

# Ich werde Wohnungseigentümer

Eichhorn

2023

ISBN 978-3-406-78420-0

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Verkäufer als auch auf Seiten des Käufers hinwirken. Er ist also in der Lage, Sie bei Auswahl und Erwerb einer Immobilie zu unterstützen und zu beraten. Wenn sich so ein Ihren Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten entsprechendes Objekt finden und erwerben lässt, hat sich die erst beim Vertragschluss unter Umständen fällige Maklerprovision\* ausgezahlt.

### **Rolle des Maklers**

Nach dem Leitbild des Gesetzes steht der Makler zwischen den Parteien. Er soll als unabhängiger Mittler seinem Kunden entweder einen Käufer oder einen Verkäufer zuführen und ihm die Gelegenheit zum Abschluss des Kaufvertrages verschaffen (Nachweismakler) oder auf die Parteien mit dem Ziel einwirken, dass sie den Vertrag abschließen, ihn also vermitteln.

### **Auswahl eines Maklers**

Es bedarf keines fachspezifischen Berufsabschlusses, um als Makler tätig zu werden. Bei der Auswahl eines Maklers sollten Sie daher nicht nur Ihr Gefühl entscheiden lassen. Die optische und inhaltliche Präsentation der Objekte geben nur einen ersten Anhaltspunkt für seine Arbeitsweise. Die Mitgliedschaft in einem Fachverband wie auch der Hinweis auf eine fachliche Ausbildung zeugen ebenfalls von einem gewissen Maß an Professionalität. Wenn ein Makler seriös arbeitet, kann er sicher Referenzen über seine bisherige Tätigkeit vorweisen. Gerade ein korrekt arbeitender Makler wird Sie umfassend beraten, aber auch zugleich auf die Voraussetzungen für eine Maklerprovision\* hinweisen.

## Maklervertrag

Grundlage einer vergütungspflichtigen Maklertätigkeit ist zunächst ein Vertrag zwischen Ihnen als Interessent und dem Makler. Diese Vereinbarung muss im Allgemeinen aber nicht schriftlich abgefasst sein, sondern kann auch stillschweigend geschlossen werden. Bleibt es bei einer mündlichen Abrede, ergeben sich allerdings Beweisprobleme für den Fall einer nachfolgenden Auseinandersetzung. Bezüglich der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäusern bestimmt § 656a BGB inzwischen, dass der Maklervertrag der Textform bedarf, also eine lesbare Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger enthalten muss (§ 126b BGB). Die lesbare Fixierung bietet somit auch Vorteile, da die Voraussetzungen des Provisionsanspruches dann für beide Seiten eindeutig klargestellt sind. Deswegen wird ein professionell tätiger Makler im eigenen Interesse auf den Abschluss eines solchen Vertrages hinwirken. Zudem muss der Makler Sie gemäß §§ 355, 356 BGB auf Ihr gesetzliches Widerrufsrecht hinweisen.

## Maklerprovision

Unabdingbare und generelle Voraussetzung für die Maklerprovision\* – oft auch Courtage genannt – ist ein eindeutiges Provisionsverlangen des Maklers. Für Sie als Interessenten muss durch diese Erklärung klargestellt sein, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Höhe Sie eine Vergütung an den Makler zu zahlen haben. Das Verlangen kann in einem schriftlichen Maklervertrag, in einem Exposé, einer Anzeige oder Ähnlichem enthalten sein. Wird der Makler anschließend durch Nachweis oder Vermittlung eines Objektes tätig und schließen Sie aufgrund seiner Tätigkeit mit dem Eigen-

tümer einen Kaufvertrag ab, sind die Voraussetzungen für einen Provisionsanspruch erfüllt.

Bietet Ihnen der Makler ein Objekt an, ohne auf eine Provisionspflicht des Erwerbers hinzuweisen, können Sie zunächst davon ausgehen, dass er seine Vergütung vermutlich von dem Verkäufer bekommt. Wird der Makler dann für Sie tätig, indem er mit Ihnen beispielsweise eine Besichtigung durchführt, erwirbt er dadurch keinen Provisionsanspruch gegen Sie. Allein der Umstand, dass Sie sich stillschweigend eine Maklertätigkeit gefallen lassen, reicht für einen Vergütungsanspruch nicht aus.

Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäusern wird bestimmt, dass der Maklerlohn im Falle der Doppeltätigkeit (§ 656c BGB) von beiden Parteien des Hauptvertrages jeweils zur Hälfte zu tragen ist. Ebenso gilt die Halbteilung der Provision zwischen den Parteien, wenn nur eine Partei einen Maklervertrag abgeschlossen hat, der Sie als Käufer zur Zahlung bzw. Erstattung von Maklerlohn verpflichtet (§ 656d BGB). Die Regelung bezieht sich ausschließlich auf den Maklerlohn, nicht aber auf eventuell gesondert vereinbarte Aufwendungsersatzansprüche gemäß § 652 Abs. 2 BGB.

### **Provisionspflicht bei Nachweis**

Für einen Nachweis muss der Makler Ihnen nicht nur das konkret zum Verkauf stehende Objekt, sondern auch die Bedingungen und den verkaufswilligen Eigentümer benennen. Erwerben Sie dann in angemessenem zeitlichem Zusammenhang die Immobilie von dem vom Makler benannten

Verkäufer, geht die Rechtsprechung davon aus, dass die Tätigkeit des Maklers hierfür ursächlich war und für ihn ein Provisionsanspruch entstanden ist. Die Vermutung, dass die Maklerleistung ursächlich für den Vertragsabschluss war, gilt dann, wenn zwischen dem Nachweis des Maklers und dem Vertragsabschluss ein Zeitraum von bis zu einem Jahr liegt (BGH Urteil vom 5.3.2020 – I ZR 69/19).

## **Aufklärungs- und Hinweispflichten des Maklers**

Der Makler muss auf Umstände hinweisen, die Zweifel an seiner unabhängigen Mittlertätigkeit erlauben. Bezieht er von dem Eigentümer, der ein Objekt zum Verkauf anbietet, eine Provision, muss der Makler es offenlegen, wenn er neben dieser Verkäuferprovision auch eine Käuferprovision beansprucht.

Unabhängig hiervon muss er auch darauf hinweisen, wenn er in sonstiger Weise mit dem Eigentümer, Verkäufer oder Bauträger\* rechtlich, wirtschaftlich oder sonstig verbunden ist. Dies kann z. B. bei einer ständigen Geschäftsbeziehung als Verwalter, als Angestellter des Verkäufers, bei einer wirtschaftlichen Beteiligung an dem Unternehmen des Verkäufers oder aber einer verwandtschaftlichen Beziehung zu ihm der Fall sein. Entscheidend ist immer der Gesichtspunkt, ob die Verbundenheit des Maklers mit der Verkäuferseite zu einem Interessenkonflikt führt und sich der Makler deshalb nach menschlichem Ermessen im Falle von Differenzen auf die Seite Ihres Vertragsgegners stellen wird.

Der Unabhängigkeit steht nicht entgegen, wenn der Makler zugleich Verwalter\* der Wohnungseigentumsanlage ist, da er in dieser Funktion nur für das Gemeinschaftseigentum\*

verantwortlich ist, nicht aber das Sondereigentum\* des Verkäufers verwaltet. Umstritten ist ob, der Verwalter, der nach der Teilungserklärung eine Veräußerungszustimmung erklären muss, zugleich provisionsberechtigter Makler sein kann. Jedenfalls entfällt dann der Provisionsanspruch des Maklers, da er nicht mehr neutral sei, sondern in einem Interessenkonflikt stehe, weil er die Interessen des Kunden ebenso wahrzunehmen habe wie als Verwalter der Wohnungseigentümer (BGH Urteil vom 26.9.1990 – IV ZR 226/89). Zumindest wird eine entsprechende Anwendung des Verbotes eines Ingeschäftes (§ 181 BGB) in Betracht gezogen.

Sind dem Makler Tatsachen zu dem Objekt bekannt, die den Wert der Wohnung beeinflussen könnten, wie z. B. vorhandene oder zu erwartende Mängel, Altlasten, behördliche Auflagen und sonstige Erfordernisse, unter Umständen auch rechtliche Auseinandersetzungen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, hat er Ihnen das zu offenbaren. Sind sie ihm nicht bekannt, weil er sich nicht erkundigt hat, muss er auch das deutlich machen und darf nicht etwa den Eindruck erwecken, seine Aussagen seien von ihm überprüft worden.

Weiter muss der Makler Sie als Verbraucher gemäß §§ 355, 356 BGB auf Ihr gesetzliches Widerrufsrecht hinweisen. Hierfür muss er Ihnen ein mit dem Gesetztext abgestimmtes Formular vorlegen. Hierin werden Sie vor der Hereingabe von Unterlagen und dem Beginn der Besichtigung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Widerrufsrecht gemäß § 356 Abs. 4 BGB erlischt, wenn der Makler seine Dienstleistung vollständig erbracht und mit deren Ausführung erst begonnen hat, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben, und gleichzeitig Ihre Kenntnis bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Makler verlieren.

## Beratung

Natürlich gehört es zu den Aufgaben des Maklers, dass er auf die erforderliche notarielle Beurkundung oder die Bedeutung bestehender Grundbucheintragungen hinweist. Allerdings sollte er auch die Grenzen seiner Aufgabe und seiner fachlichen Kompetenz einschätzen können. Die Rolle des Maklers bringt es nämlich mit sich, dass er für eingehende rechtliche oder steuerliche Beratung nicht der richtige Ansprechpartner ist. Berät er dennoch, muss die erteilte Auskunft jedoch richtig sein.

## Fälligkeit der Maklerprovision

Die Maklerprovision\* ist erfolgsabhängig. Kommt es nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages zwischen Verkäufer und Käufer, entsteht auch kein Vergütungsanspruch. Weiter muss der Wohnungskaufvertrag rechtswirksam zustande gekommen sein. Er darf also weder wegen eines Gesetzesverstoßes oder Sittenwidrigkeit nichtig (§§ 134, 138 BGB) noch wegen arglistiger Täuschung (§§ 123 ff. BGB) angefochten sein. Steht der Vertrag unter einer Bedingung (z. B. wegen noch ungeklärter öffentlicher Förderung oder einer ausstehenden Genehmigung), die dann nicht erfüllt werden kann, ist eine Provision ebenfalls nicht angefallen.

Kommt hingegen der Vertrag wirksam zustande und hält eine der Parteien ihre vertraglichen Pflichten nicht ein, bleibt die Provision verdient, wenn der andere Vertragspartner dann vom Vertrag zurücktritt und ihn rückabwickelt. In derartigen Fällen kann die gezahlte Maklerprovision Teil des Schadensersatzes sein, der von der Partei, die den Kaufvertrag nicht erfüllt, zu leisten ist. Hingegen erlischt der Provisionsanspruch (§§ 355, 356 BGB), wenn der Vertrag von Ihnen wirksam widerrufen wird.

# Erwerb durch Kaufvertrag

Der Erwerb einer Eigentumswohnung geschieht – wenn man Schenkungen und Erbschaften einmal beiseitelässt – in erster Linie durch notariell beurkundeten Kauf vom bisherigen Eigentümer. Der in der Praxis weit seltenere Fall der Ersteigerung eines Objektes in der Zwangsversteigerung\* wird später noch behandelt.

## Prüfung der konkreten Rahmenbedingungen

Kommen für Sie nach den zuvor behandelten Aspekten und Kriterien eine oder mehrere Wohnungen in Frage, die unmittelbar von einem Eigentümer zum Kauf angeboten werden, geht es nicht nur darum, die Objekte miteinander zu vergleichen, sondern insbesondere auch, die konkreten Bedingungen in Erfahrung zu bringen, einzuschätzen und mit dem Verkäufer – gegebenenfalls unter Mitwirkung des Maklers – zu verhandeln.

## Rechtliche Varianten

Ganz maßgeblich für die Entscheidung zum Kauf und für dessen Finanzierung sind zunächst die rechtlichen Umstände:

- Kauf einer Wohnung vom Bauträger\* in einem erst geplanten, aber noch zu errichtenden Haus,
- Kauf einer fertigen („gebrauchten“) Wohnung in einem bestehenden Gebäude, eventuell gar in einem Altbau,



- Kauf einer Wohnung in einem Komplex mit Erbbaurecht\* am Grundstück.

Sie wirken sich jeweils unterschiedlich auf die Gestaltung des Kaufvertrages aus.

## Nähere Umgebung

Schauen Sie sich die unmittelbare Umgebung des Wohnungseigentumskomplexes an. Sie ist nicht nur Auswahlkriterium je nach Ihren Wohn- bzw. Nutzungsbedürfnissen, sondern kann auch wichtig sein für die Preisfindung und die Vertragsgestaltung.

Aus der Nähe zu aktuellen oder ehemaligen Gewerbebetrieben ergeben sich möglicherweise Probleme mit Immissionen oder Altlasten. Je nach Bebauung und Nutzung der Umgebung sind manchmal nachbarrechtliche Auseinandersetzungen programmiert.

Aus dem örtlichen Bebauungsplan ergibt sich zudem, ob und in welchem Umfang in absehbarer Zeit mit weiterer Bebauung zu rechnen ist, die womöglich die aktuell (noch) „reizvolle“ Umgebung beeinträchtigt.

## Baupläne für eine Neubauwohnung

Ist das Objekt Ihrer Wahl noch nicht oder nicht vollständig errichtet, sollten Sie sich die Pläne vorlegen lassen. Die Baubeschreibung muss mit den Angaben und Zuordnungen der Teilungserklärung\* und des Aufteilungsplanes\* übereinstimmen. Sie sollten den Stand der Bauarbeiten, das Vorhandensein aller erforderlichen Genehmigungen erfragen bzw. sich gegebenenfalls schriftlich bestätigen lassen. Den Baufortschritt sollten Sie prüfen.