BEISPIEL von Capitality · capitality.io. Firma, Personen und Wohnung sind erfunden. Die blauen Anmerkungen sagen, warum etwas so dasteht; in Ihrem Vertrag stehen sie nicht. Unverbindliches Beispiel, nicht anwaltlich geprüft, keine Rechtsberatung, ohne Gewähr - vor dem Einsatz prüfen lassen.

Maklervertrag

zwischen Lea Brandt, Veedelwerk Immobilien in Köln - nachstehend Maklerin - und Helena Vogt in Köln - nachstehend Auftraggeberin.

ANMERKUNG
Ein einfacher Alleinauftrag mit der Verkäuferin. Klauseln eines qualifizierten Alleinauftrags stehen bewusst nicht darin: in einem vorformulierten Text wären sie unwirksam (BGH, Urteil vom 8. Mai 1973 - IV ZR 158/71).

Auftrag

Die Maklerin übernimmt den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über das genannte Objekt oder die Vermittlung eines solchen Vertrags.

Objekt

Eigentumswohnung in Köln-Ehrenfeld, Objekt-Nr. VW-2026-031.

Provision

Die Auftraggeberin verspricht der Maklerin eine Provision von 3,57 % des Kaufpreises einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

ANMERKUNG
3,57 % ist hier ein Gesamtpreis inklusive 19 % Umsatzsteuer, kein gesetzlicher Satz. Zahlt auch der Käufer, muss seine Provision gleich hoch sein (§ 656c Abs. 1 BGB).

Entstehung und Fälligkeit

Die Provision entsteht nur, wenn der Kaufvertrag infolge des Nachweises oder der Vermittlung der Maklerin zustande kommt. Wird der Kaufvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen, kann die Provision erst verlangt werden, wenn die Bedingung eingetreten ist (§ 652 Abs. 1 BGB).

Fällig wird die Provision mit dem wirksamen notariellen Kaufvertrag, bei einer aufschiebenden Bedingung mit deren Eintritt.

Aufwendungen

Aufwendungen der Maklerin werden nicht ersetzt.

Alleinauftrag

Die Auftraggeberin beauftragt während der Laufzeit keinen anderen Makler mit diesem Objekt. Verkauft sie es selbst, ohne dass die Maklerin den Käufer nachgewiesen oder den Vertrag vermittelt hat, entsteht keine Provision.

Der Auftrag endet am 15. März 2027, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

> **ANMERKUNG**
> Sechs Monate, ein konkretes Ende. Eine Kündigungsfrist steht hier nicht.

Tätigkeit für beide Seiten

Die Maklerin darf auch für den Käufer tätig werden. Die Auftraggeberin weiß das.

> **ANMERKUNG**
> Die Offenlegung gehört in den Vertrag. Wer dem Vertrag zuwider nur für eine Seite arbeiten darf und es trotzdem für die andere tut, verliert die Provision (§ 654 BGB).

Bestätigung

Köln, den 15. September 2026

Auftraggeberin: Helena Vogt

Maklerin: Lea Brandt

> **ANMERKUNG**
> Keine Unterschrift: der Name zeigt, wo die Erklärung aufhört (§ 126b BGB). Für die Wohnung genügt die Textform (§ 656a BGB). Die Widerrufsbelehrung geht als eigenes Dokument mit.

Capitality

Was der Interessent bestätigt hat. In Capitality, der Arbeitsumgebung für Maklerbüros, geht das Exposé mit der Provisionsangabe über einen persönlichen Link an jeden Empfänger. Öffnung und Bestätigung werden festgehalten. Die ausdrückliche Anerkennung der Provision im Versand ist im Bau.

capitality.io/immobilienvertrieb →

Unverbindliches Beispiel, nicht anwaltlich geprüft, keine Rechtsberatung, ohne Gewähr - vor dem Einsatz prüfen lassen.

© 2026 Capkrea GmbH · capitality.io. Sie dürfen dieses Muster für Ihre eigenen Unterlagen verwenden und anpassen.

Quelle: https://capitality.io/makler-wissen/maklervertrag-textform - Stand: 2026-11-10