

GUT ZU WISSEN

Der Vermittlungsvertrag bei der Immobilienvermittlung, wenn der Auftraggeber Konsument ist

Wenn ein Immobilienmakler einen Vermittlungsauftrag annimmt, muss ein schriftlicher Vermittlungsvertrag zwischen Makler und Auftraggeber geschlossen werden.

Weitere Informationen enthält das Informationsblatt Gut zu wissen - *Immobilienvermittlung* (Bra att veta om *Fastighetsförmedling*).

Der Vermittlungsvertrag

Der Vermittlungsvertrag enthält die Geschäftsbedingungen sowie die Pflichten und Rechte des Maklers bei der Immobilienvermittlung.

Makler und Auftraggeber müssen jeweils ihr Vertragsexemplar erhalten.

Die Bedeutung der Schriftform

Die vorgeschriebene Schriftform für den Vertragsabschluss beinhaltet, dass sich der Makler nicht auf mündliche Übereinkünfte berufen darf, die höhere Ansprüche an den Auftraggeber stellen, als sich diese aus den gültigen gesetzlichen Vorschriften ergeben.

Der Auftraggeber darf sich stets auf mündliche Verträge berufen. Mündliche Zusagen oder Übereinkünfte lassen sich jedoch möglicherweise schwer beweisen.

Mündlicher Vermittlungsauftrag

Auch wenn der Makler dazu verpflichtet ist, dafür zu sorgen, dass der Vermittlungsvertrag schriftlich geschlossen wird, kann ein mündlicher Vertrag dennoch Gültigkeit erlangen. Dies gilt vor allem hinsichtlich des Provisionsanspruchs des Maklers. Auch wenn nur ein mündlicher Vertrag vorliegt, kann der Makler einen Provisionsanspruch haben, und zwar dann, wenn ein Objekt von einem Interessenten gekauft wird, auf den der Makler hingewiesen hat.

Alleinvertmittlungsauftrag

Ein Vermittlungsauftrag kann mit oder ohne Berechtigung zur Alleinvertmittlung erteilt werden. Wird die Alleinvertmittlung vereinbart, muss dies

schriftlich erfolgen. Die Alleinvermittlung darf jeweils für höchstens drei Monate vereinbart werden. Die Verlängerung darf frühestens einen Monat vor Vertragsablauf vereinbart werden.

Ein Alleinvermittlungsauftrag berechtigt den Makler normalerweise zur Provision, wenn das Objekt während der vereinbarten Frist zur Alleinvermittlung verkauft wird. Dies gilt auch für den Fall, dass der Makler am Verkauf nicht mitgewirkt hat. Verkauft der Auftraggeber das Objekt innerhalb der vertraglich vereinbarten Alleinvermittlungsfrist auf eigene Hand oder durch einen anderen Makler, riskiert er folglich, dass er dem/den alleinberechtigten Makler/n gegenüber Provision zahlen muss.

Ein Vermittlungsauftrag mit Alleinvermittlungsrecht bedeutet auch, dass vom Makler erwartet wird, dass er sich aktiver um die Vermittlung bemüht als dies der Fall wäre, wenn keine Alleinvermittlung vereinbart wurde.

Unterschriften

Der Vermittlungsvertrag sowie eventuelle Änderungen müssen vom Makler und Auftraggeber unterzeichnet werden. Sind mehrere Eigentümer eines Objekts vorhanden, müssen sämtliche Eigentümer eigenhändig oder durch einen Bevollmächtigten unterschreiben.

Die Möglichkeit des Maklers, einen Vermittlungsauftrag an Dritte zu übertragen

Der Makler ist ohne die schriftliche Genehmigung durch den Auftraggeber nicht berechtigt, einen Vermittlungsauftrag an einen anderen Makler zu übertragen.

Die Möglichkeit des Maklers, sich eines Helfers zu bedienen

Der Makler kann die Ausführung begrenzter Teile eines Auftrags einem Assistenten überlassen. Dies gilt jedoch nur für Teile, die keiner besonderen Sachkenntnis des Maklers bedürfen. Ein Assistent darf in keiner Weise so auftreten, dass der Eindruck entsteht, er selbst handle und hafte für den Vermittlungsauftrag.

Der Makler kann auch einem anderen Makler die Mithilfe und Ausführung von Teilen des Auftrags überlassen. Hierfür muss der Makler jedoch die Genehmigung des Auftraggebers einholen.

Gültigkeit des Vermittlungsvertrags

Haben Makler und Auftraggeber keine Vertragsdauer vereinbart, ist der Vertrag so lange gültig, bis er gekündigt wird.

Es besteht kein Verkaufszwang

Derjenige, der einem Makler einen Vermittlungsauftrag erteilt hat, ist nicht dazu gezwungen, dass ein Verkauf auch tatsächlich erfolgt.

Kündigungsfrist

Makler und Auftraggeber können eine bestimmte Kündigungsfrist vereinbaren, d. h. dass der Vertrag noch eine gewisse Zeit nach der Kündigung Gültigkeit haben soll.

Kündigungsformen

Wünscht der Makler, einen Auftrag zu beenden, muss er dies schriftlich tun. Der Auftraggeber kann die Kündigung mündlich aussprechen. Eine mündliche Kündigung lässt sich für den Auftraggeber jedoch möglicherweise nur schwer beweisen.

Vorzeitige Vertragskündigung

Sowohl Auftraggeber als auch Makler haben das Recht, einen Vermittlungsvertrag fristlos zu kündigen. Liegen keine anerkannten Kündigungsgründe vor, kann die Gegenpartei jedoch zu Schadensersatzansprüchen berechtigt sein.

Wenn der Auftraggeber das Vertrauen für den Makler verloren hat, z. B. weil dieser den Auftrag mangelhaft ausgeführt hat, berechtigt dies den Auftraggeber möglicherweise zur vorzeitigen Kündigung des Vertrages.

Damit ein Makler einen Vermittlungsvertrag vorzeitig kündigen kann, müssen dafür allerdings schwerwiegende Gründe vorliegen. Ein solcher Grund kann z. B. vorliegen, wenn die Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber und Makler deshalb nicht funktioniert, weil der Auftraggeber dem Makler gegenüber absichtlich falsche Angaben gemacht hat.

Provisionsanspruch des Maklers

Der Makler ist zum Erhalt einer Provision oder einer anderen Leistung berechtigt, wenn das Objekt verkauft wird. Dies gilt auch für den Fall, dass der Vermittlungsvertrag vom Auftraggeber oder vom Makler selbst gekündigt worden ist. Die Provision des Maklers kann jedoch gemindert werden, wenn der Makler bei der Ausführung des Auftrags seinen Pflichten gegenüber dem Käufer oder Verkäufer nicht nachgekommen ist.

Weitere Informationen hierzu enthält das Informationsblatt Gut zu wissen - *Maklergebühren* (Bra att veta om *Ersättningen till fastighetsmäklaren*).

Das Zentralamt für das Maklergewerbe (Fastighetsmäklarnämnden) ist eine staatliche Behörde, die registrierte Grundstücksmakler überwacht.

Die Behörde veröffentlicht mehrere Informationsblätter aus der Reihe - GUT ZU WISSEN

Die Informationsblätter können beim Zentralamt für das Maklergewerbe bestellt oder von der Website der Behörde heruntergeladen werden.



Fastighetsmäklarnämnden

POSTANSCHRIFT Box 17174, SE 104 62 Stockholm, BESUCHSADRESSE Sankt Paulsgatan 6
TELEFON ZENTRALE +46 8-555 524 60, TELEFAX +46 8-555 524 61
E-MAIL registrator@fastighetsmaklarnamnden.se, WEBSITE www.fastighetsmaklarnamnden.se