

# WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER

## MAKLER

Kaum eine Wohnung wird ohne Mitwirkung eines Maklers verkauft. Die Maklerprovision ist der größte Posten bei den Erwerbsnebenkosten. Welche Rechte und Pflichten hat der Maklerkunde und wo muss er sich vorsehen?

# 1

### Wie kommt der Maklervertrag zustande

Für den Abschluss eines Maklervertrages zum Kauf einer Immobilie ist keine bestimmte Form vorgeschrieben. Es reicht also z.B. ein Telefonat. Der Vertrag kommt sogar stillschweigend zustande, wenn der Kaufinteressent sich ein Exposé zusenden lässt und hierauf die Immobilie erwirbt. Eine Einigung über die Höhe der Provision ist nicht erforderlich. Allerdings muss der Makler in seiner Anzeige oder in zugesandten Unterlagen deutlich machen, dass er vom Kaufinteressenten überhaupt eine Provision erhalten möchte. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Maklers gelten erst wenn sie rechtsgeschäftlich vereinbart wurden.

# 2

### Verantwortung des Maklers

Makler zeichnen sich in ihren Angeboten und Geschäftsbedingungen gerne von jeder Haftung für Angaben frei. Jedoch ist der Makler auch bei Haftungsfreizeichnungsklauseln zum Schadenersatz verpflichtet, wenn er seine Sorgfaltspflichten missachtet. Dies gilt besonders, wenn der Kaufinteressent unerfahren ist. Soweit der Makler Objektangaben nicht ausdrücklich als ungeprüfte Angaben des Verkäufers bezeichnet, muss er sich von der Richtigkeit der Angaben vergewissern. Zusicherungen zur Bebaubarkeit oder Fertigstellung darf der Makler nicht ins Blaue hinein abgeben. Weis der Makler, dass Objektangaben nicht zutreffen oder sich das Objekt bereits in der Zwangsversteigerung befindet, muss er den Käufer darauf hinweisen. Dies gilt auch, wenn ihm erhebliche Mängel bzw. Verstöße gegen die Bauordnung bekannt sind. Der Makler haftet für Pflichtverstöße unter Umständen länger als der Verkäufer, nämlich drei Jahre ab Kenntnis von der Pflichtverletzung.

# 3

## Wann steht dem Makler seine Provision zu

Voraussetzung für die Fälligkeit des Maklerlohns ist, dass der Kaufvertrag zustande gekommen ist. Bei Wohnungsverkäufen muss dazu in der Regel eine Verwalterzustimmung erfolgen. Muß der Vertrag noch vom Verkäufer genehmigt werden, behält sich eine Seite den Rücktritt vor oder steht der Vertrag unter einer aufschiebenden Bedingung, wird die Provision erst fällig, wenn die Genehmigung erteilt, der Rücktritt nicht ausgeübt oder eine Bedingung eingetreten ist. Anders sieht es hingegen aus, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass die Immobilie versteckte Mängel aufwies und der Käufer deshalb anfechtet oder zurücktritt. Dafür trifft den Makler regelmäßig keine Verantwortung. Der Maklerlohn kann dann nicht zurückgefordert werden. Es bleibt nur ein Schadenersatzanspruch gegen den vertragsbrüchigen Verkäufer. Die Höhe der Provision richtet sich nach dem Maklervertrag. Wurde nichts vereinbart, gelten für kleiner Immobilien noch immer 6 % vom Kaufpreis zzgl. Mehrwertsteuer als üblich.

# 4

## Makler für Käufer und Verkäufer

Nicht selten wird der Makler für Käufer und Verkäufer tätig. Dies ist etwa der Fall, wenn zunächst der Verkäufer den Makler mit der Käufersuche beauftragt und der Makler danach dem Kaufinteressenten die Gelegenheit zum Vertragsabschluss vermittelt. Die Doppeltätigkeit sollte der Makler offenlegen, wenn er seinen Provisionsanspruch nicht verlieren will. Dies gilt insbesondere, wenn der Makler von beiden Seiten eine Provision erhalten will. In Preisverhandlungen darf sich der Makler bei Doppeltätigkeit nicht einschalten. Kritisch ist die Doppelmakerei auch, wenn sie bei dem zu Interessenkonflikten führt, etwa wenn dem Makler erhebliche versteckte Mängel der Immobilie bekannt sind.

# 5

## Viele Streitfälle

Die hohen Provisionen lösen immer wieder Streit aus. Ändert sich der Kaufpreis nach Einschaltung des Maklers noch erheblich oder wird der Vertrag erst lange Zeit später geschlossen, kann dies die Provision ausschließen. Kauft die Immobilie nicht der Maklerkunde, sondern dessen Ehegatte, Lebenspartner, Eltern oder Kinder, so ist die Provision regelmäßig trotzdem fällig. Die Weitergabe der Objektinformation an Freunde oder Bekannte löst den Provisionsanspruch wohl nicht aus, allerdings kann sich der Maklerkunde schadenersatzpflichtig machen, wenn er

nach den Bedingungen des Maklervertrags zur Weitergabe der Daten nicht befugt ist. jedoch müssen die Maklerangaben ausreichen, um den Verkäufer ausfindig zu machen.

# 6

## Vorsicht, wenn mehrere Makler im Spiel sind

Wer von verschiedenen Maklern Angebote einholt, erhält oft Exposés für ein Objekt von mehreren Maklern. In diesem Falle ist es wichtig, die zugesandten Unterlagen aufzubewahren, um nachweisen zu können, welcher Makler die Immobilie zuerst nachgewiesen hat. Lässt sich der Kaufinteressent von einem Makler, der die Immobilie nicht als erster nachgewiesen hat, den Kauf vermitteln, so muss er doppelt Provision zahlen. Bei Streit unter den Maklern sollte der Käufer darauf bestehen, dass sich die Makler vor Abschluss des Kaufvertrages einigen.

*RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.*