

GUT ZU WISSEN

Das Bietverfahren beim Verkauf von Immobilien, Nutzungsrechten für Grundstücke und Eigentumswohnungen, die über einen Makler vermittelt werden

Beim Erwerb einer Immobilie, eines Nutzungsrechtes für ein Grundstück oder eine Eigentumswohnung sind weder Verkäufer noch Käufer an ihre Gebote gebunden. Erst der von beiden unterzeichnete, schriftliche Kaufvertrag ist bindend. Vorher können Verkäufer und Käufer sich frei ändern, ohne dass die Gegenpartei hierbei Ansprüche geltend machen kann.

Die Rolle des Maklers beim Verkauf

Die Rolle des Maklers ist die eines unparteiischen Vermittlers zwischen Verkäufer und Käufer. Der Makler darf daher nicht als Vertreter einer Partei agieren, sondern muss beiden Parteien helfen.

Das Bietverfahren ist nicht gesetzlich geregelt

Es gibt keine gesetzlich geregelten Vorschriften, wie ein Bietverfahren abzulaufen hat. Die Abgabe von Geboten kann auf verschiedene Weise erfolgen. Meistens kommt es spontan zu einem Bietverfahren, wenn mehrere Interessenten für ein Objekt vorhanden sind.

Verschiedene Formen für die Abgabe von Geboten

In der Praxis erfolgt die Abgabe von Geboten nach zwei verschiedenen Modellen.

Bei einem sog. geschlossenen Verfahren wird den Interessenten ein bestimmter Zeitraum eingeräumt, in dem sie ihre Gebote abgeben können, in der Regel schriftlich. Der Makler präsentiert sämtliche Gebote dem Verkäufer. Die Interessenten erhalten keinerlei Informationen über die Gebote der anderen.

Bei einem sog. offenen Verfahren werden die Gebote an den Makler abgegeben, der den Verkäufer sowie die anderen Interessenten laufend über das höchste Gebot informiert. Auf diese Weise erhalten die Interessenten die Möglichkeit, einander zu überbieten.

Der Verkäufer entscheidet über das Bietverfahren

Der Verkäufer entscheidet in Abstimmung mit dem Makler, ob es zu einem Bietverfahren kommen und wie dies ggf. ablaufen soll. Der Verkäufer ist in Zusammenhang mit dem Bietverfahren jedoch nie rechtlich an irgendwelche Übereinkünfte gebunden, er kann jederzeit den Ablauf ändern oder das Verfahren ganz abbrechen.

Informationen des Maklers zum Bietverfahren

Die Interessenten sollen darüber informiert werden, wie ein eventuelles Bietverfahren ablaufen wird.

Alle haben das Recht zu erfahren, welche Voraussetzungen gelten sowie darauf, sachliche und konkrete Angaben zu erhalten.

Knüpft der Verkäufer bestimmte Bedingungen an den Verkauf, muss der Makler die Interessenten darüber informieren.

Der Verkäufer entscheidet darüber, an wen und zu welchem Preis er verkaufen möchte

Der Verkäufer ist nicht dazu verpflichtet an denjenigen zu verkaufen, der das höchste Gebot abgibt.

Der Verkäufer ist gesetzlich auch nicht dazu verpflichtet, zu dem Preis zu verkaufen, der in einer Anzeige oder auf andere Weise während des Verkaufsprozesses angegeben worden ist.

Der Verkäufer kann jederzeit einen begonnen Verkaufsprozess abbrechen

Dies gilt auch für den Fall, dass kein Makler zu Hilfe genommen wurde. Der Verkäufer ist gesetzlich nicht an sein Verkaufsversprechen gebunden, auch dann nicht, wenn dieses schriftlich abgegeben wurde. Wurde noch kein Kaufvertrag unterzeichnet, hat er jederzeit das Recht sich anderweitig zu entscheiden.

Der Makler darf im Verkaufsprozess keine eigenen Entscheidungen treffen

Der Makler kann keine Verkaufsversprechen abgeben, er muss die Interessenten deutlich darüber informieren, dass der Verkäufer über den Verkaufsprozess entscheidet.

Der Makler ist jedoch dazu berechtigt, dem Verkäufer bei der Wahl verschiedener Interessenten sachliche Ratschläge zu geben.

Der Makler ist dazu verpflichtet, immer alle Gebote weiterzuleiten

Bis zu dem Zeitpunkt, an dem Verkäufer und Käufer einen Kaufvertrag unterzeichnet haben, muss der Makler Gebote entgegennehmen und

sämtliche Gebote an den Verkäufer weiterleiten, auch wenn die Gebote nicht auf die vereinbarte Weise abgegeben worden sind. Nur der Verkäufer kann darüber entscheiden, ob ein Gebot aus irgendwelchen Gründen abgelehnt werden soll; der Makler kann dies nicht tun.

Der Makler muss einem Interessenten keine Möglichkeit einräumen, das Gebot eines anderen Interessenten zu überbieten

Da der Verkäufer über das gesamte Bietverfahren entscheidet, erhält ein Interessent nicht automatisch das Recht, ein bereits abgegebenes Gebot zu überbieten. Meistens ist es jedoch im Interesse des Verkäufers, dass der Makler die Interessenten zur Abgabe eines höheren Gebotes auffordert.

Die Rechte des Interessenten während des Bietverfahrens

- Jeder ist dazu berechtigt, ein Gebot abzugeben - schriftlich oder mündlich. Makler und Verkäufer können jedoch verlangen, dass das Gebot mit einem bestimmten Betrag abgegeben wird.
- Die Abgabe eines Höchstgebotes berechtigt eine Interessentin / einen Interessenten nicht zum Kauf.
- Ein Interessent kann in seinem Gebot den Preis an bestimmte Bedingungen knüpfen.
- Derjenige, der ein Gebot abgibt, ist gesetzlich nicht dazu verpflichtet, sich auch daran zu halten, nicht einmal dann, wenn das Gebot schriftlich abgegeben wurde.
- Ein Interessent kann nicht damit rechnen, durch den Makler fortlaufend über das Bietverfahren und den Verlauf des Verkaufsprozesses informiert zu werden.
- Ein Interessent hat kein Recht zu erfahren, wer die anderen Interessenten sind, welche Gebote abgegeben wurden oder welche Bedingungen mit anderen Interessenten diskutiert wurden.

Informationen an die Interessenten nach beendetem Verkaufsprozess

Ein Interessent hat kein Recht auf andere Informationen als die, ob er/sie zum Kaufabschluss angenommen oder abgelehnt worden ist.

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