

## Auftragsbedingungen zum Maklervertrag

### Präambel

- I. Eigentümersin des Auftragsobjekts und alleinige Gesellschafterin des Auftraggebers ist die AOK PLUS, eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, Sternplatz 7, 01067 Dresden („AOK PLUS“).
- II. Die AOK PLUS beabsichtigt, das Auftragsobjekt zu veräußern und hat den Auftraggeber mit der Steuerung des Veräußerungsprozesses beauftragt. Eine auf den Auftraggeber lautende Vollmacht zur Veräußerung des Auftragsobjekts liegt vor.
- III. Der Makler soll dem Auftraggeber für das Auftragsobjekt Kaufinteressenten nachweisen oder den Abschluss eines Kaufvertrages vermitteln.

### 1. Geltungsbereich

Die vorliegenden Geschäftsbedingungen enthalten die zwischen dem Auftraggeber und dem Makler ausschließlich geltenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen für den auf dem Datenblatt festgelegten Maklerauftrag, soweit diese nicht durch schriftliche Vereinbarungen zwischen den Parteien abgeändert werden sollten. Abweichende oder entgegenstehende Bedingungen werden von dem Auftraggeber nicht anerkannt, sofern der Auftraggeber diesen nicht ausdrücklich zugestimmt hat. Etwaigen Bezugnahmen oder Hinweisen des Maklers auf die Geltung seiner Allgemeinen Geschäftsbedingungen wird hiermit ausdrücklich widersprochen.

### 2. Vertragsgegenstand

- 2.1 Gegenstand dieses Maklervertrages ist das Auftragsobjekt.
- 2.2 Der Auftraggeber beauftragt den Makler, unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Auftraggebers und der AOK PLUS, für das Auftragsobjekt einen Kaufinteressenten dem Auftraggeber nachzuweisen oder zum Abschluss eines Kaufvertrages zu vermitteln. Der Nachweis von Interessenten zur Vermietung des Auftragsobjekts oder die Vermittlung des Abschlusses eines Mietvertrages über das Auftragsobjekt sind nicht Gegenstand dieses Maklervertrages.
- 2.3 Der Auftraggeber erklärt, von der AOK PLUS zur Erteilung dieses Auftrages ermächtigt worden zu sein. Mit Abschluss dieses Maklervertrages erwirbt der Makler ausschließlich Rechte im Verhältnis zum Auftraggeber, nicht gegenüber der AOK PLUS.

### 3. Rechte und Pflichten des Maklers

- 3.1 Der Makler darf Vertriebspartner oder sonstige Erfüllungsgehilfen nur mit ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers einschalten.
- 3.2 Der Makler darf für Kaufinteressenten nur mit schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers entgeltlich tätig werden und muss auch in diesem Falle ausschließlich die Interessen des Auftraggebers wahrnehmen. Über eine beabsichtigte oder bereits laufende Tätigkeit für einen Kaufinteressenten hat der Makler den Auftraggeber jeweils unverzüglich schriftlich zu informieren. Für den Fall, dass der Makler seine Verpflichtung zur Information und/oder ausschließlichen Wahrnehmung der Interessen des Auftraggebers verletzt, kann der Auftraggeber dem Makler die Tätigkeit für Kaufinteressenten für die Zukunft untersagen. Auf **Ziffer 7.2** wird verwiesen.
- 3.3 Der Makler verpflichtet sich, unverzüglich tätig zu werden und den Auftrag sorgfältig, nachhaltig und unter Ausnutzung aller sich bietenden Abschlusschancen auszuführen. Diesbezüglich wird der Makler regelmäßig Vertriebsaktivitäten entfalten, um den Verkauf zu fördern. Zu den Vertriebsaktivitäten und sonstigen Tätigkeiten des Maklers zählen insbesondere:
  - a) Identifizierung  
Der Makler wird die infrage kommenden Kaufinteressenten für das Auftragsobjekt identifizieren.
  - b) Mailingschreiben  
Der Makler wird zielgerichtet geeignete Kaufinteressenten und deren Entscheidungsträger mit einem von ihm selbst angefertigten und mit dem Auftraggeber vorab abgestimmten Kurzexposé kontaktieren.
  - c) Nachfassaktion  
Der Makler wird bei allen Kaufinteressenten, an die er das Mailing-schreiben versandt hat, nachfassen.
  - d) Schriftlicher Nachweis  
Der Makler wird dem Auftraggeber die infrage kommenden Kaufinter-  
essenten schriftlich nachweisen.
  - e) Beratung des Auftraggebers bei Vertragsverhandlungen  
Der Makler wird den Auftraggeber bei der Vorbereitung und der Vornahme von Gesprächen und Verhandlungen mit den infrage  
kommenden Kaufinteressenten beraten.
  - f) Abwicklung  
Der Makler wird alle Besichtigungen des Auftragsobjekts durchfüh-  
ren und die Kaufinteressenten bis zum Vertragsschluss begleiten.  
Hierbei nimmt der Makler ausschließlich die Interessen des Auftrage-  
gebers wahr.
- 3.4 Der Makler verpflichtet sich, den Auftraggeber regelmäßig über den Stand der Vermarktungsbemühungen und Vermarktungschancen schriftlich zu unterrichten. Er wird den Auftraggeber von allen Umständen unverzüglich schriftlich Kenntnis geben, die für dessen Verkaufsentscheidung von Bedeutung sein können. Hierzu gehört insbesondere die Aufklärung darüber, ob

die geforderten Verkaufsbedingungen oder die Gebote der Kaufinteressenten jeweils einschließlich des Kaufpreises als angemessen anzusehen sind.

- 3.5 Schließt der Makler Makler- oder vergleichbare Vermittlungsverträge mit Kaufinteressenten, verpflichtet sich der Makler, dies dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen und auf Verlangen des Auftraggebers diesem Abschriften der jeweiligen Verträge zur Verfügung zu stellen.

- 3.6 Der Makler verpflichtet sich, den Auftrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen.

- 3.7 Nach Beendigung dieses Maklervertrages wird der Makler dem Auftraggeber eine Liste mit sämtlichen nachgewiesenen und/oder vermittelten Kaufinter-  
essenten zur Verfügung stellen.

- 3.8 Der Makler sichert zu, Vermittlungsleistungen im Sinne der § 34c GewO erbringen zu können und die dafür erforderliche Erlaubnis zu besitzen. Auf Aufforderung des Auftraggebers hat der Makler diese Erlaubnis nachzuweisen.

### 4. Pflichten des Auftraggebers

- 4.1 Der Auftraggeber verpflichtet sich, die Verkaufsbemühungen des Maklers zu unterstützen, insbesondere durch Angabe und Herausgabe aller bei ihm vorhandenen, den Verkauf unterstützenden Informationen und Unterlagen über das Auftragsobjekt. Der Auftraggeber ermächtigt den Makler, diese überlassenen Informationen und Unterlagen einschließlich von Fotos, Ansichten und Plänen vom Auftragsobjekt gegenüber Kaufinteressenten sowie im Kurzexposé im Rahmen des Mailingschreibens zu verwenden, soweit nicht ausdrücklich anders vereinbart.

- 4.2 Der Auftraggeber wird dem Makler Besichtigungstermine mit Kaufinter-  
essenten auf dem Grundstück ermöglichen. Bei geschäftlich genutzten Grund-  
stücken wird der Auftraggeber dem Makler den Zutritt während der gewöhnlichen Geschäftszeiten gewähren. Bei zu Wohnzwecken genutzten  
Grundstücken gewährt der Auftraggeber dem Makler den Zugang nach Ab-  
sprache mit den jeweiligen Wohnraummietern bzw. Bewohnern.

- 4.3 Der Auftraggeber unterrichtet den Makler unverzüglich schriftlich über alle maßgeblichen Umstände und Entwicklungen hinsichtlich des Auftragsobjekts, insbesondere über anderweitige Veräußerungen und/oder Verfügungen sowie eine Aufgabe der Verkaufsabsicht.

- 4.4 Der Auftraggeber hat den von dem Makler gemäß vorstehender **Ziffer 3.3d)** erbrachten schriftlichen Nachweis schriftlich zu bestätigen. Weist der Makler einen Kaufinteressenten nach, der dem Auftraggeber bereits bekannt ist, ist dieser verpflichtet, den Nachweis des Maklers schriftlich zurückzuweisen.

- 4.5 Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle im Rahmen dieses Maklervertrages erhaltenen Informationen vertraulich zu behandeln und insbesondere nicht an Dritte, außer an die AOK PLUS, weiter zu geben.

- 4.6 Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler unverzüglich über den Abschluss eines Kaufvertrages schriftlich zu informieren.

- 4.7 Wird die Chance des Maklers, die Provision gemäß nachstehender **Ziffer 6.1** zu verdienen, in Folge eines vertragswidrigen oder schuldhaften Verhaltens des Auftraggebers vereitelt, hat der Auftraggeber Aufwendungsersatz nach **Ziffer 8** zu leisten.

### 5. Exklusivität

#### Alleinauftrag ja

- 5.1 Der Auftraggeber verpflichtet sich, für die Dauer dieses Vertrages keinen anderen Makler zur Erreichung des in **Ziffer 2.2** genannten Ziels zu beauftragen. Weiter verpflichtet sich der Auftraggeber, eventuell weiteren tätigen Maklern eine Fortsetzung ihrer Bemühungen zu untersagen.

- 5.2 Dem Auftraggeber verbleibt das Recht, sich ohne Einschaltung des Maklers um den Abschluss des Kaufvertrages zu bemühen.

#### Alleinauftrag nein

- 5.1 Der Verkäufer ist berechtigt, mehrere Makler nebeneinander zu beauftragen.

- 5.2 Dem Auftraggeber verbleibt auch das Recht, sich ohne Einschaltung des Maklers um den Abschluss des Kaufvertrages zu bemühen.

### 6. Vergütung (Erfolgsprovision)

- 6.1 Soweit nicht der vom Makler nachgewiesene oder vermittelte Käufer – z.B. auf der Grundlage eines separaten Maklerauftrages oder im Rahmen des Kaufvertrages – an den Makler eine Provision zu zahlen verpflichtet ist, ist der Auftraggeber verpflichtet, beim Abschluss eines Kaufvertrages über das Auftragsobjekt mit einem vom Makler nachgewiesenen oder vermittelten Käufer an den Makler eine Provision

- a) in Höhe des im Datenblatt als „Provision“ angegebenen Prozentsatzes (schließt die geltende gesetzliche Umsatzsteuer mit ein) vom Gesamtkaufpreis

- b) in Höhe des im Datenblatt als „Provision“ angegebenen Festbetrages (zzgl. der geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer)

zu bezahlen; im Hinblick auf die Fälligkeit des Anspruchs wird auf **Ziffer 6.4** verwiesen.

- 6.2 Der in **Ziffer 6.1** geregelte Provisionsanspruch entsteht in vollem Umfang auch dann, wenn der Auftraggeber während der Laufzeit dieses Maklervertrages oder innerhalb von 12 (zwölf) Monaten nach Beendigung dieses Maklervertrages mit einem vom Makler nachgewiesenen oder vermittelten Kaufinteressenten einen Kaufvertrag über das Auftragsobjekt abschließt. Bei Ab-

schluss eines Kaufvertrages innerhalb von 12 (zwölf) Monaten nach Beendigung dieses Maklervertrages mit einem Kaufinteressenten, der auf der Liste des Maklers gemäß **Ziffer 3.7** zutreffend benannt wird, entsteht ebenfalls der in **Ziffer 6.1** geregelte Provisionsanspruch in vollem Umfang.

- 6.3 Ein Provisionsanspruch entsteht nicht, wenn das Auftragsobjekt an eine Gesellschaft veräußert wird, an der eine der Parteien dieses Vertrages beteiligt oder mit der sie sonst wirtschaftlich verflochten ist.
- 6.4 Der Anspruch des Maklers auf die in **Ziffer 6.1** geregelte Provision ist fällig vier Wochen nach voll wirksamem Abschluss des notariellen Kaufvertrages mit dem von dem Makler nachgewiesenen oder vermittelten Vertragspartner. Solange noch aufschiebende oder auflösende Bedingungen oder vertragliche Rücktrittsrechte bestehen, steht dies einem voll wirksamen Kaufvertragsabschluss entgegen.
- 6.5 Kommt es nicht binnen 12 (zwölf) Monaten ab Beurkundung des vom Makler nachgewiesenen oder vermittelten Kaufvertrages zum Vollzug dieses Kaufvertrages oder entfällt der Kaufvertrag nachträglich (insbesondere, aber nicht ausschließlich aufgrund Kündigung, Aufhebungsvertrag oder nachträglicher Unmöglichkeit) oder wird der Kaufvertrag binnen 12 (zwölf) Monaten ab Beurkundung rückabgewickelt (insbesondere, aber nicht ausschließlich wegen der Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts), entfällt der in **Ziffer 6.1** geregelte Provisionsanspruch des Maklers rückwirkend und die Provision ist vom Makler an den Auftraggeber binnen einer Zahlungsfrist von vier Wochen nach einem entsprechenden Zahlungsverlangen des Auftraggebers zurückzuerstatten.
- 6.6 Rechnungen sind wie folgt an den Auftraggeber zu adressieren:  
Laurat Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH  
für AOK PLUS  
Fröhliche-Mann-Straße 3a  
98528 Suhl

## 7. Laufzeit und Kündigung

- 7.1 Mit der Veräußerung des Auftragsobjekts endet dieser Maklervertrag automatisch.
- 7.2 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
- der Makler mit der Umsetzung der unter **Ziffer 3.3a) bis Ziffer 3.3c)** aufgeführten Tätigkeiten und Maßnahmen auch nach schriftlicher Abmahnung nicht unverzüglich nach Abschluss dieses Maklervertrages beginnt,
  - der Makler die Interessenwahrnehmung für den Auftraggeber oder seine Pflicht zur Information des Auftraggebers trotz vorheriger schriftlicher Abmahnung wesentlich vernachlässigt,
  - der Auftraggeber trotz vorheriger schriftlicher Abmahnung des Maklers die Alleinauftragsbindung verletzt,
  - eine Partei auf andere Weise das Vertrauen in das Auftragsverhältnis nachhaltig stört und ein Festhalten am Vertrag der anderen Partei nicht mehr zumutbar ist, oder
  - der Makler seine in **Ziffer 9** bzw. **Ziffer 11** geregelten Verpflichtungen verletzt.
- 7.3 Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

## 8. Aufwendersatz

- 8.1 Im Falle der **Ziffer 4.7** sowie in den Fällen, in denen der Makler diesen Maklervertrag aus wichtigem Grund kündigen könnte, kann der Makler die Fahrtkosten bei Fahrten mit einem PKW mit € 0,30 pro Kilometer einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19%, bei Fahrten mit der Deutschen Bahn die Kosten für ein Ticket der 2. Klasse in voller Höhe sowie die Übernachtungskosten in voller Höhe bei Übernachtungen in einem Zwei-Sterne-Hotel vom Auftraggeber ersetzt verlangen.
- 8.2 Der Makler hat die entstandenen Kosten durch entsprechende Belege bzw. bei Fahrten mit einem PKW durch ein von ihm zu führendes Fahrtenbuch nachzuweisen.
- 8.3 Auf jeden Fall ist der Ersatz der Aufwendungen auf maximal 25 % (fünfundzwanzig von hundert) derjenigen Provision begrenzt, die dem Makler entgangen ist.

## 9. Datenschutz und Vertraulichkeit

- 9.1 Der Auftraggeber willigt ein, dass der Makler Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet und nutzt und diese im erforderlichen Umfang an Interessenten übermittelt.
- 9.2 Der Makler verpflichtet sich, die jeweils geltenden Bestimmungen des Datenschutzrechts (insbesondere nach den Sozialgesetzbüchern, Landesdatenschutzgesetzen und dem Bundesdatenschutzgesetz) einzuhalten. Insbesondere wird der Makler sicherstellen, dass er berechtigt ist, Daten von Kaufinteressenten an den Auftraggeber zu übermitteln oder auf sonstige Weise zu verarbeiten.
- 9.3 Der Makler verpflichtet sich, alle als vertraulich eingestuft Informationen und alle personenbezogenen Daten, die er im Rahmen dieses Maklervertrags

erhält, vertraulich zu behandeln und insbesondere nicht an Dritte weiter zu geben. Der Makler ist ferner verpflichtet, auch das von ihm eingesetzte Personal einer entsprechenden Verschwiegenheitsverpflichtung zu unterwerfen.

## 10. Geistiges Eigentum

- 10.1 Sämtliche dem Makler auf Basis dieses Vertrages überlassenen Informationen oder Dokumente (z.B. Fotografien, Pläne, Zeichnungen, Texte, Berechnungen) bleiben geistiges Eigentum des jeweiligen Rechteinhabers, also insbesondere des Auftraggebers oder der AOK PLUS.
- 10.2 Der Auftraggeber ist berechtigt, alle Unterlagen des Maklers, die ihm vom Makler überlassen wurden und die mit der Leistung dieses Vertrages in Verbindung stehen, ohne Mitwirkung und Einwilligung des Maklers zu nutzen, zu ändern und an die AOK PLUS zur Nutzung weiterzugeben. Eine zusätzliche Vergütung wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- 10.3 Der Makler räumt dem Auftraggeber ein uneingeschränktes Nutzungsrecht an sämtlichen bei Erbringung seiner vertraglichen Leistung entstehenden Urheber- und sonstigen Schutzrechten für dessen Unternehmensbereich ein. Dieses Nutzungsrecht berechtigt auch zu Änderungen der geschützten Gegenstände und erfasst auch Abbildungen, Zeichnungen, Berechnungen, Analysemethoden und sonstige Werke, die vom Makler bei der Durchführung des Vertrages gefertigt oder entwickelt werden. Der Auftraggeber ist ferner berechtigt, das vorgenannte Nutzungsrecht auf die AOK PLUS zu übertragen.

## 11. Mindestlohnregelungen

- 11.1 Der Makler ist verpflichtet, auf Verlangen des Auftraggebers diesem solche Dokumente und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die eine ordnungsgemäße Einhaltung der Anforderungen an die Gewährung des jeweils einschlägigen Mindestlohns an das zum Zeitpunkt des Verlangens vom Makler eingesetzte Personal nachweisen (z.B. durch anonymisierte Lohnabrechnungen und/oder die Bestätigung eines externen qualifizierten Dritten). Die Frist zur Erfüllung der Nachweispflicht beträgt zwei Wochen ab Zugang der schriftlichen Geltendmachung durch den Auftraggeber.
- 11.2 Die Einhaltung der Vorschriften des Mindestlohngesetzes durch den Makler stellt eine wesentliche Vertragspflicht dar. Bei Verstößen des Maklers gegen Regelungen des Mindestlohngesetzes steht dem Auftraggeber ein außerordentliches, fristloses Kündigungsrecht zu. Insbesondere steht dem Auftraggeber ein solches Recht zu
- wenn der Makler den geschuldeten Mindestlohn nicht oder nicht rechtzeitig vergütet und sich der Mitarbeiter an den Auftraggeber wendet,
  - wenn der Makler mit einem nach dem Mindestlohngesetz verwirkbarten Bußgeld belegt wird,
  - wenn der Makler auf Verlangen des Auftraggebers die erforderlichen Dokumente und Unterlagen, die eine ordnungsgemäße Einhaltung der Anforderungen an die Gewährung des jeweils einschlägigen Mindestlohns an das zum Zeitpunkt des Verlangens vom Makler eingesetzte Personal nachweisen, innerhalb der Zweiwochenfrist nicht zur Verfügung stellt.
- 11.3 Für den Fall, dass ein Mitarbeiter des Maklers gegenüber dem Auftraggeber Mindestlohnansprüche geltend macht, ist der Auftraggeber berechtigt, die vereinbarte Vergütung gemäß **Ziffer 6** um den Teil zu kürzen und einzubehalten, der der Höhe des geltend gemachten Mindestlohnanspruchs entspricht (Einbehalt). Der Auftraggeber behält sich in diesen Fällen vor, den Einbehalt zur Erfüllung des Haftungsanspruchs des Mitarbeiters zu verwenden, soweit die Voraussetzungen des § 13 MiLoG erfüllt sind.
- 11.4 Der Makler verpflichtet sich, den Auftraggeber von Ansprüchen Dritter freizustellen, die sich unmittelbar und mittelbar aus der Ausführung von Aufträgen des Auftraggebers durch den Makler ergeben. Diese Freistellungsverpflichtung gilt ausdrücklich auch gegenüber Ansprüchen von Sozialversicherungsträgern und Finanzbehörden.

## 12. Schlussbestimmungen

- 12.1 Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Etwaige vor Vertragsabschluss getroffene Abreden verlieren mit Eingehung dieses Maklervertrages ihre Wirkung. Änderungen und Ergänzungen dieses Maklervertrages sowie alle gegenüber dem anderen Vertragspartner abzugebende Willenserklärungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- 12.2 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss der einschlägigen Verweisungsregeln des deutschen internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist der Sitz des Auftraggebers.
- 12.3 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Maklervertrages aus irgendeinem Grund zu einer Teilnichtigkeit oder Teilunwirksamkeit des Maklervertrages führen, wird hiervon die Gültigkeit des Maklervertrages im Übrigen nicht berührt. Die Parteien sind gehalten, in einem solchen Fall eine wirksame Vereinbarung zu treffen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Lücken dieses Maklervertrages.