

## Mängel bei Immobilien

Mängel bei Immobilien können in den folgenden Varianten Bedeutung erlangen: Mängel einer selbstgenutzten/vermieteten Immobilie, Mängel einer gekauften Immobilie und Mängel einer neu hergestellten/neu gekauften Immobilie.

*Mängel einer selbst genutzten/vermieteten Immobilie:* Eine Immobilie kann durch Gebrauch und Abnutzung Schaden nehmen und reparaturbedürftig werden. Hier ist es verfehlt, von einem Mangel im Rechtssinn zu sprechen, da die Ursachen der Verfallserscheinungen darauf zurückzuführen sind, dass erforderliche Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten nicht vorgenommen wurden. Jede Immobilie erfordert derartige Maßnahmen, soll sie vor Schäden bewahrt werden. Werden sie unterlassen, so ist der Eigentümer für die entstandenen Schäden selbst verantwortlich. Es handelt sich nicht um einen Mangel mit der Maßgabe, dass hierfür eine andere Person zur Verantwortung gezogen werden kann.

Anders ist die Rechtslage dann, wenn die sich in einem schlechten Erhaltungszustand befindliche Immobilie vermietet wurde. Dann kann der schlechte Erhaltungszustand (regenundichtes Dach, verfaulte Holzfenster) einen Mangel begründen, da aufgrund der gesetzlichen Mietrechtsbestimmungen der Vermieter verpflichtet ist, das Mietobjekt während der Mietzeit in einem gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten. Kommt er dieser Vermieterpflichtung nicht nach, wird die Mietsache mangelhaft mit der Maßgabe, dass der Mieter vom Vermieter die ordnungsgemäße Instandsetzung und Wiederherstellung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache verlangen sowie weitergehende Mängelansprüche (z. B. Mietminderung) geltend machen kann (§§ 536 ff. BGB).

*Mängel einer gekauften (Alt-)Immobilie:* Beim Kauf einer gebrauchten Immobilie gilt das Kaufrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§§ 433 ff. BGB). Weist die gebrauchte Im-

moblie Mängel auf, so richten sich die Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer nach §§ 434 ff. BGB. Er kann wegen dieser Mängel Mängelansprüche auf Nacherfüllung (Nachbesserung), Minderung des Kaufpreises, Rücktritt vom Vertrag oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung stellen. Zulässig ist es aber, beim Kauf einer gebrauchten Immobilie im Kaufvertrag oder in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen innerhalb erlaubter Grenzen die gesetzlichen Ansprüche für Mängel der Gebrauchtimmoblie auszuschließen.

Bei der Beurteilung, ob Mängel der Kaufsache vorliegen, wird vom sogenannten subjektiven Fehlerbegriff ausgegangen. Danach ist der Kaufgegenstand mangelhaft, wenn die Ist-Beschaffenheit von der (vertraglich geschuldeten) Soll-Beschaffenheit abweicht, also eine vereinbarte Beschaffenheit fehlt, die Immobilie den vertraglich vorausgesetzten Zweck nicht erfüllt oder übliche Beschaffenheiten nicht besitzt. Das Vorhandensein eines Mangels beurteilt sich somit nach dem geschlossenen Vertrag. Die Verjährungszeit für Mängelansprüche beträgt beim Kauf gebrauchter Immobilien gemäß § 438 BGB grundsätzlich 5 Jahre, die aber in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder im Kaufvertrag abbedungen werden kann. Dies gilt aber nicht für den Fall des arglistigen Verschweigens von Mängeln. Hier greift vielmehr die gesetzliche Regelfrist von 3 Jahren, beginnend mit der Anspruchsentstehung und der Kenntnis hiervon (vgl. §§ 195, 199 BGB).

*Mängel einer neu hergestellten/neu gekauften Immobilie:* Weist ein neu hergestelltes Bauwerk Mängel auf, so können hierfür verschiedene Personengruppen verantwortlich sein, je nachdem, ob die Ursache des Mangels in einem Planungs- oder einem Ausführungsfehler zu suchen ist. Diese Überlegungen gelten auch beim Kauf einer neu hergestellten Immobilie.

Bei einer *fehlerhaften Planung* des Bauwerks setzt sich dieser Planungsfehler in dem späteren Bauwerk fort. Das Bauwerk verkörpert die fehlerhafte Planung. Dafür ist der Architekt als Planverfasser verantwortlich. Ihm gegenüber können werkvertragliche Mängelansprüche geltend gemacht werden. Ebenso können Fehler des Bauwerks auf einer *fehlerhaften Statik* beruhen. Dann haftet der Statiker dem Auftraggeber nach werkvertraglichen Mängelvorschriften.

Innerhalb der Planungsphase können Planungsfehler oder Fehler der statischen Berechnung noch vom Architekten/Statiker korrigiert, d.h. nachgebessert (Nacherfüllung) werden. Wurde das Bauvorhaben nach diesen fehlerhaften Plänen errichtet, so kommt eine Plannachbesserung regelmäßig nicht mehr in Betracht, da eine Korrektur der Pläne die Fehler am bereits errichteten Bauvorhaben nicht mehr beseitigen kann. Erforderlich sind dann Schadensbeseitigungsmaßnahmen am Bauwerk, für die die Planer ebenfalls haften, nach Werksvertragsrecht für eine Zeit von 5 Jahren (§ 634a BGB), die auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht verkürzt werden kann.

Neben den Planungsfehlern führen auch *Ausführungsfehler* zu Mängeln am Bauwerk. Für die Ausführungsfehler ist regelmäßig der diese Bauleistung erbringende Unternehmer verantwortlich. Er haftet aufgrund des geschlossenen Bauvertrags entweder nach den werkvertraglichen Bestimmungen des BGB (§§ 631 ff.) oder nach den Bestimmungen der Vergabe- und Vertragsordnung (VOB/B). Ausgangspunkt für die Beurteilung der Frage, ob das Bauvorhaben mangelhaft ist, ist wiederum der geschlossene Bauvertrag. Mit Abschluss des Bauvertrags hat sich der Unternehmer verpflichtet, das Bauvorhaben mängelfrei herzustellen. Seine Leistung ist erfolgsbezogen. Tritt der geschuldete Erfolg nicht ein, so hat er für die von ihm verursachten Mängel auch ohne Verschulden einzustehen.

Nach den Bestimmungen des BGB als auch nach den Bestimmungen der VOB/B ist ein Bauwerk mangelhaft, wenn es die vertraglich

vereinbarten Beschaffenheiten nicht besitzt, den anerkannten Regeln der Technik nicht entspricht, dem Vertragszweck nicht genügt oder mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch aufheben oder mindern (§ 633 Abs. 1 BGB, § 13 Nr. 1 VOB/B). Bei diesen Bestimmungen handelt es sich wieder um den auch im Kaufrecht geltenden subjektiven Fehlerbegriff. Es ist die Ist-Beschaffenheit mit der Soll-Beschaffenheit zu vergleichen. Besteht keine Deckungsgleichheit, so liegt ein Mangel vor.

Bei Ausführungsfehlern hat der Auftraggeber einen Mängelanspruch gegen den Bauunternehmer auf Beseitigung des Baumangels (Nacherfüllung). Es besteht eine Nachbesserungsverpflichtung des Unternehmers. Kommt der Unternehmer dieser Nachbesserungsverpflichtung nicht nach, befindet er sich in Nachbesserungsverzug und der Auftraggeber kann den Mangel auf Kosten des Unternehmers durch einen Drittunternehmer beseitigen lassen (Selbstvornahme, § 637 BGB bzw. Ersatzvornahme, § 13 Abs. 5 VOB/B). Ist ein Mangel einer Nachbesserung nicht mehr zugänglich, so kann der Auftraggeber den vertraglich vereinbarten Werklohn mindern. Ferner stehen ihm Schadensersatzansprüche zur Seite, auch wenn aufgrund des Baumangels weitergehende Schäden entstanden sind. Die Mängelansprüche Nachbesserung (Nacherfüllung), Minderung und Schadensersatz stehen dem Auftraggeber sowohl beim BGB- als auch beim VOB-Werkvertrag zur Seite. Unterschiedlich geregelt sind jedoch die Verjährungszeiten. Bei einem BGB-Werkvertrag haftet der Unternehmer 5 Jahre (§ 634a BGB), bei einem VOB-Bauvertrag beträgt die regelmäßige Gewährleistungszeit bei Bauwerken 4 Jahre (§ 13 Abs. 4 VOB/B).

Darüber hinaus können sowohl der Architekt als auch der Unternehmer für einen Mangel haften, wenn der Bauunternehmer einen Ausführungsfehler begeht und der Architekt im Rahmen der ihm übertragenen Bauüberwachungspflicht diesen Mangel nicht bemerkt und auf Behebung drängt (*Bauüberwachungsfehler*). Dann haben sowohl der Unternehmer

als auch der Architekt ihre vertraglichen Pflichten verletzt, sodass beide dem Auftraggeber als (unechte) Gesamtschuldner verantwortlich sind.

*Typische Mängel bei Neubauten:* Rissbildungen aufgrund von Setzungen des Gebäudes; Absenkungen von Pflasterungen, Platten und Zuwegungen wegen nicht ordnungsgemäßer Verdichtung des Arbeitsraums; Feuchtigkeitseintritte aufgrund fehlerhafter Abdichtung in Tiefgaragen und Kellern; Schimmel-

bildungen in Wohnräumen aufgrund von Kältebrücken im Unterschied zu nutzerbedingten Schimmelbildungen (unzureichende Lüftung); Schallschutzmängel, hervorgerufen durch Schallbrücken.

→ *Feuchtigkeitsschäden am Bau*

→ *Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)*

*Christian Döring*

*Mahnbescheid* → „*Mahnverfahren, gerichtliches*“

## Mahnung

Die Zahlungsmoral bei Mietern wird schlechter. Es gibt die Möglichkeit, entweder selbst das außergerichtliche Mahnverfahren zu betreiben oder Anwälte oder Inkassounternehmen zu beauftragen. Man unterscheidet bei den *Mahnverfahren* zwischen dem *gerichtlichen* und dem *außergerichtlichen* Vorgehen. Beim außergerichtlichen Vorgehen wird der Schuldner sofort angemahnt und zur Zahlung unter Berücksichtigungen der durch die Mahnung entstandenen Kosten aufgefordert mit dem Hinweis, dass bei Nichteinhaltung der Zahlungstermine weitere Kosten entstehen. Bleibt dies erfolglos, entsendet das Unternehmen Mitarbeiter, die die Schuldner privat aufsuchen und auffordern den Rückstand zu bezahlen. Sollte auch dies ohne Erfolg sein, werden Ratenzahlungen angeboten und ggf.

ein Zahlungsplan vereinbart. Wenn all dies nicht fruchtet und von dem Schuldner keine Reaktion oder Zahlung erfolgt, beantragt das Unternehmen über das Gericht den Erlass eines *Mahn- und Vollstreckungsbescheids*. Erhebt der Schuldner hiergegen Widerspruch/Einspruch werden sämtliche Unterlagen einem Rechtsanwalt übergeben und das gerichtliche Mahnverfahren in ein Verfahren vor dem Amtsgericht übergeleitet. Bis zu diesem Zeitpunkt vergehen meistens 3 Monate und zu den bis dahin vorhandenen Forderungen kommen erhebliche Gerichtskosten und Rechtsanwaltskosten hinzu.

→ *Mahnverfahren, gerichtliches*

*Doris Klaus; Peter Ströhle*

## Mahnverfahren, gerichtliches

Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen einen Schuldner können nur aufgrund eines förmlichen Vollstreckungstitels erfolgen. Bezahlt der Schuldner etwa aus Zerstretheit oder Geldverlegenheit nicht, obwohl der Anspruch an sich nicht bestritten ist, wäre es unwirtschaftlich, ein Gerichtsverfahren mit Klageerhebung, mündlicher Verhandlung und abschließendem Urteil durchzuführen,

um auf diesem Wege einen Titel und damit die Grundlage für die Zwangsvollstreckung zu schaffen. Der Gesetzgeber hat deshalb für den Gläubiger das gerichtliche Mahnverfahren vorgesehen, um bei erwarteter unstrittigen Forderungen einen einfachen, billigen und in der Regel schnellen *Weg zur Erlangung eines Vollstreckungstitels* an die Hand zu geben.

Das gerichtliche Mahnverfahren ist in den §§ 688 ff. ZPO geregelt. Es hat anders als die privatschriftliche Mahnung nach § 286 Abs. 1 BGB *verjährungshemmende Wirkung* nach § 204 BGB. Bereits mit der Einreichung des Antrags auf Erlass eines Mahnbescheids, nicht erst mit dessen Zustellung, tritt die Hemmungswirkung ein, wenn die Zustellung alsbald nach Einreichung des Antrags erfolgt (§ 167 ZPO). Das Verfahren ist *billig*, da die Gerichtsgebühren erheblich unter denen des streitigen Verfahrens liegen. Auch ist die Einschaltung eines Rechtsanwalts – unabhängig von der Höhe der Forderung – nicht erforderlich. Das Verfahren ist *einfach*, da es unter Verwendung eines Formulars eingeleitet werden kann, worin der Anspruch nur stichwortartig zu bezeichnen, nicht aber näher zu begründen ist. Es führt in der Regel schnell zu einem Vollstreckungstitel, da keine mündliche Verhandlung stattfinden muss.

In diesem Verfahren können nur Ansprüche geltend gemacht werden, die die *Zahlung einer bestimmten Geldsumme* in Euro zum Gegenstand haben. Hinzu kommt, dass der Anspruch nicht von einer Gegenleistung abhängig sein darf, oder dass die Gegenleistung bereits erbracht sein muss.

*Zum Gang des Verfahrens:* Der Antragsteller beantragt unter Verwendung eines Formularsatzes oder im Wege elektronischen Datenaustauschs bei dem *Amtsgericht*, welches für seinen Wohn- oder Geschäftssitz zuständig ist, den Erlass eines Mahnbescheids. Die Landesregierungen wurden ermächtigt, Mahnverfahren einem Amtsgericht für die Bezirke mehrerer Amtsgerichte zuzuweisen, wenn dies ihrer schnelleren und rationelleren Erledigung dient. Das Amtsgericht ist stets ohne Rücksicht auf die Höhe der Forderung zuständiges Eingangsgericht.

Im *Antragsformular* muss der Antragsteller neben der Bezeichnung der Parteien, der Bezeichnung des für das Mahnverfahren zuständigen Gerichts, der Bezeichnung des für das streitige Verfahren zuständigen Gerichts und der regelmäßigen Erklärung, dass er seine Leistung bereits erbracht hat, seinen Anspruch (einschließlich der Nebenforderungen

wie Zinsen etc.) lediglich hinreichend individualisieren (z.B. „Werklohnanspruch laut Rechnung vom . . .“). Anspruchsbegründende Tatsachen sind ebenso wenig vorzutragen, wie irgendwelche Beweismittel.

Eine *Prüfung*, ob der vom Antragsteller behauptete *Anspruch* auch *begründet* ist, *findet* durch das Gericht in diesem Verfahren *nicht statt*. Ist der Mahnantrag ordnungsgemäß gestellt, erlässt das Gericht den Mahnbescheid über das Begehren des Antragstellers. Der Mahnbescheid wird dem Antragsgegner zugestellt. Der Antragsteller wird von der Zustellung benachrichtigt. Erhebt der Antragsgegner nicht innerhalb von 2 Wochen seit Zustellung des Mahnbescheids *Widerspruch*, kann der Antragsteller den Erlass des Vollstreckungsbescheids beantragen. Das Gericht erlässt den Vollstreckungsbescheid, sofern nicht noch der Widerspruch des Antragsgegners eingeht. Der Vollstreckungsbescheid wird dem Antragsgegner wiederum zugestellt. Dieser kann binnen einer Frist von 2 Wochen ab Zustellung *Einspruch* einlegen. Mit Ablauf der Frist ist der Vollstreckungsbescheid unanfechtbar. Der Antragsteller kann aus dem Vollstreckungsbescheid die Zwangsvollstreckung gegen den Antragsgegner betreiben, ohne den Ablauf der Einspruchsfrist abwarten zu müssen. Der Vollstreckungsbescheid ist *förmlicher Vollstreckungstitel*. Der Antragsgegner hat mit Widerspruch und Einspruch eine 2-fache Möglichkeit, sich gegen die Forderung zu wehren. Jeder dieser Rechtsbehelfe leitet das gerichtliche Mahnverfahren in das *streitige Klageverfahren* über, und zwar nach Widerspruch nur auf Antrag einer Partei, nach Einspruch auch ohne Antrag, d.h. von Amts wegen.

Vor dem *Streitgericht* wird das Verfahren nach den allgemeinen Regeln durchgeführt. Der Antragsteller, jetzt Kläger, hat seinen Anspruch schriftsätzlich zu begründen. Der Antragsgegner, jetzt Beklagter, kann erwidern. Im Regelfall findet eine mündliche Verhandlung statt. Das Gericht entscheidet durch Urteil, sofern die Parteien sich nicht vergleichen, bzw. das Verfahren anderweitig endet.

Ist das streitige Verfahren vor einem Landgericht durchzuführen, müssen sich die Parteien anwaltlich vertreten lassen.

Der Antragsgegner, der Einspruch gegen den Vollstreckungsbescheid eingelegt hat, muss stets beachten, dass aus diesem Vollstreckungsbescheid die *Zwangsvollstreckung* gegen ihn betrieben werden kann. Er wird deshalb u.U. im streitigen Verfahren einen Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung stellen müssen.

Soll wegen Geldforderungen, über die streitig vor dem Arbeitsgericht zu verhandeln wäre, das gerichtliche Mahnverfahren eingeleitet werden, ist nach § 46a ArbGG das Arbeitsgericht zuständig, vor welchem Klage zu erheben wäre, also regelmäßig das Arbeitsgericht, das für den Wohn- oder Geschäftssitz des Beklagten zuständig ist. Für das *arbeitsgerichtliche Mahnverfahren* ist insbesondere

zu beachten, dass – abweichend von den Vorschriften der ZPO – die Fristen für Widerspruch und Einspruch auf eine Woche verkürzt sind.

Antragsteller wie Antragsgegner werden nicht nur durch den zu verwendenden Formularsatz, sondern auch durch das Gericht über die möglichen weiteren Schritte bzw. Verteidigungsmöglichkeiten informiert. Dies gilt insbesondere auch für die Fälle, in denen der Antragsgegner im Verlauf des Verfahrens Teilzahlungen leistet, oder in denen er nur Teile des geltend gemachten Anspruchs bestreiten will. Es sind Möglichkeiten vorgesehen, das Mahnverfahren im Laufe seiner Durchführung zu begrenzen bzw. nur Teile der Forderung, z.B. Nebenforderungen wie Zinsen, zu bestreiten.

*Andreas Hagmann*

## Maisonettewohnung

Die *Maisonettewohnung* ist eine Wohnung, die im Vergleich zu einer *normalen* Wohnung über mehrere Geschosse geht. In der Regel verläuft eine Maisonettewohnung über 2 Geschosse. Verbunden werden die Wohnebenen mit einer eigenen innenliegenden Treppe (z.B. Wendeltreppe). Nachdem eine *Maisonettewohnung* über mehrere Geschosse geht, kann sie auch nur in mehrgeschossigen Gebäuden vorkommen. Häuser, in denen es Maisonettewohnungen gibt, haben durchgehende Flure. Bei Laubenganghäusern gibt es jeweils nur in jedem zweiten oder dritten Geschoss Außengänge.

Während in einem Wohngebäude mit mehreren Wohnungen an den Treppenraum hohe

brandschutztechnische Forderungen (z.B. an die Wände und Türen) gestellt werden, kann die Maisonettetreppe frei in der Wohnung stehen. Auch die Decken werden brandschutztechnisch anders betrachtet als zwischen Wohnungen, da die Maisonette-Wohnung als eigener Brandabschnitt betrachtet wird.

Der Vorteil einer *Maisonettewohnung* ist das Gefühl, in einem Haus mit mehreren Geschossen zu wohnen, während man sich in Wirklichkeit in einem Mehrfamilienhaus oder gar in einem großen Mietshaus befindet.

*Bernd Weiler*

*Makleralleinauftrag* → „*Maklergeschäft*“

# Maklergebühren

Der Verkäufer- und/oder Käufer-Auftraggeber des Maklers ist verpflichtet, dem Makler die übliche oder die vereinbarte Provision zu zahlen, sofern und soweit ein rechtswirksamer Maklervertrag geschlossen worden ist und der Makler den Abschluss eines rechtswirksamen Hauptvertrags nachgewiesen oder vermittelt hat. Mangels einer Gebührenordnung kann die Höhe der Provision vereinbart werden. Jedoch gibt es auf den Immobilienmärkten ortsübliche Provisionen.

Die üblichen Provisionshöhen für erfolgreiche Objektnachweis oder -vermittlungstätigkeit des Maklers liegen bei rund 6 % zuzüglich Umsatzsteuer, zu zahlen entweder allein vom Verkäufer oder vom Käufer oder von beiden Seiten je zur Hälfte entsprechend den Marktansätzen. Bei der Vermietung von Gewerberaum wird die Provision entweder in Monatsmieten berechnet, in der Regel in Höhe von 2 bis 4 Monatsmieten zuzüglich Umsatzsteuer, je nach Vertragslaufzeit, oder aber in Prozenten der durchschnittlichen Jahresmiete einschließlich aller vertraglich vereinbarten Nebenleistungen, in der Regel 4 bis 5 % je nach Vertragslaufzeit.

Anders ist es bei der reinen Wohnungsvermittlung. Das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermittG) schreibt die Provisionsobergrenze in § 3 Abs. 2 WoVermittG mit 2 Nettokaltmonatsmieten zuzüglich Umsatzsteuer vor.

Haben die Vertragsparteien zur Maklervergütung keine Vereinbarung getroffen, gilt nach § 653 BGB Maklerlohn als stillschweigend vereinbart, wenn die dem Makler übertragene Leistung den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist. Unter besonderen Umständen kann die Maklerprovision über § 654 BGB verwirkt werden. Der

Provisionsanspruch des Maklers verjährt nach § 195 BGB einheitlich in 3 Jahren. Nach § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB beginnt die Frist mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Makler von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB). Erfährt der Makler allerdings nicht, dass seine Maklertätigkeit für den Abschluss des Hauptvertrags ursächlich war und beruht diese Unkenntnis nicht auf grober Fahrlässigkeit, beginnt die regelmäßige Verjährungsfrist nicht zu laufen. Jedenfalls verjährt der Provisionsanspruch nach Ablauf der absoluten Höchstfrist von 10 Jahren (§ 199 Abs. 4 BGB). Diese Frist wird mit Entstehung des Anspruchs ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grobe fahrlässige Unkenntnis berechnet.

Steht dem Makler eine Provision nicht zu und hat er diese bereits erhalten, so ist er ungerechtfertigt bereichert und hat die Provision über die §§ 812 ff. BGB (ungerechtfertigte Bereicherung) wieder herauszugeben. Besonderheiten gelten für den reinen Wohnungsvermittler nach § 5 WoVermittG. Gemäß § 5 WoVermittG kann derjenige, der an einen Wohnungsvermittler ein diesem nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz nicht zustehendes Wohnungsvermittlungsentgelt geleistet hat, die Leistung nach den allgemeinen Vorschriften des bürgerlichen Rechts zurückfordern, wobei die Vorschrift des § 817 Satz 2 BGB (Ausschluss der Rückforderung, wenn dem Leistenden gleichfalls Verstöße zur Last fallen) nicht anzuwenden ist.

*Hans-Eberhard Langemaack*

## Maklergeschäft

Immobilienmakler betätigen sich professionell in allen Sparten des Immobiliengeschäfts. Sie betreiben den Nachweis und die Vermittlung von Häusern, Grundstücken, Eigentumswohnungen, Hotels, Gaststätten, Ferienimmobilien, Unternehmen und Beteiligungen, die Vermietung und Verpachtung von gewerblichen Objekten und Wohnungen. Sie verwalten Mietshäuser, Wohnungseigentum, Geschäftshäuser und Gewerbeobjekte. Sie vermitteln die Finanzierungen von Haus- und Grundstückskäufen. Sie sind Bauträger und führen Baubetreuungsaufgaben durch. Sie sind als Grundstücksgutachter sachverständig tätig und versteigern Immobilien. Sie sollen sach- und fachkundig beraten und umfassend Immobiliendienstleister sein.

Von Maklern werden hervorragende Marktkenntnisse erwartet, um marktgerechte Preise zu ermitteln. Makler sind verpflichtet, in sich schlüssige, transparente und in jeder Hinsicht vollständige Exposés über das jeweilige Objekt zu erstellen. Dafür beschaffen sie sich die notwendigen Unterlagen, wie z.B. Grundbuchauszüge, Katasterpapiere, Einheitswertbescheide, Steuer- und Versicherungsunterlagen, Übersichten über Miet- und Pachteinahmen, Zins- und Tilgungsleistungen, Kosten und Abgaben.

An interessierte Kunden, Maklerkollegen für Gemeinschaftsgeschäfte oder Immobilienbörsen werden die Exposés versandt, um dem

jeweiligen Objekt den Zugang zum Markt zu verschaffen. Makler besichtigen mit ihren Kunden das Objekt, verhandeln und halten ständig Kontakt zu ihren Auftraggebern. Makler beraten bei der Objektfinanzierung, sind stets zur Überprüfung ihrer Kaufpreisanalysen verpflichtet, ordnen den Weg zum notariellen Vertragsabschluss und begleiten die Parteien zum Notar.

Als Verwalter obliegen ihnen die Aufgaben nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Sie leiten die Eigentümerversammlungen, Auch als Mietshausverwalter müssen sie Recht und Gesetz, die komplizierten Mietgesetze und die dazu ergangene Rechtsprechung sehr genau kennen.

Als öffentlich bestellter und vereidigter oder freier Sachverständiger dient der Makler den Parteien und insbesondere dem Gericht in der Findung der Höhe des Mietzinses und der Pacht, bewertet bebauten und unbebauten Grund und Boden nach den Grundsätzen der Wertermittlung, ist Schiedsrichter bei nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten und ist auch als Bausachverständiger tätig. Immobiliendienstleister aller aufgeführten immobilienwirtschaftlichen Sparten nutzen die neuesten Medien, Datenbanken, Informationssysteme.

*Hans-Eberhard Langemaack*

## Maklergesetze

Immobilienmakler, Wohnungsvermittler, Bauträger und Baubetreuer bedürfen zur Berufsausübung nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 4 Gewerbeordnung (GewO) der Erlaubnis der zuständigen Behörde. Diese Erlaubnis darf nach § 34c Abs. 2 Nr. 1 und 2 GewO nur dann versagt werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der künftige Gewerbetreibende die für die Ausübung des Gewerbebetriebs erforderliche Zuverlässigkeit

nicht besitzt oder in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt. Stellt sich die Unzuverlässigkeit nach Aufnahme des Gewerbes beweisbar heraus, kann die Gewerbeausübung nach § 35 GewO entzogen werden. Wird das jeweilige Gewerbe ohne die nach § 34c GewO erforderliche gewerberechtliche Erlaubnis ausgeübt, ist die Ausübung nach § 1 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) wettbewerbswidrig.

Während der Ausübung ihres Gewerbes unterliegen die Gewerbetreibenden über § 34c GewO der → *Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)*. Immobilienmakler, Wohnungsvermittler und Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer haben Aufzeichnungs-, Buchführungs- und Aufbewahrungspflichten gemäß §§ 10, 11 und 14 MaBV. Die jährliche Pflichtprüfung nach § 16 MaBV ist für Vermittlungs-, Nachweismakler und Darlehensvermittler entfallen. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Rechte und Pflichten des Immobilienmaklers ergeben sich aus den §§ 652 bis 655 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Spezialvorschriften für den Wohnungsvermittler enthält das *Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermittG)*, ein klassisches Verbraucherschutzgesetz.

Haus- und Wohnungseigentumsverwalter wie auch Immobilienbewerter bedürfen keiner be-

sonderen Erlaubnis nach § 34c GewO, sofern und soweit sie nicht auch als Immobilienmakler, Wohnungsvermittler, Bauträger und Baubetreuer tätig sind. Darüber hinaus versteht es sich, dass die Gewerbetreibenden nach § 34c GewO in wesentlichen Grundzügen das Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht sowie das Wettbewerbsrecht kennen müssen, um ihr Gewerbe als Dienstleister umfassend und stets markt- und verbraucherorientiert ausüben zu können. Dazu gehören insbesondere die einschlägigen Teile des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wie das Miet- und Pachtrecht, das Miethöhegesetz, die Zweite Berechnungsverordnung, das Baugesetzbuch, das Wohnungseigentumsgesetz, die Wertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien und das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb.

*Hans-Eberhard Langemaack*

*Maklerstandort → „Standortanalyse für Gewerbeimmobilien“*

## Maklertätigkeiten und -leistungen

Das Recht des Grundstücksmaklers ist in den §§ 652 bis 654 des BGB geregelt. Die (Grundstücks-/Immobilien-)Maklertätigkeit in der BRD bedarf zu ihrer Ausübung keines besonderen Fachkundenachweises, im Gegensatz zu den meisten übrigen EU-Partnern. Es ist lediglich eine Erlaubnis der zuständigen Behörde nach § 34c der GewO einzuholen, die allerdings inhaltlich beschränkt und mit Auflagen versehen werden kann. Bei der Ausübung sind u.a. § 34c GewO und die MaBV zu beachten. Grundstücks- und Immobilienmakler betätigen sich in allen Sparten des Immobiliengeschäfts. Im Wesentlichen sind dies:

- Vermittlung von Grundstücken, Häusern, Eigentumswohnungen/Teileigentum (Läden, Büros, Praxen)
- Vermittlung industrieller und gewerblicher Anwesen, Immobilieninvestments
- Vermittlung von Finanzierungen für Immobilienkäufe aller Art
- Vermittlung von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen
- Vermittlung des Verkaufs und der Verpachtung land- und forstwirtschaftlicher Anwesen
- Vermittlung des Verkaufs und der Verpachtung von Hotels und Gaststätten
- Vermittlung der Vermietung und Verpachtung von gewerblichen Objekten und Wohnungen
- Verwaltung von Miets-/Geschäftshäusern, Eigentumsanlagen (WEG) sowie von Industrie- und Gewerbebeparkobjekten
- Centermanagement
- Projektentwicklung/Flächenumwidmung
- Übernahme von Baubetreuungs- und Bauträgeraufgaben

- Fachgutachten (marktorientierter Bewerter) über Grundstücks- und Miet-/Pachtwerte (zahlreiche Makler sind von der örtlichen IHK öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige)
- Immobilienversteigerungen
- Beratung bei Stadtteilentwicklungen, -sanierungen, Industrie- und Gewerbeansiedlungen (Handelsflächen etc.)
- Standortanalysen

Der Makler sieht seine Aufgabe als kluger und fairer Partner darin, als ehrlicher Vermittler die entgegengesetzten Interessen der Vertragsinteressenten einander anzunähern und letztendlich auszugleichen. Er ist somit ein interessenunabhängiger Berater.

Maklerverträge: Beim einfachen Maklerauftrag besteht keine Verpflichtung des Maklers zum Tätigwerden. Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht nur im Erfolgsfall. Der Auftraggeber kann auch andere Makler einschalten. Beim einfachen Alleinauftrag ist der Makler zum Tätigwerden verpflichtet (Kosten/Inserate und Zeitaufwand). Als Gegenleistung verpflichtet sich der Auftraggeber, während der Laufzeit des Alleinauftrags keinen anderen Makler einzuschalten (Schadensersatzpflicht bei Verstoß). Der einfache Al-

leinauftrag kann formularmäßig geschlossen werden. Der qualifizierte Alleinauftrag untersagt dem Auftraggeber sein Alleintätigwerden (bei Interessenten immer Hinzuziehung des Maklers oder Verweis an den Makler). Der qualifizierte Alleinauftrag kann nur individuell (Beweispflicht) ausgehandelt werden, also nicht im Rahmen Allgemeiner Geschäftsbedingungen.

Nachweismakler: Der Nachweismakler weist einem Interessenten die konkrete Vertragsabschlussgelegenheit nach, das trifft einerseits für den Verkäufer/Verpächter und im umgekehrten Verhältnis für den Käufer/Pächter zu.

Vermittlungsmakler: Der Vermittlungsmakler bemüht sich durch entsprechende Termine/Gespräche/Verhandlungen mit dem Dritten (also Käufer oder Verkäufer etc.), die Parteien zusammenzuführen bzw. darauf einzuwirken, den Vertrag abzuschließen.

Makler gibt es noch in/mit folgenden Bereichen/Tätigkeiten: Schiffsmakler, Versicherungsmakler, Finanzmaklerdienstleister, Börsenmakler, Handelsmakler, Speditionsmakler, Ehemakler/-vermittler.

*Thomas Gronwald*

## Maklervertragsrecht

Nach § 652 Abs. 1 BGB hat der Immobilienmakler, der Häuser, Grundstücke, Gewerbeanlagen und Eigentumswohnungen nachweist oder vermittelt, nur dann Anspruch auf die Maklerprovision, wenn der Vertrag über das jeweilige Objekt infolge des Nachweises oder infolge der Vermittlung des Maklers zustande kommt. Der Maklervertrag kann mündlich oder gar konkludent geschlossen werden. Schon aus Beweisgründen ist jedoch der schriftliche Abschluss eines Maklervertrags empfehlenswert.

Zu unterscheiden sind der einfache Maklervertrag, der einfache Makleralleinauftrag und der qualifizierte Makleralleinauftrag. Der einfache Maklervertrag ergibt sich unmittelbar

aus § 652 BGB. Er besagt, dass der jeweilige Auftraggeber zwar mit dem Makler den Maklervertrag schließt, es ihm aber während der Laufzeit des Maklervertrags unbenommen bleibt, andere Makler einzuschalten und auch mit einem selbstgefundenen Interessenten den Hauptvertrag (Notariatsvertrag) abzuschließen. Der Makleralleinauftrag ist von der Rechtsprechung auf der Grundlage des § 652 BGB entwickelt worden.

Der einfache Makleralleinauftrag, der auch formularmäßig zu vereinbaren ist, besagt, dass es dem Auftraggeber untersagt ist, während der Vertragslaufzeit andere Makler einzuschalten.

Der qualifizierte Makleralleinauftrag sieht überdies vor, dass es dem Maklerauftraggeber während der Vertragslaufzeit nicht gestattet ist, ein Eigengeschäft mit einem selbst gefundenen Interessenten abzuschließen. Der qualifizierte Makleralleinauftrag kann nur individuell vertraglich vereinbart werden.

Der Makler kann ferner mit seinem jeweiligen Auftraggeber den Ersatz von Aufwendungen über § 652 Abs. 2 BGB vereinbaren. Über § 653 BGB erhält der Makler im Erfolgsfall regelmäßig die ortsübliche Maklerprovision.

Das gesetzliche Leitbild des Maklers lässt eine erfolgsunabhängige Vergütung nur dann zu, wenn diese individualvertraglich verein-

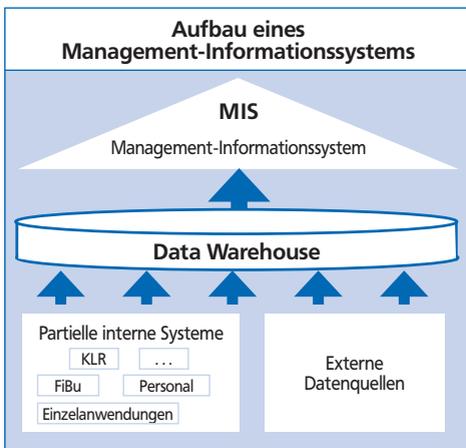
bart worden ist. Zu beachten sind die Spezialvorschriften des Wohnungsvermittlungsgesetzes. Wohnungsvermittler ist nach § 1 Abs. 1 WoVermittG derjenige, der den Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nachweist.

Nach § 6 Abs. 1 WoVermittG darf der Wohnungsvermittler Wohnräume nur anbieten, wenn er dazu einen Auftrag von dem Vermieter oder einem anderen Berechtigten hat.

*Hans-Eberhard Langemaack*

## Management-Informationssysteme für die Immobilienwirtschaft

Die Integration vorhandener Berichts-anforderungen und Datenbasen in ein übergeordnetes System bezeichnet man als Informationssystem. Die Struktur der Informationssysteme im Unternehmen ist in der folgenden Abbildung dargestellt:



Ein wichtiger Baustein jedes Informationssystems ist ein Berichtswesen. Im weitesten Sinne versteht man unter einem Berichtswesen alle Einrichtungen, Mittel und Maßnahmen eines Unternehmens oder einer Institution zur Erarbeitung, Weiterleitung und

Verarbeitung von Informationen über die Aktivitäten des Unternehmens oder der Institution und deren Umwelt. Im engeren Sinne bedeutet dies die Erstellung und Weiterleitung von Managementberichten, mit Beschränkung auf interne Interessengruppen sowie von Planungs- und Kontrollinformationen. Zielsetzung ist es, die unternehmerischen oder institutionellen Aktivitäten zu kontrollieren sowie den Zielerreichungsgrad zu dokumentieren und den Anstoß zu kurskorrigierenden Entscheidungen zu liefern.

Management-Informationssysteme sind integrierte, IT-gestützte Systeme zur Informationsaufnahme, -speicherung, -verarbeitung und -ausgabe, die jeder Leitungsebene alle steuerungsrelevanten Informationen rechtzeitig und in der richtigen Form zur Verfügung stellen. Dazu werden u.a. Daten aus den partiellen Systemen wie z.B. aus der Buchhaltung oder aus dem Personalmanagement, in aggregierter Form angeboten. Management-Informationssysteme sind nicht zu verwechseln mit den Executive-Informationssystemen (EIS), d.h. mit Führungsinformationssystemen. Sowohl die Zielgruppe als auch die Anzahl und Verdichtungen der verfügbaren Informationen unterscheidet sich deutlich:

Während ein MIS sich an die unteren und mittleren Führungsebenen und einzelne besonders dafür qualifizierte Mitarbeiter in den Fachabteilungen richtet, ist ein EIS speziell für die oberste Führungsebene konzipiert und enthält zeitnahe Informationen über die kritischen Erfolgsfaktoren des Unternehmens. Auch im EIS kann bei Bedarf auf detailliertere Informationen zugegriffen werden; auf der obersten Benutzungsebene werden jedoch nur wenige Kennzahlen auf Unternehmensebene angeboten.

Partielle Systeme stellen Informationen u. a. für bestimmte Funktionsbereiche und/oder für bestimmte Ziel- und Steuerungsgrößen zur Verfügung.

Um das MIS als effektive Unterstützung des Managements zu integrieren, gilt es zunächst festzulegen, welcher Informationsbedarf in den betroffenen Ebenen vorliegt. Damit soll erreicht werden, dass das MIS „Qualität statt Quantität“ liefert – ein „Information Overflow“ durch eine Vielzahl von Kennzahlen und Berichten, aus welcher sich der Entscheider erst langwierig die für ihn relevanten Informationen herausuchen muss, widerspricht dem Gedanken einer zielgerichteten Bereitstellung entscheidungsrelevanter Informationen. Der Inhalt des MIS hat daher einen deutlich geringeren Detaillierungsgrad als die Informationsbasis der darunter gelagerten partiellen Systeme. Jedoch bieten moderne IT-Lösungen im Bereich der MIS oftmals eine „drill-down“ Funktionalität, mit welcher der Benutzer für einzelne Informationen einen höheren Detaillierungsgrad wählen kann, um z. B. eine Abweichungsanalyse durchzuführen.

Neben dem Inhalt ist die Form der dargestellten Informationen ein entscheidender Erfolgsfaktor eines modernen MIS. Es existiert eine Vielzahl von unterschiedlichen Darstellungsmöglichkeiten der betrachteten Informationen, sei es in grafischer Form über Balken-, Verlaufs- oder Tortendiagramme, oder durch Strukturierung in Tabellen oder Kennzahlenbäumen. Beachtet werden sollte hierbei aber, dass nicht eine möglichst spektakuläre visuelle Darstellung mithilfe möglichst vieler Farben und 3-dimensionaler Effekte im Vorder-

grund stehen sollte, sondern die grafische Aufbereitung dem Management als Erleichterung des Informationsverständnisses und der Entscheidungsfindung dienen soll. Ein besonderes Augenmerk bei der Auswahl eines MIS sollte neben der Funktionalität auf einer benutzerfreundlichen Handhabung liegen. Neben der reinen Datenaggregation sollte ein modernes MIS über zusätzliche Funktionen in Form von Ad-hoc-Analysen, Ursachenforschung, Trendbestimmungen, Simulationen, ABC-Analysen, Portfolio-Analyse, Break-Even-Point-Analysen und sonstigen erweiterten Möglichkeiten der Datenaufbereitung und -nutzung verfügen. Insbesondere die Portfolio-Analyse sollte im Bereich der Immobilienwirtschaft einen hohen Stellenwert besitzen und daher eine umfassende und effektive Funktionalität bieten. Inzwischen bieten einige Hersteller von MIS dafür speziell konzipierte Versionen ihrer Software an, um den individuellen Anpassungsaufwand an die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu reduzieren.

Eine besondere Herausforderung bei der Implementierung und Nutzung eines MIS liegt in der Integration des MIS in das Berichtswesen. In der Einführungsphase des MIS wird das bisherige Berichtswesen zumeist noch parallel betrieben, um im Falle einer Inkonsistenz der Daten des MIS oder technischen Problemen die Informationsversorgung sicherzustellen. Wurde das MIS jedoch erfolgreich in die IT-Landschaft des Unternehmens integriert, bietet es sich zumeist an, es auch für das Berichtswesen zu nutzen. Moderne Softwarelösungen bieten dem Berichtersteller viele Möglichkeiten zur Erleichterung oder sogar Automatisierung der Berichterstellung, welche dem Anspruch nach gleichförmigen und übersichtlichen Informationen für die Berichtempfänger nachkommen und den hohen Zeitaufwand für die manuelle Erstellung minimieren. Zudem bietet sich die Bereitstellung von elektronischen Berichten an, bei welchen sich der jeweilige Empfänger die Berichtsinhalte mit den Funktionalitäten der MIS-Software individuell aufbereiten kann.

*Frank Monien*