



Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen

Portugal - Algarve

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D,
E, P-8600-678 Lagos
Tel: +351-282-780-270
Fax: +351-282-780-279
Email: anwalt@rathenau.com
Internet: www.anwalt-portugal.de

Der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers in Portugal

Stichwörter: Kreditvertrag, Darlehen, Portugal, Anwalt, Beratung

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau (anwalt@rathenau.com)

Wenn es ums Geld geht, wird genau hingeschaut. Der Provisionsanspruch des Maklers wird oft in Frage gestellt. Manch eine Auseinandersetzung endet vor Gericht. Der Experte im Immobilienrecht, Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau, schildert 11 Fälle aus seiner Anwaltspraxis.

Fall 1: Bernd beabsichtigt, seine Immobilie zu verkaufen. Dafür stellt er ein Schild am Haus mit dem Satz „*Vende-se*“ auf. Als der Immobilienmakler Manuel davon erfuhr, teilte er Bernd mit, dass sein Haus genau die Eigenschaften besitzt, die seine Kunden, die Eheleute Meier, suchen. Hat Manuel einen Anspruch auf Zahlung der Maklerprovision gegen Bernd, sollten die Eheleute Meier das Haus durch seine Vermittlung kaufen?

Manuel hat keinen Anspruch auf Zahlung der Maklerprovision. Anders als im deutschen Recht unterliegt der Maklervertrag zwingend der Schriftform. Nur ein schriftlicher Immobilienmaklervertrag kann wirksam sein.

Fall 2: Bernd schließt einen wirksamen Maklervertrag mit dem Makler Manuel ab. Die Laufzeit des Vertrages wird auf 6 Monate befristet. Zwei Wochen nach Ablauf der 6 Monate, vermittelt Manuel die Eheleute Meier, die das Haus kaufen. Hat Manuel einen Anspruch auf Maklerprovision?

Nein, der Makler hat keinen Provisionsanspruch. Ein Provisionsanspruch besteht jedoch, wenn der Makler noch während der Vertragslaufzeit seine Leistung (= Vermittlung) erbracht hat, der Kaufvertrag aber erst nach dem Ablauf der Laufzeit oder der Kündigung des Maklervertrages abgeschlossen wird.

Fall 3: Bernd schließt einen wirksamen Maklervertrag mit dem Immobilienmakler Manuel ab. Nach nur einem Tag vermittelt Manuel die Eheleute Meier, die das Haus kaufen. Da Ma-

Manuel keinen Vermittlungsaufwand hatte, ist Bernd der Ansicht, dass er nicht die volle Maklerprovision schuldet. Zu Recht?

Nein, Bernd hat nicht Recht. Er muss die volle Maklerprovision zahlen. Die vertragliche Leistung des Maklers besteht allein in der Vermittlung eines Kaufvertrages. In diesem Fallbeispiel hat der Makler seine Leistung vollumfänglich erfüllt.

Fall 4: Im Fall 3 ist Bernd der Ansicht, dass die Käufer 50 % der Maklerprovision zu zahlen haben. Nach seiner Ansicht wäre es nämlich ungerecht, müsste er die volle Provision zahlen. Schließlich hätten beide Parteien – er und die Eheleute Meier – von der Maklertätigkeit gleichermaßen profitiert. Zu Recht?

Nein, auch hier hat Bernd nicht Recht. Da nur er (Bernd) mit dem Makler einen Vertrag abgeschlossen hat, schuldet nur er die (volle) Maklerprovision. In Portugal wird der Makler in über 90 % der Fälle allein vom Verkäufer vertraglich mit der Vermittlung beauftragt. In diesen Fällen schuldet nur der Verkäufer die Maklerprovision (siehe aber Fall 6).

Fall 5: Die Eheleute Meier suchen nach einem Haus mit vier Schlafzimmern, Pool und unmittelbarer Meeresnähe in Carvoeiro. Sie beauftragen den Makler Manuel, ein solches Haus für sie zu finden. Da Manuel ein solches Haus nicht im Angebot hat, sucht er selbst danach. Um seinen Anspruch auf Maklerprovision abzusichern, sollte er ein passendes Haus finden, fordert er die Eheleute Meier auf, einen Maklervertrag mit ihm abzuschließen. Handelt er rechtens?

Ja, er handelt rechtens. Solche Suchaufträge kommen in Portugal zwar sehr selten vor, sie sind aber zulässig. Bei einem Suchauftrag kommt der Kaufinteressent von sich aus auf den Makler zu und bittet diesen, für ihn ein Vertragsobjekt zu finden. Zu beachten ist, dass Manuel nur dann einen Provisionsanspruch hat, wenn ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen wird (zum Formerfordernis siehe Fall 1).

Fall 6: Der Makler Manuel hat am 1.5.2013 mit dem Verkäufer Bernd und am 15.5.2013 mit den Käufern, Eheleuten Meier, jeweils einen Maklervertrag abgeschlossen. Wer muss die Maklerprovision zahlen, falls die Eheleute Meier sich am 20.06.2013 dazu entscheiden, dass Haus von Bernd zu kaufen?

Nur Bernd schuldet die Maklerprovision, da er zuerst (1.5.2013) den Maklervertrag mit Manuel abgeschlossen hat.

Fall 7: Die Eheleute Meier, als sie noch in Hamburg waren, fanden auf der Internetseite des Maklers Manuel Fotos von Bernds Villa, die ihnen so gut gefällt, dass sie sich dazu entschlossen, den Makler zu kontaktieren und nach Portugal zu reisen. In Lagos angekommen, sehen sie Bernds Villa auch im Schaufenster des Maklers Roberto und nach der ersten Besichtigung, entschließen sie sich zum Kauf. Der Makler Manuel ist der Ansicht, dass er den Anspruch auf Maklerprovision hat. Der Makler Roberto beansprucht hingegen die Provision für sich. Wer hat Recht?

Grundsätzlich hat nur der Makler Manuel den Anspruch auf Zahlung der Provision. Manuel hat seine Leistung durch die Vermittlung des Vertrages erbracht, in dem er Bernds Villa im Internet angepriesen hat und die Eheleute Meier dadurch erstmals auf die Villa aufmerksam

wurden. Allerdings können in solchen Konstellationen Grenzfälle entstehen. Der Makler schuldet nämlich nicht nur Bilder der Villa, sondern eine Informationserteilung, die es den Kaufinteressenten ermöglicht, in konkrete Verhandlungen über den gewünschten Kaufvertrag einzutreten. Der Makler muss demnach grundsätzlich das konkrete Objekt sowie Namen und Anschrift des abschlussbereiten Verkäufers benennen.

Fall 8: Bernd schließt einen wirksamen Maklervertrag mit dem Immobilienmakler Manuel ab. Manuel vermittelt die Eheleute Meier, die mit Bernd einen Kaufvorvertrag unterzeichnen. Der Kaufendvertrag, mit dem das Eigentum an der Immobilie übergeht, soll erst in drei Monaten beurkundet werden. Manuel ist der Ansicht, dass er mit dem Abschluss des Kaufvorvertrages bereits einen Anspruch auf Zahlung der Maklerprovision hat. Zu Recht?

Mit Abschluss des Kaufvorvertrages hat Manuel noch keinen Provisionsanspruch erlangt. Anders ist es, wenn im Maklervertrag ausdrücklich vereinbart wurde, dass die Provision ganz oder teilweise bereits mit dem Abschluss des Kaufvorvertrages fällig wird.

Fall 9: Bernd schließt einen wirksamen Maklervertrag mit dem Immobilienmakler Manuel ab. Darf Bernd weitere Maklerverträge über seine Immobilie mit anderen Maklern abschließen? Und darf er nach der Unterzeichnung der Maklerverträge auch weiterhin selbst tätig werden und seine Immobilie verkaufen, ohne dass ein Anspruch auf Maklerprovision entsteht?

Ja, er darf sowohl andere Makler beauftragen als auch die Immobilie durch eigene Bemühungen verkaufen. Verkauft er die Immobilie infolge eigener Werbemaßnahmen, hat der Makler keinen Provisionsanspruch.

Fall 10: Wie ist die Rechtslage im Fall 9, falls der Maklervertrag mit Manuel einen Alleinauftrag (*Regime de Exclusividade*) vorsieht?

Wurde im Maklervertrag ausdrücklich ein Alleinauftrag vereinbart, darf Bernd keine weiteren Immobiliemakler beauftragen. Sollte jedoch ein Käufer erscheinen, der nicht vom Makler vermittelt wurde, hat der Makler auch im Falle eines Alleinauftrages keinen Provisionsanspruch. Auch bei einem Alleinauftrag ist für die Entstehung eines Provisionsanspruches erforderlich, dass die Tätigkeit des Maklers für den Abschluss des Kaufvertrages ursächlich geworden ist. Soll bei einem Alleinauftrag auch das Eigengeschäft des Verkäufers ausgeschlossen werden, muss dieses Verbot ausdrücklich im Maklervertrag aufgenommen werden. Die Rechtsprechung vertritt allerdings die Auffassung, dass der Verkäufer (Bernd) bei einem Alleinauftrag keine eigenen Werbemaßnahmen vornehmen darf.

Fall 11: Bernd schließt einen wirksamen Maklervertrag mit dem Makler Manuel ab. Nach kurzer Zeit bereut er diesen Schritt und möchte seine Immobilie nicht mehr verkaufen. Hat Manuel einen Anspruch auf Maklerprovision, falls er einen Käufer vermittelt, das Geschäft aber aufgrund des Umstandes nicht zustande kommt, dass Bernd nicht mehr verkaufen möchte?

Ja, der Makler Manuel hat einen Provisionsanspruch, da es alleine vom Verkäufer Bernd zu vertreten ist, dass kein Kaufvertrag zustande gekommen ist. Bernd ist zwar nicht verpflichtet, seine Immobilie zu verkaufen, schuldet dem Makler aber die Provision.

Stichwörter:

Scheidung, Ehe, Güterstand, Trennung, Hochzeit, Standesamt, Portugal Anwalt, Anwalt Portugal, Rechtsanwalt Portugal, Portugal Rechtsanwalt, Recht Portugal, Portugal Recht, Grundstücksrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Immobilienrecht Portugal, Kanzlei Portugal, Anwaltskanzlei Portugal, Anwalt Algarve, Portugiesisches Recht, Vertrag Portugal, Übersetzung portugiesisch, Beglaubigung Portugal, Rechtsberatung Portugal, Vertragsrecht Portugal, Grundstücksrecht Portugal, Baurecht Portugal, Verwaltungsrecht Portugal, Gesellschaftsrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Familienrecht Portugal, Erbrecht Portugal, Gesetze Portugal, Notar Portugal, Portugal Notar, Gerichte Portugal, Justiz Portugal, portugiesische Justiz, Verordnung Portugal, Auto Portugal, Advokat Portugal, Portugal Advokat, deutscher Rechtsanwalt Portugal, Deutsch-portugiesische Handelskammer, Deutsch-Portugiesische Industrie- und Handelskammer, Portugiesische Sprache, Beratung Portugal, Lagos Anwalt, Anwalt Lagos, Advogado Lagos, Advogado Portugal, Anwaltssozietät Portugal, Fragen zum portugiesischen Recht, Lawyer portugal, Lawyer Algarve, Solicitor Portugal, Solicitor Algarve, Portuguese Law.