

Maklerrecht

Darf ein Immobilienmakler ohne Auftrag tätig werden?

Liegt ein Maklervertrag mit dem Käufer vor und ist der Kaufvertrag geschlossen, kann der Makler eine Provision vom Käufer verlangen, auch wenn er keinen Auftrag vom Eigentümer hatte. Anders ist es bei der Vermietung einer Wohnung: Nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz darf der Makler nicht ohne Auftrag des Vermieters tätig werden. Außerdem zahlt der Vermieter die Provision („Bestellerprinzip“).

Ein Tätigwerden ohne Maklerauftrag ist nicht verboten, aber standeswidrig – so die Regeln der Berufsverbände wie RDM oder IVD. Nur beim Suchauftrag eines Kaufinteressenten ist es unbedenklich, Objekte anzubieten, die der Makler nicht vom Eigentümer an die Hand bekommen hat.

Wirbt der Makler mit Objekten, für die er keinen Auftrag hat, sieht die Rechtsprechung das als unlauteren Wettbewerb. Der Makler riskiert abgemahnt und zur Unterlassung aufgefordert zu werden. Bei Gemeinschaftsgeschäften gilt: Der nur

auf der Käuferseite tätige Makler, der keinen Kontakt zum Eigentümer hat, sollte die Auftragserteilung durch den Verkäufermakler rechtssicher dokumentieren.

Eigentümer können sich nur eingeschränkt dagegen wehren, dass ihre zum Verkauf stehende Immobilie von Maklern ohne einen Auftrag ihrerseits angeboten wird.

Ein wettbewerbswidriges Verhalten liegt nicht vor, da der verkaufende Eigentümer kein Wettbewerber des Maklers ist, so das Landgericht Berlin. Kann der verkaufsbereite Eigentümer aber nachweisen, dass der Makler störend oder preismindernd auf das Eigentum einwirkt, kann er vom Makler die Beseitigung des Angebots und Unterlassung verlangen.

Mathias Münch, Kanzlei BRL Boege Rohde Luebbehusen

