Verkaufsmandat / Alleinauftrag

Beauftragung der E1 mit der diskreten Off-Market-Vermarktung einer Immobilie durch den Eigentümer

> Mit diesem Vertrag beauftragt der Eigentümer E1 mit dem Nachweis und/oder der Vermittlung von Kaufinteressenten für die unten bezeichnete Immobilie. Die Vermarktung erfolgt diskret außerhalb öffentlicher Portale (Off-Market) und nur gegenüber registrierten, zur Vertraulichkeit verpflichteten Interessenten. Ist der Auftraggeber Verbraucher, gelten zusätzlich die Hinweise in § 11 und die Anlage „Widerrufsbelehrung und Muster-Widerrufsformular“ (Dok. 12).

Vertragsparteien

(1) Auftraggeber: der nachstehend bezeichnete Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte – nachfolgend „Auftraggeber“ –

(2) Maklerin: E1 International Investment Holding GmbH, Sportplatzweg 4, 65201 Wiesbaden, Amtsgericht Wiesbaden HRB 30984, vertreten durch den Geschäftsführer Muharrem Erdogdu, Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO, Tel. +49 611 710 97 36, info@e1-holding.com – nachfolgend „E1“ –

Name / Firma

Vertreten durch (bei Unternehmen)

Anschrift

Telefon

E-Mail

Handelsregister / USt-IdNr. (falls vorhanden)

Der Auftraggeber schließt diesen Vertrag als

☐ Verbraucher (§ 13 BGB) ☐ Unternehmer (§ 14 BGB)

Stellung zum Objekt

☐ Alleineigentümer
☐ Miteigentümer (Zustimmung aller Miteigentümer liegt vor)
☐ Bevollmächtigter / Verfügungsberechtigter (Vollmacht liegt vor)
☐ Organ der Eigentümergesellschaft

§ 1 Vertragsobjekt

(1) Gegenstand dieses Vertrags ist folgende Immobilie – nachfolgend „Objekt“ –:

Lage / Anschrift des Objekts

Grundbuch von / Blatt / Flurstück (soweit bekannt)

E1-Objekt-ID / Angebots-Nr.

Grundstücksgröße / Wohn- bzw. Nutzfläche

Angebotspreis (Kaufpreisvorstellung des Auftraggebers)

Mindestpreis / Verhandlungsspielraum (intern, optional)

Objektart

☐ Eigentumswohnung ☐ Einfamilienhaus (auch Doppelhaushälfte, Reihenhaus) ☐ Mehrfamilienhaus

☐ Wohn- und Geschäftshaus ☐ Gewerbeimmobilie ☐ Grundstück ☐ Portfolio / mehrere Objekte

☐ Sonstiges: _____

Transaktionsform

☐ Verkauf des Objekts (Asset Deal)

☐ Verkauf von Gesellschaftsanteilen an der Objektgesellschaft (Share Deal)

☐ Beides möglich

§ 2 Art des Auftrags

(1) Die Parteien vereinbaren folgende Auftragsart (bitte eine Option wählen):

(2) Einfacher Maklerauftrag: Der Auftraggeber bleibt berechtigt, weitere Makler zu beauftragen und das Objekt selbst zu verkaufen. E1 ist nicht zum Tätigwerden verpflichtet, wird sich jedoch im eigenen Interesse um einen Erfolg bemühen.

(3) Qualifizierter Alleinauftrag: Der Auftraggeber verpflichtet sich, während der Laufzeit keine weiteren Makler mit der Vermarktung des Objekts zu beauftragen. Er verpflichtet sich ferner, Kaufinteressenten, die sich unmittelbar bei ihm melden oder die ihm anderweitig bekannt werden, an E1 zu verweisen und das Objekt während der Laufzeit nicht ohne Einschaltung von E1 zu verkaufen. E1 ist zum Tätigwerden verpflichtet (§ 5). Diese Option wurde zwischen den Parteien im Einzelnen ausgehandelt; ihre Wahl ist Voraussetzung für die Wirksamkeit der Verweisungs- und Hinzuziehungspflicht.

(4) Ist der qualifizierte Alleinauftrag gewählt und verkauft der Auftraggeber das Objekt während der Laufzeit unter Verstoß gegen Absatz 3 ohne Einschaltung von E1, kann E1 Ersatz des ihr dadurch entstandenen Schadens nach den gesetzlichen Vorschriften verlangen. Weitergehende pauschale Vertragsstrafen werden nicht vereinbart.

Gewählte Auftragsart

☐ Einfacher Maklerauftrag ☐ Qualifizierter Alleinauftrag (individuell ausgehandelt)

§ 3 Leistungen der E1 und Off-Market-Vermarktung

(1) E1 weist dem Auftraggeber Gelegenheiten zum Abschluss eines Kaufvertrags über das Objekt nach und/oder vermittelt einen solchen Vertrag.

(2) Die Vermarktung erfolgt diskret außerhalb öffentlicher Immobilienportale (Off-Market). E1 stellt das Objekt zunächst anonymisiert, nur unter der E1-Objekt-ID und ohne Anschrift, im Rahmen eines Abgleichs mit hinterlegten Ankaufsprofilen vor (Blind Matching).

(3) Detaillierte Unterlagen, die Objektanschrift und die Identität des Auftraggebers werden nur an Interessenten herausgegeben, die bei E1 registriert sind, eine Interessenbekundung abgegeben und sich zur Vertraulichkeit verpflichtet haben (Vertraulichkeits- bzw. NDA-Erklärung). Eine unkontrollierte Weitergabe an Dritte, insbesondere eine Streuung über Verteiler oder an nicht registrierte Zwischenhändler, findet nicht statt.

(4) E1 darf zur Vermarktung Kooperationsmakler und Partner des E1-Netzwerks einbinden, sofern diese vertraglich auf Vertraulichkeit sowie Kunden- und Quellenschutz verpflichtet sind. Der Auftraggeber schuldet hierdurch keine zusätzliche Provision.

(5) Eine öffentliche Bewerbung (z. B. auf Portalen, in Anzeigen oder sozialen Medien) erfolgt nur, wenn der Auftraggeber dies nachfolgend ausdrücklich wählt.

(6) Soweit vereinbart, erbringt E1 zusätzlich folgende Leistungen: Aufbereitung eines Exposés, Organisation und Begleitung von Besichtigungen, Unterstützung bei der Zusammenstellung der Verkaufsunterlagen (Datenraum), Koordination mit dem Notar. Eine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung erbringt E1 nicht; auf Wunsch stellt E1 Kontakt zu Rechtsanwälten, Steuerberatern oder Notaren her.

Vermarktungsumfang

☐ Ausschließlich Off-Market an registrierte, NDA-gebundene Interessenten

☐ Zusätzlich anonymisierte Vorstellung auf e1-holding.com (ohne Anschrift)

☐ Zusätzlich öffentliche Bewerbung nach vorheriger Freigabe im Einzelfall

Zusatzleistungen (Mehrfachauswahl möglich)

☐ Exposé ☐ Besichtigungen ☐ Datenraum ☐ Notarkoordination

§ 4 Pflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber stellt E1 die zur Vermarktung erforderlichen Informationen und Unterlagen vollständig und wahrheitsgemäß zur Verfügung, insbesondere Grundbuchauszug, Flurkarte, Grundrisse, Flächenangaben, Energieausweis, bei vermieteten Objekten Mieterliste und Mietverträge, bei Wohnungseigentum Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen und Wirtschaftspläne.

(2) Der Auftraggeber versichert, zur Verfügung über das Objekt berechtigt zu sein. Er informiert E1 unverzüglich über wesentliche Änderungen, insbesondere über Änderungen des Angebotspreises, Belastungen, Mängel, einen Verkauf oder die Aufgabe der Verkaufsabsicht.

(3) Der Auftraggeber unterrichtet E1 vor Abschluss eines Kaufvertrags über Namen und Anschrift des vorgesehenen Käufers, damit E1 prüfen kann, ob der Käufer durch E1 nachgewiesen oder vermittelt wurde. Er stellt E1 nach Beurkundung eine Abschrift des Kaufvertrags zur Verfügung.

(4) Der Auftraggeber wird Interessenten, die ihm durch E1 benannt wurden, nicht unter Umgehung von E1 ansprechen. Unterlagen und Informationen, die er über von E1 benannte Interessenten erhält, behandelt er vertraulich.

(5) Der Auftraggeber ist frei in seiner Entscheidung, ob, an wen und zu welchem Preis er verkauft. Er kann Kaufangebote ohne Angabe von Gründen ablehnen.

§ 5 Pflichten der E1

(1) E1 wird die Interessen des Auftraggebers mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahren und die ihr überlassenen Informationen vertraulich behandeln.

(2) E1 prüft Interessenten vor Herausgabe detaillierter Unterlagen auf Registrierung, Interessenbekundung, Vertraulichkeitserklärung und – soweit angefordert – auf Finanzierungsnachweise.

(3) E1 berichtet dem Auftraggeber auf Anfrage, mindestens jedoch alle _____ Wochen, in Textform über den Stand der Vermarktung, insbesondere über Anfragen, Besichtigungen und Kaufpreisangebote.

(4) Beim qualifizierten Alleinauftrag ist E1 zum Tätigwerden verpflichtet und wird die Vermarktung aktiv und fortlaufend betreiben.

(5) E1 darf auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden (Doppeltätigkeit), soweit dies gesetzlich zulässig ist; E1 wahrt in diesem Fall gegenüber beiden Seiten strikte Unparteilichkeit. Bei Wohnungen und Einfamilienhäusern gelten die Einschränkungen des § 8.

§ 6 Laufzeit und Kündigung

(1) Der Vertrag beginnt mit Unterzeichnung und wird für eine feste Laufzeit von _____ Monaten geschlossen (beim qualifizierten Alleinauftrag empfohlen: höchstens 6 Monate).

(2) Nach Ablauf der festen Laufzeit verlängert sich der Vertrag jeweils um _____ Monate, wenn er nicht mit einer Frist von _____ Wochen zum Ende der jeweiligen Laufzeit gekündigt wird. Beim einfachen Maklerauftrag kann jede Partei den Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen.

(3) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

(4) Die Kündigung bedarf der Textform.

(5) Ein Provisionsanspruch für Kaufverträge, die nach Vertragsende mit einem Interessenten geschlossen werden, der während der Laufzeit durch E1 nachgewiesen oder vermittelt wurde, bleibt unberührt, sofern die Tätigkeit der E1

für den Abschluss ursächlich war.

§ 7 Provision (Innenprovision)

(1) Kommt infolge des Nachweises oder der Vermittlung durch E1 ein wirksamer notarieller Kaufvertrag über das Objekt zustande, zahlt der Auftraggeber an E1 eine Provision in Höhe von _____ % zzgl. gesetzl. USt. des im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises einschließlich aller damit zusammenhängenden Nebenleistungen (z. B. mitverkauftes Inventar, übernommene Verbindlichkeiten, Ablösezahlungen).

(2) Bei einem Share Deal ist Bemessungsgrundlage der Gesamtwert der Transaktion, bestehend aus dem Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile zuzüglich der vom Erwerber übernommenen oder abgelösten Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft, soweit sie auf das Objekt entfallen.

(3) Der Provisionsanspruch entsteht mit Abschluss des wirksamen notariellen Kaufvertrags und ist 14 Tage nach Rechnungsstellung fällig. Steht der Kaufvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung oder bedarf er einer Genehmigung, entsteht der Anspruch erst mit Eintritt der Bedingung bzw. Erteilung der Genehmigung.

(4) Der Provisionsanspruch besteht auch, wenn statt des Kaufs ein wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft über das Objekt zustande kommt, etwa die Bestellung eines Erbbaurechts oder der Erwerb durch eine Gesellschaft, an der der nachgewiesene Interessent maßgeblich beteiligt ist.

(5) Die Parteien vereinbaren, dass eine Maklerklausel in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen werden soll, die den Provisionsanspruch der E1 bestätigt.

Provision _____ % zzgl. gesetzl. USt.

Abweichende Regelung (optional)

§ 8 Besonderheiten bei Wohnungen und Einfamilienhäusern (Halbteilung)

(1) Ist das Objekt eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus und ist der Käufer Verbraucher, gelten die §§ 656a bis 656d BGB.

(2) Lässt sich E1 auch vom Käufer eine Provision versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass Auftraggeber und Käufer sich jeweils in gleicher Höhe verpflichten (§ 656c BGB). Erlässt E1 einer Partei die Provision ganz oder teilweise, wirkt dies auch zugunsten der anderen Partei.

(3) Vereinbart der Auftraggeber mit dem Käufer, dass dieser die vom Auftraggeber geschuldete Provision ganz oder teilweise übernimmt, ist dies nur wirksam, wenn der Auftraggeber zur Zahlung der Provision mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Der Anspruch gegen den Käufer wird erst fällig, wenn der Auftraggeber nachweist, dass er seinen Anteil gezahlt hat (§ 656d BGB).

(4) Ein Maklervertrag über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus bedarf der Textform (§ 656a BGB).

§ 9 Vertraulichkeit sowie Kunden- und Quellenschutz

(1) Die Parteien behandeln alle im Rahmen dieses Vertrags erhaltenen Informationen, insbesondere Identität und Daten von Interessenten, Kaufpreisangebote und Objektunterlagen, vertraulich und verwenden sie nur zur Durchführung dieses Vertrags.

(2) Der Auftraggeber erkennt an, dass Interessenten, Kooperationsmakler und sonstige Beteiligte, die ihm durch E1 benannt werden, dem Kunden- und Quellenschutz der E1 unterliegen. Er wird mit ihnen über das Objekt nicht unter Umgehung von E1 verhandeln oder abschließen.

(3) Die Vertraulichkeitspflicht gilt über das Vertragsende hinaus fort, soweit die Informationen nicht allgemein bekannt geworden sind.

§ 10 Geldwäscheprävention

(1) E1 ist als Immobilienmaklerin Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz (GwG) und muss ihre Vertragspartner vor Begründung der Geschäftsbeziehung identifizieren sowie gegebenenfalls die wirtschaftlich Berechtigten feststellen.

(2) Der Auftraggeber stellt E1 hierfür die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Verfügung (bei natürlichen Personen gültiges Ausweisdokument, bei Gesellschaften insbesondere Registerauszug, Gesellschafterliste bzw. Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten und Transparenzregisterauszug) und teilt Änderungen unverzüglich mit.

(3) Solange die gesetzlich vorgeschriebenen Sorgfaltspflichten nicht erfüllt werden können, darf E1 nicht tätig werden.

§ 11 Hinweise für Verbraucher und Widerrufsrecht

(1) Ist der Auftraggeber Verbraucher und wird dieser Vertrag außerhalb der Geschäftsräume der E1 oder ausschließlich über Fernkommunikationsmittel (z. B. E-Mail, Telefon, Online-Formular) geschlossen, steht dem Auftraggeber ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Einzelheiten ergeben sich aus der Anlage „Widerrufsbelehrung und Muster-Widerrufsformular“ (Dok. 12), die Bestandteil dieses Vertrags ist.

(2) Während der Widerrufsfrist wird E1 grundsätzlich nicht tätig. Wünscht der Auftraggeber, dass E1 bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Tätigkeit beginnt, kann er dies nachfolgend ausdrücklich verlangen. In diesem Fall hat er im Falle eines Widerrufs Wertersatz für die bis dahin erbrachten Leistungen zu leisten (§ 357a Abs. 2 BGB). Hat E1 die Dienstleistung vollständig erbracht, erlischt das Widerrufsrecht, wenn der Auftraggeber dem vorzeitigen Beginn ausdrücklich zugestimmt und seine Kenntnis vom Erlöschen bestätigt hat (§ 356 Abs. 4 BGB).

(3) Die Provision wird nur geschuldet, wenn ein wirksamer Kaufvertrag infolge der Tätigkeit der E1 zustande kommt. Für die bloße Vermarktung fallen keine weiteren Kosten an, sofern nicht gesondert in Textform vereinbart.

Nur für Verbraucher

☐ Ich verlange ausdrücklich, dass E1 vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Tätigkeit beginnt. Mir ist bekannt, dass ich bei Widerruf Wertersatz für bereits erbrachte Leistungen zu leisten habe und dass mein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch E1 erlischt.

☐ Ich habe die Widerrufsbelehrung und das Muster-Widerrufsformular (Dok. 12) erhalten.

§ 12 Datenschutz

(1) E1 verarbeitet die personenbezogenen Daten der Vertragspartner zur Durchführung dieses Vertrags und vorvertraglicher Maßnahmen (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO), zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten, insbesondere nach dem Geldwäschegesetz (Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO), sowie zur Wahrung berechtigter Interessen, etwa der Dokumentation und Durchsetzung von Provisionsansprüchen (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO).

(2) Einzelheiten, insbesondere zu Speicherdauer, Empfängern und Betroffenenrechten, ergeben sich aus den Datenschutzhinweisen der E1 (Dok. 13).

§ 13 Schlussbestimmungen

(1) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

(2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Textform, soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Aufhebung dieses Formerfordernisses.

(3) Sind beide Vertragsparteien Kaufleute, juristische Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliche Sondervermögen, ist Gerichtsstand Wiesbaden. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Gerichtsstände.

(4) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

(5) Dieser Vertrag wird in Textform geschlossen; jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Zahlung

Die Provision wird nach Fälligkeit gemäß Vertrag in Rechnung gestellt. Zahlung per Überweisung oder PayPal.

Überweisung

Kontoinhaber	E1 International Investment Holding GmbH
IBAN	DE52 5109 0000 0035 3031 03
BIC	WIBADE5WXXX
Bank	Wiesbadener Volksbank eG
Verwendungszweck	E1-01 · …

Ort, Datum

Ort, Datum

Auftraggeber

E1 International Investment Holding GmbH

Anlagen

– Widerrufsbelehrung und Muster-Widerrufsformular (Dok. 12)
– Datenschutzhinweise (Dok. 13)
– Objektunterlagen gemäß § 4 Abs. 1 (soweit übergeben)

Muster ohne Gewähr; keine Rechtsberatung. Bitte lassen Sie Verträge im Einzelfall anwaltlich prüfen.