



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei
Algarve · Portugal

Der Vermittlungsvertrag beim Immobilienmakler

von Rechtsanwalt (DE) und Advogado (PT) *Dr. Alexander Rathenau*



Juli 2008

Den Autor erreichen Sie unter anwalt@rathenau.com

An der Algarve werden ständig Immobilien gekauft und verkauft. Viele Immobilienmakler haben in den letzten Jahren neue Geschäftsstellen eröffnet. Dr. Rathenau zeigt auf, welche Anforderungen das Gesetz an Makler stellt und was die Vertragsparteien beim Abschluss eines Immobilienvermittlungsvertrages besonders beachten sollten.

Die Tätigkeit des Immobilienmaklers wird durch das Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. (InCI, I.P) beaufsichtigt und unterliegt eigenständigen berufsrechtlichen Regelungen. Es ist zwischen dem Immobilienmakler (mediador imobiliário), dem Agenten (angariador imobiliário) und der Maklergesellschaft (empresa de mediação imobiliária) zu unterscheiden. Immobilienmakler kann nur sein, wer eine gesonderte Prüfung besteht. Dies trifft auch auf den Agenten, der als freier Mitarbeiter des Immobilienmaklers in Portugal tätig ist, zu. Außerdem müssen beide regelmäßig Fortbildungsseminare besuchen. Ausnahmsweise kann von der genannten Prüfung abgesehen werden, wenn die Person einen Hochschulabschluss z.B. in Ingenieur- oder Rechtswissenschaften besitzt. Ein Rechtsanwalt darf aber niemals gleichzeitig Makler sein.

Die Immobilienmakler, Agenten und Maklergesellschaften müssen bei dem InCI, P.I. registriert sein und die entsprechenden gültigen Lizenzen haben. Der Immobilienmakler, der die persönliche Maklerlizenz besitzt, muss Geschäftsführer der Maklergesellschaft sein oder zumindest durch einen ganzjährigen Arbeitsvertrag mit der Gesellschaft verbunden sein. Die Gesellschaft hat den Namenszusatz „Mediação Imobiliária“ zu führen und stets die Maklerzulassungsnummer bei jeder Korrespondenz und Werbung sowie in Verträgen anzugeben. Im Außendienst haben sich die Agenten mit einem Ausweis, als der entsprechenden Maklergesellschaft zugehörig, auszuweisen.

Ein Maklervertrag ist eine dahin gehende Vereinbarung zwischen Makler und Auftraggeber, dass Letzterer sich zur Zahlung einer Provision verpflichtet für den Fall des aufgrund der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit des Maklers zustande gekommenen Kaufvorvertrages oder Kaufvertrages. Wird keine anderslautende Vereinbarung getroffen, schuldet in der Regel der Verkäufer der Immobilie, der den Makler beauftragt hat, die Provision. Beim normalen Maklervertrag schuldet der Makler üblicherweise nur Nachweis- und Vermittlungsbemühungen, ohne dass eine Pflicht zum Tätigwerden besteht. Eine Vergütung verdient der Makler nur, wenn aufgrund seiner Nachweis- und Vermittlungstätigkeit der angestrebte Vertrag zustande kommt.

Anders als beim Alleinauftrag (regime de exclusividade), steht es dem Auftraggeber mangels anders lautender Vereinbarung frei, während der Vertragslaufzeit weitere Makler einzuschalten oder den Vertragsabschluss selbst herbeizuführen. Beim Alleinauftrag räumt der Auftraggeber dem Makler während der Vertragslaufzeit das alleinige Nachweis-/Vermittlungsrecht ein. Im Wege der Individualabrede kann ausnahmsweise dem Auftraggeber auch das Eigengeschäft untersagt werden.

Der Maklervertrag muss schriftlich abgeschlossen werden. Neben der Beschreibung der Immobilie, müssen aus dem Vertragswerk klare Vergütungsregelungen sowie Einzelheiten zur obligatorischen Maklerversicherung hervorgehen. Es ist in Portugal üblich, aber nicht zwingend, dass die Vermittlungsgebühr bei 5 % der Transaktionssumme liegt und zumindest ein Teil der Gebühr bereits mit Abschluss des Kaufvorvertrages (contrato de promessa de compra e venda) fällig wird. Eine geringere oder höhere Gebühr kann vereinbart werden. Wird im Maklervertrag keine Regelung über seine Geltungsdauer aufgenommen, so wird vermutet, dass er für 6 Monate abgeschlossen wurde. Eine stillschweigende Verlängerung findet nicht statt.

Ausdrücklich aus dem Vertrag muss hervorgehen, dass ein „normaler“ Maklervertrag oder ein Alleinauftrag, wie oben beschrieben, vereinbart wurde. Von besonderer Bedeutung ist, dass ein Maklervertrag, der immer wieder mit dem gleichen Inhalt, also als Standardvertrag verwendet wird, dem Verbraucherinstitut zugesendet und dort registriert werden muss. Ein Maklervertrag ist bereits dann nichtig, wenn er nicht den beschriebenen Mindestinhalt aufweist oder als Standardvertrag nicht dem Verbraucherinstitut bekannt gegeben wurde. Auf die Nichtigkeit kann sich aber nur der Auftraggeber, nicht der Makler bzw. die Maklergesellschaft berufen.

Dem Verkäufer und Kaufinteressenten einer Immobilie wird empfohlen, sich unabhängigen Rechtsrat einzuholen. Einem Makler bzw. seinen Agenten ist es nicht erlaubt Rechtsberatung zu erteilen, um eine Interessenkollision zu vermeiden.

Kontakt Daten der Kanzlei:

Dr. Rathenau und Kollegen
Kanzlei für Immobilien- und Steuerrecht
Rua António Crisógno dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D, E
8600-678 Lagos
Portugal
Tel: (00351) 282 780 270
Fax: (00351) 282 780 279
Web: www.anwalt-portugal.de
Email: anwalt@rathenau.com