

Makler als Verwalter

Auch Immobilienmakler üben häufig den Beruf des Verwalters aus, oder auch umgekehrt, hauptberufliche Verwalter vermitteln nicht selten Kauf- und Mietvertragsabschlüsse (oftmals als sog. Gelegenheitsmakler).

Was **Mietvertragsvermittlungen** eines WEG-Verwalters betrifft (oft für vermietende Sondereigentümer einer von ihm verwalteten Wohnungseigentümergeinschaft), kann er grds. nach nunmehr h.R.M. provisionsberechtigt (insbesondere bei Gelegenheit) makeln. Bestimmungen des Wohnungsvermittlungsgesetzes vom 04.11.1971 stehen dem nicht entgegen; insbesondere § 2 Abs. 2 Nr. 2, 3 WoVermG ist nicht auf den WEG-Verwalter "des Gemeinschaftseigentums" anzuwenden. Ein WEG-Verwalter begründet keine wirtschaftliche oder juristische Identität mit den einzelnen Wohnungs- bzw. Teil-Eigentümern, was einen Anspruch auf Maklerprovision ausschließen würde.

Eine **Ausnahme** von diesem Grundsatz besteht allerdings dann, wenn der WEG-Verwalter zugleich auf Grund separaten Auftrages oder Geschäftsbesorgungsvertrages **Sondereigentums-Verwalter** des betreffenden vermietenden Eigentümers ist und in wirtschaftlicher Verbundenheit dessen Rechte und Pflichten wahrnimmt (wie z.B. Mietersuche, Nebenkostenabrechnungen, Mietzinserhöhungsverlangen, Abmahnungs- und Kündigungsschreiben, Veranlassung von Schönheitsreparaturen usw.); in diesem Fall besteht schon nach WoVermG keine Provisionsforderungsberechtigung gegen einen vermittelten Mieter; wurde eine solche Provision dennoch mieterseits (sine causa, d.h. ohne Rechtsgrund) bezahlt, kann sie ein Mieter innerhalb von 4 Jahren zurückfordern (§ 5 WoVermG). Zu einer gültigen Vereinbarung auf allseits verpflichtende Übertragung von SE-Verwaltung an den WEG-Verwalter im Falle der Vermietung, vgl. i.Ü. **BayObLG v. 14.06.1995, Az.: 2 Z BR 53/95**.

Auf die einschlägige und umfangreiche sog. **Verflechtungs-Rechtsprechung** (insbesondere zu **§ 654 BGB**) – auch unter dem Schlagwort eines "institutionalisierten Interessenkonfliktes", vgl. auch **LG Düsseldorf v. 25.9.92, NJW-RR 7/93**, 401 und insbesondere BGH, NJW 81, 2293 und NJW 87, 1008, darf in diesem Zusammenhang hingewiesen werden; ein Makler darf keine treuwidrigen Doppeltätigkeiten vornehmen; davon wäre wohl auch auszugehen, wenn der WEG-Verwalter ständig und für eine Vielzahl von Eigentümern in der von ihm nach WEG verwalteten Gemeinschaft Mietvertragsabschlüsse vermitteln würde.

Makelt allerdings z.B. ein **Ehemann** mit entsprechender Gewerbe- und Maklererlaubnis und ist seine **Ehefrau** bestellte Verwalterin (bezogen auf Gemeinschaftseigentum und – insoweit noch strittig wegen evtl. Umgehungsabsichten – bezüglich einzelnen Sondereigentums), handelt es sich um getrennte Personen (Firmen) mit jeweils separater Berufsausübungsmöglichkeit; die Berechtigung von Provisionsansprüchen des Mannes für Vertragsvermittlungen kann hier m.E. nicht in Frage gestellt werden.

Was den WEG-Verwalter als **Verkaufsmakler** von Sondereigentum (in der von ihm verwalteten WE-Gemeinschaft) betrifft, bestehen hinsichtlich der Berechtigung seiner Provisionsansprüche gegen Verkäufer und/oder (ausschließlich) gegen Käufer

keinerlei rechtliche Bedenken, sofern er im konkreten Fall nicht auch kraft Vereinbarung in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung gemäß **§ 12 WEG** einer solchen vermittelten Veräußerung primär im Interesse der von ihm verwalteten Gemeinschaft in grundbuchmäßiger Form zuzustimmen hat. Die Zustimmung hat er zwar dem fordernden Verkäufer für den weiteren Vollzug des Kaufgeschäftes zu erteilen, seine (Vor-)Prüfung hinsichtlich einer etwaigen Zustimmungsverweigerung aus wichtigem Grund bezieht sich allerdings allein auf die persönliche und finanzielle Zuverlässigkeit des Erwerbers (Verweigerungsverpflichtung bereits bei nachweisbarer/beweisbarer Gefährdung und Schädigungsrisiken des "Gemeinschaftsfriedens" durch den betreffenden Erwerber). Hinsichtlich des vermittelten Erwerbers wird insoweit die Interessenkonfliktsituation dieses Verwalters/Maklers deutlich, weshalb auch der **BGH in seiner Grundsatzentscheidung vom 26.09.1990, Az.: IV ZR 226/89**, dem nach **§ 12 WEG** hinsichtlich der Veräußerung zustimmungspflichtigen Verwalter die Berechtigung eines Provisionsanspruchs **gegen den Käufer** versagt hat.

Eine **Ausnahme** hiervon (also doch Provisionsanspruchsberechtigung!) sei allerdings dann wieder gegeben, wenn sich der Verwalter/Makler nach entsprechender **Aufklärung** vom Käufer ein separates, ausdrückliches individuelles **Provisionsversprechen** (vorher) geben ließe.

Zu etwaigen Provisionsansprüchen gegen den **Verkäufer** in solchen Fällen musste der BGH (bisher) keine Entscheidung treffen; ergibt sich seine Konfliktsituation zu **§ 12 WEG** als Verwalter allein aus der Prüfungspflicht des Erwerbers und der ihm obliegenden Interessenvertretung der Gemeinschaft, bestehen m.E. keine rechtlichen Bedenken gegen die generelle Berechtigung eines Provisionsanspruchs des Maklers/Verwalters gegen den Verkäufer, soweit mit ihm vereinbart.

Käuferseits zu Unrecht bezahlte Provisionen können aus ungerechtfertigter Bereicherung 30 Jahre lang zurückgefordert werden.

Bei gesetzlich originärem Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum in der **Zwangsversteigerung** durch Zuschlag besteht i.Ü. grds. keine Makler-Provisionsanspruchsberechtigung, vgl. **BGH v. 04.07.1990, Az.: IV ZR 174/89**; BGH v. 24.06.1992 Az.: IV ZR 240/91; vgl. auch BGH v. 03.02.1993, NJW-RR 8/93, 504. Individualvereinbarungen und Sonderabsprachen einer Zahlungspflicht sind allerdings auch hier möglich.

Ein vergüteter WEG-Verwalter kann haupt- oder nebenberuflich auch als **Versicherungsagent** tätig sein; allerdings stehen etwaige Provisionen aus Versicherungsvertragsabschlüssen "für die von ihm verwaltete Gemeinschaft" grds. der Gemeinschaft zu (wenn nichts anderes mit der Gemeinschaft vereinbart ist), da es bereits zu seinen übernommenen Pflichten als Verwalter gehört, für ordnungsgemäßen Versicherungsschutz der Gemeinschaft zu sorgen (vgl. auch AG Bergheim, DWE 2/90, 54).