

# Verkaufsauftrag

zwischen

**Eigentümerin AG, Olten** (Auftraggeberin)

und

**Makler XXL, Meilen** (Makler/Auftragnehmer)

betreffend Verkauf der Überbauung „Bergfried“ an der Bergstrasse in Meilen.

## 1. Vertragsgegenstand

Der Makler wird hiermit im Sinne von Art. 412 ff. OR mit dem Verkauf der Überbauung „Bergfried“ im Stockwerkeigentum und gehobenen Preissegment<sup>1</sup> exklusiv<sup>2</sup> beauftragt.

Zu verkaufen sind die 35 Stockwerkeigentumseinheiten mitsamt den 59 Parkplätzen und den 22 Baselräumen genannter Überbauung zu den im Anhang 1<sup>3</sup> aufgeführten Preisen. Die Preise sind Fixpreise; Preisanpassungen sind nur durch die Auftraggeberin vorzunehmen.

## 2. Provision

Als Provision vereinbaren die Parteien 1%<sup>4</sup> des beurkundeten Kaufpreises, zusätzlich MWSt<sup>5</sup>.

Der Makler hat Anspruch auf eine Provision, sobald mit dem durch ihn nachgewiesenen<sup>6</sup> oder vermittelten Kaufsinteressenten ein Kaufvertrag öffentlich beurkundet worden ist.

---

<sup>1</sup> Handelsobjekte sind hier Grundstücke ([Art. 655 ZGB](#)), welche in Stockwerkeigentum ([Art. 712 ff. ZGB](#)) unterteilt sind. Die Überbauung Bergfried soll ab Plan, vor jeder baulichen Realisierung, verkauft werden. Das ist anspruchsvoll für die Käuferschaft, welche sich Baukörper, Materialisierung, Umgebung etc. nur vorstellen und nicht anfassen kann. Naheliegenderweise ist es von besonderer Bedeutung, präzise, zutreffende und verständliche Dokumente vorweisen zu können. Mit dem Zusatz „im gehobenen Preissegment“ wird klar gestellt, dass es sich nicht um Massenverkauf, sondern anspruchsvolle Objekte und anspruchsvolle Käuferschaft handelt. Die Erwartungshaltung wird offen gelegt.

<sup>2</sup> Mit der Bezeichnung als Exklusivmakler verpflichtet sich der Makler aktiv zu werden und der Auftraggeber auf die Vergabe weiterer konkurrenzierender Maklermandate zu verzichten (Exklusivmandate). Vgl. dazu auch Ziffer 6 des Mustervertrages.

<sup>3</sup> Bei mehreren Verkaufsobjekten ist es sinnvoll, diese separat in Tabellenform aufzulisten anstelle einer Einarbeitung in den Vertragstext. Ist hingegen nur ein Einfamilienhaus zu verkaufen, so soll dieses, zusammen mit dem erwarteten Verkaufspreis, bereits im Maklervertrag bezeichnet werden.

<sup>4</sup> Das übliche Maklerhonorar wird als Prozentsatz vom Kaufpreis berechnet. Der Prozentsatz variiert je nach Marktlage. Die Verbände empfehlen --- für übliche Grundstücksmakerei. Bei der Grundstück-gewinnsteuer werden Maklerprovision von --- in der Regel und gelegentlich bis zu --- akzeptiert.

<sup>5</sup> Nicht der Kaufpreis, aber das Maklerhonorar, unterliegt der Mehrwertsteuer, so der Makler die magische Grenze von --- Umsatz pro Jahr erreicht. Die zusätzlich zum Honorar geschuldete MWSt ist offen auszuweisen.

<sup>6</sup> Obwohl der Maklervertrag in Ziffer 4 erhebliche Leistungen des Maklers fordert, ist die Provision unabhängig dieser Leistungen geschuldet. Es genügt, wenn der Makler die Kaufinteressenten nachweist – oder vermittelt –