

# IMMOBILIEN PROFI

## Vermietung 2.0

Entwurf eines Vertragsmodells und Ablaufbeschreibung für die professionelle Vermietung nach dem Prozent-Modell.

Auf die aktuelle Rechtslage ist selbst zu achten. Eine Haftung wird auf keinen Fall übernommen.

### Versionshistorie

Vers.	Datum	Art der Bearbeitung	Bearbeiter
	30.06.2015	Entwurf	Dr. H. Schneider
	20.10.2015	Zusammenfassung	W. Berghaus
	11.11.2019	Korrekturen / Anpassungen	W. Berghaus

## Inhalt

Versionshistorie.....	1
In Zeiten des Besteller-Prinzips .....	3
Vorbemerkung zum Vertragsmuster .....	3
Vertragsmuster .....	4
§ 1 Vertragsgegenstand .....	4
§ 2 Leistungen des Auftragnehmers .....	4
§ 3 Vergütung.....	5
§ 4 Berichterstattung .....	5
§ 5 Aufwendungsersatz.....	5
§ 6 Wettbewerbsverbot.....	5
§ 7 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers.....	5
§ 8 Schweigepflicht, Datenschutz .....	5
§ 9 Vertragsdauer / Kündigung .....	6
§ 10 Aufbewahrung und Rückgabe von Unterlagen .....	6
§ 11 Rechtswahl / Gerichtsstand .....	6
§ 12 Schlussbestimmungen .....	6

---

## **In Zeiten des Besteller-Prinzips**

---

Diese Muster-Vorlage reagiert auf die Gesetzesänderung in der Vermietung von Wohnraum, die unter dem Namen „Besteller-Prinzip“ (BP) bekannt ist.

Professionelle Vermietungsmakler müssen auf die neue Rechtslage reagieren und nun das Honorar beim Auftraggeber (Vermieter) abrechnen. Da es als eher unwahrscheinlich gilt, eine Provision von zwei Monatsmieten im großen Umfang beim Auftraggeber durchzusetzen sind neue Modelle gefragt.

Das hier vorliegende Konzept vereinbart auf der einen Seite den gewohnten Service der Wohnraumvermietung und auf der anderen Seite eine monatliche oder quartalsweise Zahlung des Honorars auf Basis der jährlichen Kaltmiete.

Beispielsweise könnten bei einer Wohnung (jährliche Kaltmiete 6000 Euro) acht Prozent der Jahresmiete (480 Euro), demnach 40 Euro zzgl. MwSt. monatlich abgerechnet werden. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit, der Makler erreicht nach zwei Jahren etwa den Betrag der ursprünglichen Erfolgsprovision und liegt anschließend über diesem Betrag.

Vorteil für das Unternehmen: Regelmäßiger Zahlungseingang und Steigerung des Unternehmenswert.

Wichtig! Es handelt sich hier nicht um einen üblichen Maklervertrag, weil die Erfolgskomponente fehlt. Das Vertragsmuster ist eher vergleichbar mit einem Hausmeistervertrag.

### **Vorbemerkung zum Vertragsmuster**

---

Das vorliegende Muster ist ein Entwurf, der bei Bedarf aktualisiert wird. Bei diversen Regelungen handelt es sich um beispielhafte Formulierungen Z. B. können Leistungsgegenstand, Vergütung, Fälligkeit, gegenseitige Pflichten, Laufzeit pp. auch anderes vereinbart werden.

Der Vertrag muss nicht ausführen, dass die monatliche Vergütung sich nach einer prozentual verteilten Courtage oder Jahresmiete richtet. Das ist die interne Kalkulation des Vermietungsservice-Betreibers bzw. dessen Verhandlungsargumentation. Herauskommen und interessieren wird den Eigentümer nur, was er monatlich zu zahlen hat und welche Gegenleistung er erhält.

Der Vertragsumfang lässt sich je nachdem, wie der Makler um den Auftrag kämpfen muss, auch um weitere Services erweitern, wenn der Eigentümer z. B. verlangt, dass der Makler für das Honorar jährlich die möglichen Mieteinnahmen bewertet o.ä.

## Vertragsmuster

---

Dienstleistungsvertrag – Vermietungsservice für Immobilieneigentümer

zwischen

, im folgenden **Auftraggeber** genannt,

und

, im folgenden **Auftragnehmer** genannt,

gemeinsam **Vertragsparteien** genannt.

---

### § 1 Vertragsgegenstand

Der Auftraggeber ist Eigentümer diverser Immobilien und vermietet Wohnungen. Der Auftragnehmer ist als Makler und Immobilienfachmann tätig und bietet Leistungen im Bereich des Vermietungsservice an. Für die nachstehend noch genauer beschriebenen Dienstleistungstätigkeiten im Zusammenhang mit Mieterwechseln, der Suche nach neuen Mieter und der Kontaktpflege zum Mieterbestand vereinbaren die Vertragsparteien, dass der Auftraggeber an den Auftragnehmer eine feste monatliche Vergütung zahlt. Daneben fällt keine erfolgsbezogene Vergütung (Maklerprovision) an.

---

### § 2 Leistungen des Auftragnehmers

Zur Erfüllung der in § 1 genannten Aufgaben wird der Auftragnehmer folgende Leistungen erbringen:

- Ermittlung marktgerechter Mietpreise
- Aufbereitung von Exposees mit Bildern und Grundrissen
- Anzeigenschaltungen in Immobilienportalen u.ä.
- Korrespondenz mit Interessenten
- Kontakte zu international agierenden Firmen und Vermittlern, die Mietwohnungen suchen
- Vor-Auswahl der Interessenten
- Durchführung von Besichtigungen
- Zusammenstellung von Daten für Mietverträge
- Besprechung von Mietkonditionen mit dem Eigentümer und dem Mietinteressenten
- Ansprechpartner des Mieters bei organisatorischen Fragen zum Objekt im Zusammenhang mit dem Einzug
- Zufriedenheitskontrolle bei eingezogenen Mietern
- Erkundigungen über etwaige bevorstehende Kündigungen / freiwerdende Wohnungen zwecks rechtzeitiger Suche nach neuen Mietern

---

### § 3 Vergütung

1. Der Auftragnehmer erhält eine monatliche Vergütung in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR zzgl. der gesetzlichen MwSt., zahlbar zum Ende des jeweiligen Monats.

---

### § 4 Zeit und Ort der Leistungserbringung

Der Auftragnehmer bestimmt seinen Arbeitsort und seine Arbeitszeit eigenverantwortlich

---

### § 5 Berichterstattung

2. Der Auftragnehmer hat seine Tätigkeiten in deutlicher und transparenter Weise zu dokumentieren.
3. Auf Verlangen des Auftraggebers hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber Detail-Fragen zu einzelnen Mietervorgängen, die der Auftragnehmer bearbeitet hat, umfassend und unverzüglich zu erteilen, je nach Wahl des Auftraggebers in Textform, telefonisch oder persönlich.
4. Erfüllt der Auftragnehmer diese Verpflichtungen nicht, nur unvollständig oder nicht termingerecht oder mangelhaft, ist der Auftraggeber berechtigt, neben den sonstigen Ansprüchen seine Gegenleistung zurückzuhalten.

---

### § 6 Aufwendungsersatz

Der Auftragnehmer hat keine Aufwendungsersatzansprüche gegen den Auftraggeber. Die beim Auftragnehmer entstehenden Kosten trägt dieser selbst.

---

### § 6 Wettbewerbsverbot

Der Auftragnehmer unterliegt keinem Wettbewerbsverbot.

---

### § 7 Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

1. Der Auftraggeber hat dafür Sorge zu tragen, dass dem Auftragnehmer alle für die Ausführung seiner Tätigkeit notwendigen Informationen und Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden, ihm zeitnah alle zur Durchführung der jeweiligen Tätigkeit erforderlichen Informationen erteilt werden und er von allen Vorgängen und Umständen in Kenntnis gesetzt wird, die für seine Tätigkeit von Bedeutung sind. Dies gilt auch für Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.
2. Auf Verlangen des Auftragnehmers hat der Auftraggeber die Richtigkeit und Vollständigkeit der von ihm vorgelegten Unterlagen sowie seiner Auskünfte und mündlichen Erklärungen schriftlich zu bestätigen.

---

### § 8 Schweigepflicht, Datenschutz

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, über alle Informationen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel ob es dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

---

### § 9 Vertragsdauer / Kündigung

1. Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam und läuft auf unbestimmte Zeit.
2. Jede Partei ist berechtigt, den Vertrag im ersten Jahr der Vertragsdauer mit einer Frist von einem Monat, im zweiten Jahr mit einer Frist von zwei Monaten und im dritten bis fünften Jahr mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen. Nach einer Vertragsdauer von fünf Jahren kann das Vertragsverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden. Die Kündigung ist nur für den Schluss eines Kalendermonats zulässig.
3. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
4. Kündigungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

---

### § 10 Aufbewahrung und Rückgabe von Unterlagen

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, alle ihm zur Verfügung gestellten Geschäfts- und Betriebsunterlagen ordnungsgemäß aufzubewahren, insbesondere dafür zu sorgen, dass Dritte nicht Einsicht nehmen können. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind während der Dauer des Vertrages auf Anforderung, nach Beendigung des Vertrages unaufgefordert dem Vertragspartner zurückzugeben.

---

### § 11 Rechtswahl / Gerichtsstand

1. Es gilt deutsches Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.
2. Die Parteien vereinbaren \_\_\_\_\_ als Erfüllungsort und Gerichtsstand.

---

### § 12 Schlussbestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
2. Sind oder werden einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragspartner werden in diesem Fall die ungültige Bestimmung durch eine andere ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der weggefallenen Regelung in zulässiger Weise am nächsten kommt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
 Ort Datum Ort Datum

- Auftraggeber -

- Auftragnehmer -