



Maklervertrag

Der Maklervertrag ist ein privatrechtlicher Vertrag, durch den sich der Auftraggeber verpflichtet, dem Makler für die Vermittlung eines Vertrages oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages eine Vergütung (Maklerlohn) zu zahlen.

Es wird zwischen drei Arten von Maklerverträgen unterschieden

einfacher Maklerauftrag

Alleinauftrag

qualifizierter Alleinauftrag.

Beim einfachen Maklerauftrag besteht gemäß der gesetzlichen Regelung keine Verpflichtung des Maklers zum Tätig werden. Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht allerdings nur im Erfolgsfall.

Beim Alleinauftrag verzichtet der Auftraggeber des Maklers darauf, einen weiteren Makler zu beauftragen. Im Gegenzug verpflichtet sich der Makler zum Tätig werden. Der Eigentümer hat zwar noch das Recht selber tätig zu werden und sein Objekt zu veräußern ohne dass eine Provisionsanspruch des Maklers entsteht, veräußert der Auftraggeber sein Objekt jedoch über einen anderen Makler, so muss er die mit dem Makler vereinbarte Provision zahlen. Der Alleinauftrag wird über eine feste Laufzeit vereinbart.

Ein qualifizierter Alleinauftrag ist eine individuelle Vereinbarung (also nicht in Allgemeinen Geschäftsbedingungen). Hierin kann vereinbart werden, dass der Auftraggeber nicht berechtigt sein soll, das Objekt ohne Einschaltung des Maklers an eigene Interessenten zu verkaufen (Historischer Hinweis: Bis zum 31. Dezember 1998 war zumindest für den qualifizierten Alleinauftrag die Schriftform vorgeschrieben).

Ein Maklervertrag kann formlos, sollte aber schriftlich abgeschlossen werden. In der Praxis kommt der Vertrag oft dadurch zustande, dass der Makler ein Exposé oder einen Objektnachweis zur Verfügung stellt und darin seine Provision angegeben ist. Der Interessent nimmt den Maklervertrag an, indem er einen Objektnachweis unterzeichnet, oder durch konkludentes Verhalten, wenn er sich das Objekt nachweisen lässt.