkeit seines Kaufpreisanspruchs zeitlich abstimmen kann. Die Vorverlegung der Fälligkeit auf einen vor dem Abschluss des Hauptvertrags liegenden Zeitpunkt ist nicht möglich.

²² Nach § 652 Abs. 2 BGB hat der Makler, soweit nichts anderes vereinbart ist, keinen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen (Kosten für Telefonate, Porti, Inserate oder Fotokopien), selbst wenn ein Hauptvertrag nicht zustande kommt. Vertraglich kann allerdings eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden. Ansonsten droht die Gefahr, dass der Maklervertrag dem **Formzwang** des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB unterliegt, also notariell beurkundet werden muss, wenn der Aufwendungsersatz 10 % des vereinbarten Provisionsanspruchs übersteigt. Dies gilt nicht nur bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen, sondern auch bei einem individuell vereinbarten Aufwendungsersatzanspruch. Nach § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB wird der Formmangel durch Auflassung und Eintragung ins Grundbuch jedoch geheilt. Stets sollte eine Vereinbarung getroffen werden, die sich an den tatsächlichen Aufwendungen des Maklers orientiert.

²³ Ein wesentlicher Unterschied zwischen Alleinauftrag und einfachem Maklervertrag ist die **Tätigkeitsverpflichtung des Maklers**. Diese Verpflichtung ist – neben dem Verbot für den Auftraggeber, die Dienste konkurrierender Makler in Anspruch zu nehmen – Kernstück des Alleinauftrags.

²⁴ Nach § 654 BGB verwirkt der Makler seine vertraglich vereinbarten Ansprüche auf Vergütungs- und Aufwendungsersatz, wenn er entgegen dem Vertragsinhalt auch für die andere Seite tätig wird. Die Doppeltätigkeit des Maklers ist aber auch beim Alleinauftrag nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Mit der hier vorgeschlagenen Klausel wird dem Makler auch beim Alleinauftrag ausdrücklich gestattet,

§ 5 Rechte und Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber verpflichtet sich, keinen weiteren Makler mit dem Nachweis oder der Vermittlung des oben beschriebenen Objekts zu beauftragen. Erhält der Auftraggeber Kenntnis von der Maklertätigkeit Dritter bezüglich des Vertragsobjekts, hat er diese zu untersagen. Das Recht des Auftraggebers, selbst weiterhin nach einem Käufer zu suchen, bleibt hiervon unberührt. Der Auftraggeber bleibt in seiner Entscheidung über den Vertragsabschluss mit einem von dem Makler vermittelten Kaufinteressenten frei.

Der Auftraggeber übergibt dem Makler sämtliche Unterlagen, die das zu verkaufende Objekt betreffen und für einen Kaufvertragsabschluss von Bedeutung sein können. Der Auftraggeber unterstützt den Makler in seiner Tätigkeit und setzt ihn von tatsächlichen oder rechtlichen Änderungen des Objekts, die für den Kaufvertragsabschluss bedeutsam sein können, in Kenntnis.²⁵

§ 6 Vertragsdauer

1. Der Maklervertrag wird für die Dauer von sechs Monaten, beginnend am _____, geschlossen und endet nach Ablauf dieses Zeitraums automatisch, ohne dass es einer Kündigungserklärung bedarf.²⁶
2. Der Vertrag kann von beiden Seiten mit einer Frist von ___ Wochen zum Monatsende gekündigt werden.
3. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt.
4. Die Kündigung muss in Textform erklärt werden.

-- Anfang Alternative --

1. Der Vertrag wird für die Zeit vom _____ bis zum _____ geschlossen. Wird er nicht mit vier Wochen Frist zum Befristungsende gekündigt, so verlängert er sich nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit um jeweils drei Monate, ohne dass es einer besonderen Vereinbarung bedarf. Während des Verlängerungszeitraums ist das Vertragsverhältnis mit einer Frist von vier Wochen zum Ende des Verlängerungszeitraums kündbar. Wird eine Gesamtlaufzeit von einem Jahr überschritten, bedarf eine weitere Verlängerung der Laufzeit einer Bestätigung beider Vertragsparteien in Textform.²⁷

für die andere Seite entgeltlich tätig zu werden. Seine erhöhte Tätigkeitsverpflichtung verbietet es ihm aber, seine Vermittlungstätigkeit auf zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtete Kaufinteressenten zu beschränken.

Diese Klausel zur Erlaubnis der Doppeltätigkeit sollte auf jeden Fall ausgewählt werden, wenn nicht der Auftraggeber, sondern der Käufer die Provision des Maklers zahlen soll.

²⁵ Ein Wesensmerkmal des Alleinauftrags ist das Verbot des Auftraggebers, weitere Makler zu beauftragen. Diese **notwendige Klausel** ist damit das Kernstück des Alleinauftrags. Von weiteren Einschränkungen des Auftraggebers in AGB ist dringend abzuraten, da sie aufgrund der von den AGB-rechtlichen Vorschriften nach §§ 305 ff. BGB gesetzten Grenzen in aller Regel unwirksam sind. Das zusätzliche Verbot des Auftraggebers, potenzielle Hauptvertragspartner selbst akquirieren zu dürfen, ist Merkmal des qualifizierten Alleinauftrags. Dieses kann lediglich individualvertraglich vereinbart werden (siehe "Qualifizierter Alleinauftrag").

Der Auftraggeber bleibt auch beim Alleinauftrag in seiner Entscheidung, mit wem er einen Hauptvertrag abschließt, frei. Würde sich der Auftraggeber verpflichten, an jeden vom Makler vermittelten Interessenten zu festgelegten Bedingungen zu verkaufen, wäre wegen § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB die notarielle Beurkundung des Maklervertrags erforderlich! Nach § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB wird der Mangel der Form aber durch Auflassung und Eintragung ins Grundbuch geheilt.

²⁶ Nicht möglich ist die Vereinbarung eines unwiderruflichen Makleralleinauftrags, weil dadurch die Entscheidungsfreiheit des Maklerkunden in nicht hinnehmbarer Weise eingeschränkt wird. Die Dauer der zulässigen Befristung ist stets abhängig von der wirtschaftlichen Größenordnung des Objekts. In jedem Fall unbedenklich ist eine Erstbefristung auf sechs Monate ([BGH, Urteil v. 28.5.2020, I ZR 40/19](#)).

²⁷ Grundsätzlich können die Vertragsparteien vereinbaren, dass sich die Vertragslaufzeit nach Fristablauf für einen bestimmten Zeitraum verlängert, so der Vertrag nicht gekündigt wurde. Grundsätzlich spricht hier auch nichts gegen einen jeweiligen 3-monatigen Verlängerungszeitraum, soweit jeweils eine Kündigungsmöglichkeit für den Auftraggeber besteht ([BGH, Urteil v. 28.5.2020, I ZR 40/19](#)).

2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.²⁸
3. Die Kündigung muss in Textform erklärt werden.

-- Ende Alternative --

§ 7 Datenschutz

Der Makler hat bei Erhebung und Verarbeitung von Daten des Auftraggebers die Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BSDG) zu beachten. Die als Anlage 1 diesem Vertrag beigefügte Datenschutzerklärung des Maklers ist Bestandteil dieses Maklervertrags und mit diesem fest zu verbinden.²⁹

§ 8 Widerrufsbelehrung

Für den Fall, dass es sich bei dem Auftraggeber um einen Verbraucher gemäß § 13 BGB handelt und dieser Vertrag entweder außerhalb der Betriebsstätte des Maklers oder im Wege des Fernabsatzes über Fernkommunikationsmittel geschlossen wird, gilt die in Anlage 2 zu diesem Vertrag enthaltene Widerrufsbelehrung, die zwingender Bestandteil dieses Vertrags ist.³⁰

§ 9 Schriftformklausel

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen des Vertrags bedürfen in jedem Fall der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.³¹

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrags unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit oder die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung gelten die gesetzlichen Bestimmungen.³²

§ 11 Gerichtsstand

Eine Maximallaufzeit muss zwar insoweit nicht vereinbart werden, dürfte aber im Interesse des Auftraggebers liegen und kann sich daher aus Transparenzgründen empfehlen.

²⁸ Nicht möglich ist die Vereinbarung eines unwiderruflichen Makleralleinauftrags, weil dadurch die Entscheidungsfreiheit des Maklerkunden in nicht hinnehmbarer Weise eingeschränkt wird.

²⁹ Nach der Bestimmung des § 13 Abs. 1 DSGVO sind zum Zeitpunkt der Erhebung der Daten des Auftraggebers umfangreiche Informationspflichten seitens des Maklers zu erfüllen. Insoweit sollten diese Informationen stets als Datenschutzerklärung in einer fest mit dem Maklervertrag zu verbindenden Anlage erteilt werden.

³⁰ Handelt es sich beim Vertragspartner des Maklers um einen Verbraucher gemäß § 13 BGB, hat der Makler diesen über sein Widerrufsrecht zu belehren, wenn der Maklervertrag außerhalb der Geschäftsräume des Maklers geschlossen wird (§ 312b BGB) oder der Maklervertrag einen Fernabsatzvertrag darstellt (§ 312c BGB). § 312g Abs. 1 BGB räumt dem Verbraucher jedenfalls bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Maklerverträgen und Fernabsatzverträgen ein Widerrufsrecht nach § 355 f. BGB ein.

³¹ Die Vereinbarung einer Schriftformklausel verhindert Unsicherheiten und spätere Streitigkeiten über die Geltung von Nebenabreden. Zu beachten ist allerdings, dass dies lediglich dann gilt, wenn die Schriftformklausel individualvertraglich vereinbart wurde. So sie als Allgemeine Geschäftsbedingung vereinbart ist, greift sie stets bei nachträglichen Vertragsänderungen nicht, bei denen es sich regelmäßig um Individualvereinbarungen handelt.

³² Die Aufnahme einer salvatorischen Klausel in den Vertrag ist in jedem Fall unschädlich und generell zu empfehlen.

Sollte es sich bei dem Auftraggeber um einen Kaufmann handeln, vereinbaren die Vertragsparteien als Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie als Gerichtsstand für etwaige Streitige Auseinandersetzungen³³

[Ggf. erforderliche Ergänzung] **§ 12 Streitbeilegung nach Verbraucherstreitbeilegungsgesetz³⁴**

Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet und nicht bereit, im Fall einer sich aus einem Vertragsverhältnis zwischen dem Makler und einem Verbraucher als Auftraggeber ergebenden oder sich darauf beziehenden Streitigkeit vor Klageerhebung ein Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach den Bestimmungen des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) durchzuführen.

§ 13 Streitbeilegung nach EU-Recht³⁵

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) bereit, die unter www.ec.europa.eu/consumers/odr aufrufbar ist. Unsere E-Mail-Adresse lautet wie folgt: info@XXX-Immobilien.de. Der Auftragnehmer ist weder verpflichtet noch bereit, an dem Streitschlichtungsverfahren teilzunehmen.

....., den

.....
Unterschrift des Auftraggebers

.....
Unterschrift des Maklers

Anlage 1: Datenschutzerklärung

Dies sind Hinweise zur Datenverarbeitung der Firma Stumberger Immobilien-Service, Sebler Anlagen 29, 56812 Cochem-Sehl, Telefon +49 (2671) 4199, info@stumberger-immobilien-service.de, bezüglich des Maklervertrags mit

Herrn/Frau/Firma

³³ § 38 Abs. 1 ZPO erlaubt die Gerichtsstandsvereinbarung, wenn beide Vertragsparteien Kaufleute sind.

³⁴ So der Makler nicht in seinem Internetauftritt oder aber in seinen sonstigen AGB darauf hinweist, ob er bereit oder verpflichtet ist, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen, sollte spätestens der Maklervertrag entsprechend ergänzt werden. Das Streitbeilegungsverfahren steht lediglich Verbrauchern offen, nicht aber Unternehmern. Die Informationspflicht gilt aber dann nicht, wenn das Maklerunternehmen nicht mehr als 10 Personen beschäftigt und nicht bereit ist, an einem Streitschlichtungsverfahren teilzunehmen. Beschäftigt das Maklerunternehmen hingegen mehr als 10 Personen, besteht eine Informationspflicht unabhängig davon, ob Bereitschaft zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren besteht oder nicht. Stets empfiehlt sich ein entsprechender Hinweis im Impressum des Internetauftritts.

³⁵ Wiederum dem Verbraucherschutz dient die seit 2016 eingeführte Online-Streitbeilegung auch für Dienstleistungsverträge zwischen Verbrauchern und Unternehmern, also auch mit Blick auf Maklerverträge. Für den Fall also, dass der Maklervertrag online abgeschlossen wird, muss der Verbraucher über die Existenz der europaweiten Online-Plattform zur Streitbeilegung informiert werden. Hierfür ausreichend ist, wenn der Makler im Impressum auf die EU-Plattform hinweist und einen entsprechenden aktiven Link platziert. Ist dies nicht der Fall, ist wiederum der Vertrag entsprechend zu ergänzen.

_____, _____ [vollständige Adresse]

– im Folgenden Auftraggeber genannt –

vom _____ [Datum des Vertragsabschlusses]. Diese Hinweise sind zwingender Bestandteil dieses Maklervertrags und mit diesem fest zu verbinden.

I. Verantwortlicher für die Datenverarbeitung in unserem Haus / Datenschutzbeauftragter

Verantwortlich für die Datenverarbeitung in unserem Haus ist

Herr/Frau _____ [Name des zuständigen Mitarbeiters]

_____ [Adresse und vollständige Kontaktdaten dieses Mitarbeiters im Maklerunternehmen]

Betriebliche(r) Datenschutzbeauftragte(r) in unserem Hause ist Herr/Frau _____ [Name], die/der unter vorgenannter Anschrift bzw. unter _____@_____.de [E-Mail-Adresse] erreichbar ist.

-- Anfang Alternative --

Aufgrund unserer Betriebsgröße ist die Bestellung eines Datenschutzbeauftragten nicht erforderlich.

-- Ende Alternative --

II. Datenerhebung und Speicherung personenbezogener Daten

Zur Durchführung des mit Ihnen abgeschlossenen Maklervertrags und damit wir Sie im laufenden Vertragsverhältnis angemessen informieren können, benötigen wir bestimmte Daten von Ihnen. Wir erheben insoweit folgende Informationen:

- Anrede, Vorname, Nachname,
- eine gültige E-Mail-Adresse,
- Anschrift,
- Telefonnummer (Festnetz und/oder Mobilfunk)
- Informationen, die für die Durchführung des mit Ihnen bestehenden Vertragsverhältnisses erforderlich sind.

Wir erheben diese Daten, um Sie als unseren Auftraggeber bzw. Vertragspartner identifizieren zu können und um unsere vertraglichen Pflichten angemessen erfüllen zu können. Des Weiteren benötigen wir diese Daten zur Korrespondenz mit Ihnen sowie zur Rechnungsstellung.

Sind wir nach den Bestimmungen des Geldwäschegesetzes (GwG) verpflichtet, bestimmte Informationen zu erheben, so umfasst dies gemäß § 11 Abs. 4 GwG die folgenden Angaben:

1. bei einer natürlichen Person:

- Vorname und Nachname,
- Geburtsort,
- Geburtsdatum,
- Staatsangehörigkeit und
- eine Wohnanschrift oder, sofern kein fester Wohnsitz mit rechtmäßigem Aufenthalt in der Europäischen Union besteht und die Überprüfung der Identität im Rahmen des Abschlusses eines Basiskontovertrags im Sinne von § 38 des Zahlungskontengesetzes erfolgt, die postalische Anschrift, unter der der Vertragspartner sowie die gegenüber dem Verpflichteten auftretende Person erreichbar ist;

2. bei einer juristischen Person oder bei einer Personengesellschaft:

- Firma, Name oder Bezeichnung,

- Rechtsform,
- Registernummer (falls vorhanden),
- Anschrift des Sitzes oder der Hauptniederlassung und
- die Namen der Mitglieder des Vertretungsorgans oder die Namen der gesetzlichen Vertreter und, sofern ein Mitglied des Vertretungsorgans oder der gesetzliche Vertreter eine juristische Person ist, von dieser juristischen Person die Daten nach den ersten vier Punkten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir personenbezogene Daten, die wir auf Grundlage des Geldwäschegesetzes erheben, ausschließlich für die Verhinderung von Geldwäsche und von Terrorismusfinanzierung verarbeiten.

III. Art, Zweck und Verwendung der Daten

Wir verarbeiten die Daten auf Ihre Anfrage. Die Verarbeitung der Daten ist gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1b) DSGVO zu den genannten Zwecken für die angemessene Bearbeitung des Maklervertrags und für die beidseitige Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Maklervertrag erforderlich.

Die von uns erhobenen personenbezogenen Daten werden bis zum Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungspflicht für Makler gespeichert. Diese beträgt nach § 14 Abs. 1 MaBV und § 8 Abs. 4 GwG 5 Jahre nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem das Vertragsverhältnis beendet wurde. Danach werden die Daten gelöscht, es sei denn, dass wir nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1c) DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (aus HGB, StGB oder AO) zu einer längeren Speicherung verpflichtet sind oder Sie in eine darüber hinausgehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1a) DSGVO eingewilligt haben.

IV. Weitergabe von Daten an Dritte

Eine Weitergabe bzw. Übermittlung Ihrer persönlichen Daten an Dritte findet ausschließlich im Rahmen der Bestimmungen der DSGVO und des GwG statt. Eine Weitergabe Ihrer persönlichen bzw. personenbezogenen Daten erfolgt danach nur, wenn

- Sie uns ausdrücklich Ihre Einwilligung gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1a) DSGVO hierzu erteilt haben,
- dies gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1b) DSGVO für die Abwicklung bzw. zur Erfüllung unserer Pflichten aus dem Maklervertrag erforderlich ist,
- wir nach der Bestimmung des Art. 6 Satz 1c) DSGVO oder den Bestimmungen des GwG hierzu gesetzlich verpflichtet sind,
- die Weitergabe zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist (Art. 6 Abs. 1 Satz 1f) DSGVO). Voraussetzung ist, dass kein Grund zur Annahme besteht, dass Sie ein überwiegendes schutzwürdiges Interesse an der Nichtweitergabe Ihrer Daten haben.

V. Ihre Rechte

1. Widerspruchsrecht

Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten, die wir aufgrund von Art. 6 Abs. 1 Satz 1f) DSGVO auf Grundlage von berechtigten Interessen verarbeiten, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch einzulegen. Sollten Sie von diesem Widerspruchsrecht Gebrauch machen wollen, genügt eine E-Mail an _____@_____.de.

2. Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, nach Art. 7 Abs. 3 DSGVO Ihre einmal erteilte Einwilligung jederzeit gegenüber uns zu widerrufen. Wir dürfen dann die Verarbeitung der Daten, die auf dieser Einwilligung beruhen, für die Zukunft nicht mehr fortführen.

3. Auskunftsrecht

Sie haben das Recht, gemäß Art. 15 DSGVO von uns Auskunft über Ihre von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Sie haben weiter das Recht, Auskunft über die Zwecke der Verarbeitung zu verlangen. Sie können Auskunft darüber verlangen, wie ihre personenbezogenen Daten kategorisiert werden und welchen Kategorien von Empfängern ihre Daten offengelegt werden oder wurden.

Sie haben weiter das Recht auf Auskunft auf folgende Informationen:

- Die geplante Dauer, für die die personenbezogenen Daten gespeichert werden, oder, falls dies nicht möglich ist, die Kriterien für die Festlegung dieser Dauer;
- das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung oder Löschung der sie betreffenden personenbezogenen Daten oder auf Einschränkung der Verarbeitung durch den Verantwortlichen oder eines Widerspruchsrechts gegen diese Verarbeitung;
- das Bestehen eines Beschwerderechts bei einer Aufsichtsbehörde;
- wenn die personenbezogenen Daten nicht bei der betroffenen Person erhoben werden, alle verfügbaren Informationen über die Herkunft der Daten;
- das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und in diesen Fällen aussagekräftige Informationen über die involvierte Logik sowie die Tragweite und die angestrebten Auswirkungen einer derartigen Verarbeitung für die betroffene Person.

4. Recht auf Berichtigung und Vervollständigung

Nach der Bestimmung des Art. 16 DSGVO haben Sie das Recht, von uns die unverzügliche Berichtigung unrichtiger personenbezogener Daten zu verlangen. Unter Berücksichtigung der Zwecke der Verarbeitung, haben Sie das Recht, die Vervollständigung unvollständiger personenbezogener Daten – auch mittels einer ergänzenden Erklärung – zu verlangen.

5. Recht auf Löschung

Nach der Bestimmung des Art. 17 DSGVO haben Sie das Recht, von uns zu verlangen, dass Sie betreffende personenbezogene Daten unverzüglich gelöscht werden. Dies gilt nicht, soweit die Verarbeitung erforderlich ist

- zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information;
- zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, die die Verarbeitung nach dem Recht der Union oder dem in Deutschland geltenden Recht erfordert oder zur Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die uns übertragen wurde oder
- zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

6. Einschränkung der Datenverarbeitung

Nach der Bestimmung des Art. 18 DSGVO haben Sie das Recht, von uns die Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen, wenn

- Sie die Richtigkeit Ihrer personenbezogenen Daten bestreiten;
- die Verarbeitung unrechtmäßig ist und Sie die Löschung Ihrer personenbezogenen Daten ablehnen und stattdessen die Einschränkung der Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten verlangen;
- wir Ihre personenbezogenen Daten für die Zwecke der Verarbeitung nicht länger benötigen, jedoch Sie persönlich diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder
- Sie Widerspruch gegen die Verarbeitung gemäß Artikel 21 Absatz 1 eingelegt haben.

7. Recht auf Datenübertragbarkeit

Nach der Bestimmung des § 20 DSGVO haben Sie das Recht, Ihre personenbezogenen Daten, die sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten. Weiter haben Sie das Recht, die Übermittlung dieser Daten an einen anderen Verantwortlichen ohne Behinderung durch uns zu verlangen.

8. Beschwerderecht

Nach der Bestimmung des Art. 77 DSGVO haben sie das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde ihres gewöhnlichen Aufenthaltsorts oder ihres Arbeitsplatzes oder unseres Firmensitzes.

Zur Kenntnis genommen:

Ort, Datum

Unterschrift des Auftraggebers

Anlage 2: Widerrufsbelehrung

Für den Fall, dass es sich bei dem Auftraggeber um einen Verbraucher gemäß § 13 BGB handelt und dieser Vertrag entweder außerhalb der Betriebsstätte des Maklers oder im Wege des Fernabsatzes über Fernkommunikationsmittel geschlossen wird, gilt nachfolgende Widerrufsbelehrung:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns Stumberger Immobilien-Service, Sehler Anlagen 29, 56812 Cochem-Sehl, Telefon +49 (2671) 4199, info@stumberger-immobilien-service.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

-- Anfang Alternative --

Für Ihre Widerrufserklärung können Sie das beigelegte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

-- Ende Alternative --

-- Anfang Alternative --

Für Ihre Widerrufserklärung können Sie das beigelegte Muster-Widerrufsformular oder eine andere eindeutige Erklärung auch auf unserer/meiner Website _____ [Internet-Adresse] elektronisch ausfüllen und übermitteln. Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, so werden wir/werde ich Ihnen unverzüglich [z. B. per E-Mail] eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermitteln.

-- Ende Alternative --

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/habe ich Ihnen alle Zahlungen, die wir/ich von Ihnen erhalten haben/habe, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags bei uns/mir eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir/verwende ich 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 unsere/meine Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie an uns/mich einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns/mich von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

....., den

.....

Unterschrift des Auftraggebers

Maklerleistung während der Widerrufsfrist

In Kenntnis der vorbeschriebenen Konsequenzen beauftragt der Auftraggeber den Makler ausdrücklich, seine Leistungen, die Gegenstand dieses Vertrags sind, bereits während der Widerrufsfrist zu erbringen.

Der Auftraggeber erklärt ausdrücklich sein Einverständnis damit, dass der Makler vor Ende der Widerrufsfrist seine Dienstleistung erbringt. Dem Auftraggeber ist dabei bewusst, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung sein Widerrufsrecht verliert.

....., den

.....

Unterschrift des Auftraggebers

Anlage 3: Muster-Widerrufsformular nach Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 2 EGBGB

Muster-Widerrufsformular

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

An _____

[hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Telefaxnummer und E-Mail-Adresse des Maklers durch den Makler einzufügen]

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*)³⁶ 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): _____

³⁶ (*) Unzutreffendes streichen.

Anschrift des/der Verbraucher(s): _____

Unterschrift des/der Verbraucher(s) *[nur bei Mitteilung auf Papier]*: _____

Ort, Datum: _____, den _____