

Vermietungsauftrag (Maklervertrag)

Zwischen

PK-123, Zürich (Auftraggeberin)

und

Makler XXL, Meilen (Auftragnehmer)

betreffend

Wohnüberbauung «Gartenpark» in Adliswil

Die PK-123 überträgt dem Makler XXL die exklusive Vermietung der vorgenannten Wohnüberbauung mit 35 grosszügigen Familienwohnungen.

1. Grundlagen

Die Wohnüberbauung wird von «GU abc» bis Herbst 20yy bezugsbereit erstellt¹. Grundlage für die Erstvermietung bilden der Situationsplan, die Grundrisspläne a-f, der Baubeschrieb, der Objektplan (35 Wohnungen, 43 Parkplätze, 12 Bastelräume²) sowie die Mitzinspreisfestlegung vom 1. Dezember 20xx gemäss den Anhängen 1, 2a – 2f, 3, 4 und 5. Die Parteien haben die Baustelle am 15. November 20xx gemeinsam besichtigt.

Vermietet wird vorzugsweise an Familien mit Kindern. Das Mietzinsdepot soll generell 3 Netto-Monatsmieten betragen. Die AGB des Zürcherischen HEV (Anhang 6) sind Bestandteile des Mietvertrages. Die Verträge sollen auf unbefristete Laufzeit abgeschlossen werden³.

Ziel ist, die Wohnüberbauung bis 6 Monate nach Bezugsbereitschaft zu 80% vermietet und bis 9 Monate nach Bezugsbereitschaft die Vollvermietung erreicht zu haben.

2. Leistungsumfang

Makler XXL erbringt⁴ folgende Vorbereitungsarbeiten:

¹ Die Vermietung ab Plan, vor Fertigstellung der Überbauung ist anspruchsvoll, da den Mietern die Objekte noch nicht real vorgestellt werden können. In der Bauwirtschaft leider oft anzutreffen sind Terminüberschreitungen bei der Fertigstellung. Die rechtzeitige Übergabe wird dadurch gefährdet. Das führt regelmässig zu Streitigkeiten. Es empfiehlt sich, im Mietvertrag eine Toleranz in Form einer Nachfrist vorzusehen. Dasselbe gilt für die Fertigstellung der Nebenarbeiten, Bastelräume, Autogarage oder Aussenanlagen. Diese Bereiche werden erst später fertig gestellt, was im Mietvertrag vermerkt werden sollte.

² Bei der Vermietung ab Plan ist es von entscheidender Bedeutung, präzise und verbindliche Pläne und Baubeschriebe zu haben, damit die Mietobjekte exakt definiert werden können. Weichen Objekte schliesslich von Plänen und Beschrieben ab, so liegt ein Mangel vor, der unter Umständen eine Mietzinsherabsetzung zur Folge haben kann ([Art. 259a OR](#)). Bei Vermietungen ab Plan ist es empfehlenswert, eine Toleranzklausel einzubauen und dem Eigentümer/Vermieter eine gewisse Freiheit im Finish einzuräumen.

³ Mit diesem Absatz legt der Auftraggeber seine Vorzüge, Ziele und Bedingungen fest. Während die Verletzung eines Wunsches, ausgedrückt durch «soll», kaum eine negative Folge bewirkt, stellt die Verletzung einer Bedingung, ausgedrückt durch «muss» etc., eine Vertragsverletzung dar, welche gegebenenfalls zu Schadenersatz führen kann. Sinnvoll ist, genau festzulegen, was gewünscht und was verlangt wird.

⁴ Bei einem Exklusivmandat übernimmt der Makler den vollen Service mit konzeptionellen und ausführenden Arbeiten. Der Exklusivmakler hat die Pflicht tätig zu werden. Er profitiert dafür regelmässig von einem (ev. reduzierten) Honoraranspruch auch auf abgeschlossene Verträge, die er nicht initiiert hat. Mit der breiten