

Darf ein Hausverwalter als Immobilienmakler tätig sein und Provision verlangen?

Dieser Artikel wurde verfasst von Helge Ziegler, Wirtschaftsjurist (Dipl. FH) und Präsident des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Squire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 874 84 899, E-Mail: info@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Vorbemerkungen

Grundvoraussetzung ist, dass der Wohnungseigentumsverwalter über die für einen Immobilienmakler verpflichtende Gewerbeerlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung (GeWO) und in Zukunft über den erforderlichen Sachkundenachweis nebst Versicherungen verfügt.

Da zum 01.06.2015 für die Vermittlung von Mietwohnungen das sog. „Bestellerprinzip“ in Kraft getreten und daher nur noch in seltenen Fällen die provisionspflichtige Tätigkeit des Wohnungsvermietungsmaklers möglich ist, wird hier nur auf den Immobilienmakler eingegangen, der Kaufverträge vermittelt.

Ansonsten kommt es bei der Frage, ob ein Hausverwalter als Immobilienmakler auftreten und Provision verlangen kann, auf dessen Stellung an.

1. Der Verwalter von Eigentumswohnungen

Grundsätzlich ist es nicht ausgeschlossen, dass ein WEG-Verwalter für Eigentümer der Gemeinschaft, in der er als Verwalter bestellt ist, zugleich auch als Immobilienmakler tätig ist. Dabei ist zu unterscheiden, ob eine Verkaufszustimmung des WEG-Verwalters gemäß der Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft erforderlich ist oder nicht.

- a) Ist keine notarielle Zustimmung des WEG-Verwalters zum notariellen Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer erforderlich, ist es unproblematisch, wenn der Makler und zugleich WEG-Verwalter eine Maklerprovision erhebt. In diesem Falle ist dem Makler zu empfehlen, den Käufer auf seine Doppeltätigkeit als Makler und Verwalter hinzuweisen.
- b) Ist hingegen die Zustimmung des WEG-Verwalters erforderlich, kann eine Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund vorliegen, wenn der Verwalter bei der Veräußerung als Makler gegen Entgelt mitwirkt und sich dabei über den Willen der Wohnungseigentümer hinwegsetzt. Dem makelnden WEG-Verwalter ist zu empfehlen, eine Vereinbarung im Verwaltervertrag zu treffen, wie er in einem solche Falle handeln soll. Denkbar ist zum Beispiel die vorherige Zustimmung des Verwaltungsbeirates. Verweigert der Beirat diese, sollte der Verwalter zur Abwehr von Schadenersatzansprüchen eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen und die Eigentümergemeinschaft entscheiden lassen.

2. Der Verwalter von Eigentumswohnungen (mit Sondereigentumsverwaltung)

In diesem Falle handelt der WEG-Verwalter zugleich im Namen des Eigentümers als Sondereigentumsverwalter. Er nimmt quasi dessen Stellung ein. Für diesen Verwalter gelten die Bestimmungen des Bestellerprinzips ebenso wie die unter 1) genannten.

3. Der Hausverwalter im Mehrfamilienhaus (Miethausverwaltung)

- a) Diesem Verwalter ist es nach den Bestimmungen des Wohnungsvermittlungsgesetzes untersagt, bei der Vermietung dem Mieter eine Provision zu berechnen. Ihm ist es unbenommen, mit dem Hauseigentümer eine Regelung zu vereinbaren, wonach er bei der Neuvermietung von ihm eine Vergütung erhält.
- b) Soll das gesamte Anwesen verkauft werden, kann dieser Verwalter sowohl für den Verkäufer als auch den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Helge Ziegler
Wirtschaftsjurist
Präsident BVFI

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.