

## Maklervertrag / Vollmacht

Zwischen

---

---

---

---

(nachfolgend Auftraggeber genannt)

und

**BBINW**  
**Bauland und Immobilien NW**

Susanne Bieli

Gartenweg 3  
4144 Arlesheim

**BBINW**  
**Bauland und Immobilien NW**

Susanne Bieli

Mühliweiher 9  
5079 Zeihen

(nachfolgend Beauftragte genannt)

### Verkauf

---

#### Präambel

Der Auftraggeber beabsichtigt, das \_\_\_\_\_ zu einem Preis von \_\_\_\_\_  
CHF \_\_\_\_\_ zu verkaufen.

---

#### 1. Auftrag

1.1 Der Auftraggeber übergibt der Beauftragten zum alleinigen Exklusivverkauf das

---

Die Beauftragte hat im Sinne von Art. 412 ff. OR Gelegenheit, den Abschluss eines Verkaufs-, Kauf- oder Tauschvertrages nachzuweisen oder den Abschluss eines solchen Vertrages zu vermitteln.

Der Auftrag- und Vollmachtgeber erklärt hiermit, verfügungsberechtigter Eigentümer bzw. Bevollmächtigter der Eigentümerschaft, der unter Ziffer 1 hiervor genannten Sachen, welche zu veräussern, bez. zu tauschen beabsichtigt, zu sein.

1.2 Der Auftraggeber ermächtigt die Beauftragte in dessen Namen alle für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Arbeiten wie Verkaufsverhandlungen, Korrespondenz und Besprechungen zu führen.

- a) Unterstützung des Auftraggebers in den Verkaufs- und Vertragsverhandlungen
- b) Beschaffung von Liegenschaftsbeschreibungen und Grundbuchauszügen
- c) Erstellen Insertionstexten und Platzierung in den dafür geeigneten Medien
- d) Erstellen der Verkaufsdokumentation, Besichtigung des Objektes
- e) Erstellen Vertragsentwürfe (Vorvertrag mit Anzahlung)
- f) Für einen schnellstmöglichen Verkauf andere Makler hinzuzuziehen

## **2. Umfang der Dienstleistungen und Einsatzplanung**

2.1 Ad hoc, bei Anfall von Kaufinteressenten

2.2 Die Parteien sprechen sich periodisch, mindestens aber alle 3 Monate über den Einsatzplan sowie die von der Beauftragten zu erbringenden Dienstleistungen ab.

## **3. Tätigkeitsbedingungen**

3.1 Bei der Erbringung ihrer Dienstleistungen ist die Beauftragte einzig dem Auftraggeber unterstellt.

3.2 Im Rahmen der ihm erteilten Weisungen und Instruktionen ist die Beauftragte in der Ausgestaltung ihrer Tätigkeiten frei.

#### 4. Entschädigung

- 4.1 Der Auftraggeber verpflichtet sich der Beauftragten eine Provision von 3,5 % (drei, fünf Prozent) des vereinbarten Kaufpreises für überbaute Objekte und 5 % (fünf Prozent) für unbebaute Projekte zu bezahlen, oder einen Mehrwert. Das Honorar kann entsprechend dem Aufwand angepasst werden. Durch Übernahme der Werbekosten kann das Honorar entsprechend gesenkt werden.
- 4.2 Die Provision ist auch dann geschuldet, wenn durch schuldhaftes Verhalten des Auftraggebers die geplante Verurkundung nicht stattfindet.
- 4.3 Die Anzahlung wird mit der Provision anteilmässig verrechnet.
- 4.4 Für die Aufbereitung der Verkaufsunterlagen schuldet der Auftraggeber der Beauftragten eine Pauschale von CHF .....  
Dieser Betrag wird im Erfolgsfall mit der geschuldeten Provision verrechnet.

#### 4.6 Kostenregelung – Budget

Die folgenden Leistungen und daraus entstehenden Drittkosten werden mit dem Auftraggeber in Aufwand oder pauschal abgerechnet, unabhängig davon, ob ein Verkaufsvertrag zustande kommt oder nicht. Die Beauftragte arbeitet gemäss dem nachstehenden Budget und berichtet regelmässig über den Stand der Arbeiten der Drittleistungen.

Drittleistungen sind insbesondere:

<b>Budget und Kostendach in CHF</b>			
<b>Allgemeine Marketingmassnahmen</b>			
Ja	Nein	Betrag	
Kosten für das Erstellen einer Verkehrswertschätzung ab CHF 600.— bis ....			
Inseratenbudget ab CHF 500.-- bis			
Internetauftritte inkl. Fotos Homepage und weitere kostenpflichtige Anbieter*			150.--/Mt
Präsentationen im Schaufenster			50.--/Mt.
Erstellen der Dokumentation (200.--bis 500.--)			
Visualisierung nach Offerte			
Erstellen von Verkaufstafeln/Plakate			
Kopier- und Druckkosten			
<b>Besondere Marketingmassnahmen</b>			
Ja	Nein	Betrag	
(Objektspezifische Aufwendungen)			
Tage der offenen Tür			
Auftritt an Messen			
<b>Bauliche Massnahmen</b>			
Ja	Nein	Betrag	
Verkaufsaufbereitung am Objekt			
<b>Rechtliche Massnahmen</b>			
Ja	Nein	Betrag	
Beratungshonorare			
Anwaltshonorare			
<b>Gesamttotal</b>			

<b>Homestaging</b>	
Liste mit Anregungen erstellen, damit die Wohnung optisch aufgewertet wird. Durchführung durch den Kunden. Beratungskosten bei einer Whg. ab 80 m <sup>2</sup> CHF 300.—bis CHF 400.--	
Die Verbesserungen werden mit den vorhandenen Materialien vorgenommen. CHF 500.—bis CHF 700.—(je nach Stundenaufwand)	
Es werden Möbel ergänzt oder entfernt. Wohn-Accessoires, Textilien und Bilder ersetzt, die Beleuchtung optimiert. Ab ca. CHF 1.500.—bis CHF 3.000.—(je nach Stundenaufwand)	
Bei Bedarf werden leichte Renovationsarbeiten (Maler-, Schreiner, Gärtnerarbeiten). Gemäss Offerte vorgenommen.	
<b>Gesamttotal</b>	

Der Preis für z. B. eine komplett eingerichtete 3,5-Zimmerwohnung und 3 Monate Ausstellungsdauer beträgt ca. CHF 7.000.--

## 5. Dauer des Vertrages und seine Beendigung

- 5.1 Der vorliegende Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- 5.2 Der vorliegende Vertrag kann von beiden Parteien jederzeit unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf Endes eines Monats aufgelöst werden.

## 6. Provisionsverteilung beim Bringen eines Kunden durch den Auftraggeber

- 6.1 Sollte der Auftraggeber einen Käufer bringen, fällt die Hälfte der vereinbarten Provision zuzüglich der gesetzlichen MwSt. an.

## 7. Schlussbestimmungen

- 7.1 Der vorliegende Vertrag ersetzt sämtliche bisherigen Vereinbarungen zwischen den Parteien. Der Vertrag enthält den gesamten Geschäftswillen der Parteien. Eine Abänderung des vorliegenden Vertrages bedarf deshalb der Schriftform. Dies gilt auch für die Abänderung dieser Klausel.
- 7.2 Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sowie der Vertrag als Ganzes kann ohne ausdrückliche und vorgängige Zustimmung der anderen Partei nicht übertragen werden. Davon ausgenommen sind einzig bereits fällig gewordene Forderungen.
- 7.3 Sollten einzelne Bestimmungen des vorliegenden Vertrages ungültig, nichtig oder undurchführbar sein oder werden, so beeinträchtigt dies die übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht. Die Parteien werden die ungültige, nichtige oder undurchführbare Bestimmung durch eine Bestimmung ersetzen, welche dem wirtschaftlichen Ziel des Vertrages und der Absicht der Parteien am besten entspricht.

## 8. Schiedsgerichtbarkeit

Die Parteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche sich aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Auseinandersetzungen, einschliesslich Streitigkeiten über die Gültigkeit, Rechtswirksamkeit, Abänderung oder Auflösung dieses Vertrags oder sich aus diesem Vertrag direkt oder indirekt ergebenden Rechtsverhältnisse oder Rechtswirkungen durch das Schiedsgericht der Schweizer Immobilienwirtschaft entscheiden werden.

Unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte wendet das Schiedsgericht zur Beurteilung der Auseinandersetzung die Schiedsgerichtsordnung der Schweizer Immobilienwirtschaft (SVIT-Schiedsgericht) an.

Vorbehaltlich einer anderen Parteivereinbarung ist bis zu einem Streitwert von CHF 100.000.— ein Einerschiedsgericht, bei einem höheren Streitwert ein Dreierschiedsgericht zuständig. Das Schiedsgericht entscheidet endgültig.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift Auftraggeber

---

Unterschrift des Beauftragens