

3.2. Interessenkonflikte auf Grund von Naheverhältnissen in anderen europäischen Staaten

3.2.1. Schweiz

In der Schweiz bestehen keine besonderen Regeln im Falle von Naheverhältnissen und sich daraus möglicherweise ergebender Interessenkonflikte. Nach schweizerischem Recht ist es auch zulässig, eine Provision für den Fall des Selbsteintritts des Maklers zu vereinbaren, wenn also der Makler selbst Vertragspartner des zu vermittelnden Geschäftes wird (ohne ausdrückliche Vereinbarung wird in diesem Fall jedoch davon ausgegangen, daß der Maklervertrag stillschweigend aufgehoben und durch den „vermittelten“ Vertrag ersetzt werde).

Da auf den Mäklervertrag subsidiär die Vorschriften für das Auftragsverhältnis zur Anwendung kommen, sind jedoch die entsprechende Sorgfalts- und Treuepflichten des Auftragsrechts (insb. Art. 398 OR) zu beachten. Demnach hat der Mäkler den Auftraggeber insbesondere auch über alle ihm bekannten Umstände, die für das Geschäft von Bedeutung sein können, zu informieren; mögliche Interessenkollisionen des Maklers sind in diesem Sinne jedenfalls für die Beurteilung des Geschäfts durch den Auftraggeber von Bedeutung.

3.2.2. Italien

Regeln im Falle besonderer Naheverhältnisse des Maklers zu einer der Vertragsparteien des vermittelten Geschäftes bestehen nicht; klar ist lediglich, daß dem Makler bei einer „Vermittlung“ des Geschäftes mit sich selbst keine Provision zusteht, da es diesbezüglich an der im codice civile verlangten Vermittlung (mediazione), die begrifflich zwei vom Makler getrennte Personen voraussetzt, fehlt. Probleme mit einer Vermittlungstätigkeit von Hausverwaltungen werden von Konsumentenschutzorganisationen nicht berichtet.

3.2.3. Niederlande

Eine gesetzliche Regelung im Hinblick auf persönliche bzw wirtschaftliche Naheverhältnisse besteht nicht. Der Verhaltenskodex der Niederländischen Maklervereinigung hält jedoch fest, daß ein Makler nicht tätig werden darf, wenn sich aus einer Nahebeziehung ein Interessenkonflikt ergeben kann. Dies gilt nicht, wenn eine Immobilie für persönliche Zwecke des Maklers (oder für seine Geschäftszwecke) erworben werden soll; er darf sich dann aber nicht als sein eigener Makler gewissermaßen vertreten und muß den Dritten über sein Interesse informieren.

3.2.4. Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland

Der Estate Agents Act verpflichtet den Makler, ein allfälliges persönliches Interesse an der zu vermittelnden Sache dem Auftraggeber vollständig und wahrheitsgemäß offenzulegen; es ist jedoch nicht untersagt, dennoch bei solchen Transaktionen tätig

zu werden, wenn der Auftraggeber vor Auftragserteilung informiert ist und zustimmt. Der Auftraggeber ist auch zu informieren, wenn das Interesse an der zu vermittelnden Sache nicht beim Makler selbst, sondern bei diesem nahestehenden Personen oder Unternehmen besteht. Der Kreis dieser verbundenen Personen und Unternehmen ist recht weit und umfaßt neben den Angehörigen des Maklers auch weitere Gesellschafter und deren Angehörige sowie Unternehmen, die kapitalmäßig oder durch personelle Überschneidungen verflochten sind.

Da keine unmittelbare Doppeltätigkeit zulässig ist, stellen sich deutlich weniger praktische Probleme im Zusammenhang mit Naheverhältnissen. Konsumentenorganisationen bzw das Office of Fair Trading (als Aufsichtsbehörde) berichten jedoch von Problemen mit „sekundären“ Interessen des Maklers, die dem Verkäufer nicht offengelegt werden; typische Beispiele sind etwa die Vermittlung von Hypothekendarfinanzierungen, Versicherungen oder sonstigen Dienstleistungen für den Käufer (in der Regel durch verbundene Unternehmen oder Partner).

Derartige Vermittlungen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nur nach Offenlegung gegenüber dem Verkäufer (das Entgelt für diese Dienstleistungen braucht dem Verkäufer jedoch nicht offengelegt zu werden). Ein Naheverhältnis, das dem Verkäufer offenzulegen ist, besteht nach dem Estate Agents Act bzw den dazu ergangenen Ausführungsbestimmungen auch dann, wenn der Makler dem potentiellen Käufer beim Verkauf von dessen Liegenschaft behilflich ist.

Die Offenlegungspflicht erstreckt sich nicht nur auf Leistungen, die direkt vom Makler oder verbundenen Personen bzw Unternehmen dem Dritten (Käufer) erbracht oder vermittelt werden, sondern auch auf jene Leistungen an den Dritten, aus denen dem Makler (oder verbundenen Personen bzw Unternehmen) sonst ein Vorteil entsteht, etwa durch Provisionszahlungen aufgrund von Empfehlungen.

3.2.5. Dänemark

Das dänische Recht enthält keine speziellen Regeln im Hinblick auf persönliche und/oder wirtschaftliche Naheverhältnisse des Maklers. Im Hinblick auf die generell untersagte Doppeltätigkeit sind die in Österreich besonders problematischen Konstellationen, in denen sich die Nahebeziehung aus der Verwaltungstätigkeit oder aus einer Verflechtung mit dem zweiten Auftraggeber ergibt, von geringer praktischer Bedeutung.

Nach dem dänischen Maklergesetz (§ 16 Abs 2) ist der Makler jedoch verpflichtet, im Falle eines besonderen finanziellen oder persönlichen Interesses an einem Geschäftsabschluß, beide Parteien davon zu unterrichten. Ausdrücklich geregelt ist diese Informationspflicht auch für den Fall, daß der Makler ein Interesse daran hat, daß die Vertragsparteien eine bestimmte Wahl hinsichtlich der Finanzierung oder Versicherung oder einer sonstigen Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Geschäftsabschluß hat. Der Makler muß also offenlegen, wenn er von einer Ver-

sicherung oder einem Finanzierungsinstitut Provisionen beziehen kann, wenn die Vertragspartner sich entsprechend entscheiden, und er muß auch Naheverhältnisse zB zu Anwälten oder Sanierungsfirmen, die infolge des Vertragsschlusses zu Aufträgen kommen könnten, offenlegen.

3.2.6. Schweden

Das Schwedische Gesetz über Immobilienmakler untersagt in § 14 grundsätzlich jeden Immobilienhandel für den Makler. Der Makler darf sich auch nicht in irgendeiner Weise betätigen, die das Vertrauen in die korrekte Ausübung seines Maklerberufs beeinträchtigen könnte. In der Praxis gibt dies der Aufsichtsbehörde (Fastighetsmäklarnämnden) weitreichende Möglichkeiten, auf potentielle Interessenkollisionen Bedacht zu nehmen und mit Anordnungen im Einzelfall oder durch Richtlinien Mißstände abzustellen, die von Verbraucherorganisationen insbesondere bei Verbindungen zu Finanzierungsinstituten festgestellt wurden.

Der Makler darf nach § 13 des Immobilienmaklergesetzes ein Objekt, zu dessen Vermittlung er beauftragt wurde, nicht selbst kaufen, und er darf den Verkauf auch nicht an Angehörige vermitteln (dasselbe gilt - wie das gesamte schwedische Immobilienmaklergesetz - auch für Mietverträge). Wenn ein Makler oder einer seiner Angehörigen ein Objekt erwirbt (anmietet), mit dessen Vermittlung er irgendwann einmal betraut war, dann hat er dies sofort der Aufsichtsbehörde zu melden.

Für andere Naheverhältnisse (insbesondere Firmenverflechtungen) enthält das Gesetz keine expliziten Regeln, sie werden mit der allgemeinen Treuepflicht nach § 12 „eingefangen“.

3.2.7. Norwegen

Nach dem norwegischen Immobilienmaklergesetz zählt es zu den Pflichten des Maklers, jede persönliche oder wirtschaftliche Beziehung zum anderen Vertragspartner vollständig offenzulegen. Es ist jedoch nicht untersagt, in solchen Fällen dennoch tätig zu werden.

3.2.8. Finnland

Über Naheverhältnisse persönlicher oder wirtschaftlicher Natur enthalten die finnischen Rechtsvorschriften keine expliziten Bestimmungen. Die sich daraus ergebenden Probleme werden entsprechend der allgemeinen Bestimmungen insbesondere im Hinblick auf die gesetzlich statuierte Treuepflicht des Maklers gegenüber dem Auftraggeber beurteilt und entsprechend der Pflicht zur Wahrung der Interessen beider Vertragspartner des zu vermittelnden Geschäfts. Aus diesen Grundsätzen ergibt sich auch die Verpflichtung des Maklers, Naheverhältnisse, die zu einem Interessenkonflikt führen können, beiden Parteien offenzulegen.

3.2.9. Deutschland

Für den Bereich der Wohnungsmiete enthält das Wohnungsvermittlungsgesetz in § 2 Abs 2 die Bestimmung, daß dem Vermittler keine Provision zusteht, wenn der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnungsvermittler oder eine juristische Person ist, an der der Wohnungsvermittler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Dasselbe gilt, wenn der Eigentümer (Verwalter, Mieter oder Vermieter) am Wohnungsvermittler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist.

Die Rechtsprechung hat sich mehrfach mit der Frage auseinandergesetzt, wer unter dem „Verwalter“ im Sinne des WoVermG im Fall von Eigentumswohnanlagen anzusehen ist. In mehreren Fällen wurde die Verwaltereigenschaft verneint, wenn im Einzelfall eine Eigentumswohnung vom Verwalter der gesamten Wohnhausanlage vermittelt wurde. Nach dem LG Düsseldorf (NJW-RR 1993, 401) ist aber jedenfalls dort, wo der Verwalter in mehreren Fällen die Wohnungseigentümer bei der Vermietung ständig vertritt, auch der Verwalter der gesamten Wohnhausanlage als Verwalter im Sinne des § 2 Abs 2 WoVermG anzusehen; das LG Bonn (8 S 122/95) versagt überhaupt jedem Verwalter einer Wohnhausanlage die Provision für Mietverträge, die von ihm über eine der Wohnungen dieser Anlage vermittelt werden.

Das WoVermG enthält keine Regelungen zu familiären oder persönlichen Naheverhältnissen. In der Rechtsprechung wird in solchen Fällen häufig - unter Bezugnahme auch auf die mögliche Treuwidrigkeit - der Provisionsanspruch abgewiesen. Nach dem Bundesverfassungsgericht ist jedoch - entsprechend dem im deutschen Grundgesetz verankerten Schutz der Familie - der Anspruch auf die Vermittlungsprovision nicht bereits deswegen ausgeschlossen, weil der Makler mit dem Eigentümer, Verwalter oder Vermieter verheiratet ist.

Für die nicht vom WoVermG erfaßten Transaktionen werden in der Rechtsprechung ähnliche Abgrenzungskriterien herangezogen, allerdings wird vorrangig darauf Bedacht genommen, ob die gegebene Verflechtung ausreicht, auf den Makler (bzw umgekehrt) maßgeblichen Einfluß zu nehmen. Strittig sind etwa die durchaus häufigen Fälle, in denen die Maklergesellschaft ein Tochterunternehmen einer Bank ist, deren Darlehen auf der zu vermittelnden Liegenschaft sichergestellt ist; hier wird eine provisionsschädliche Verflechtung jedenfalls dann angenommen, wenn die Bank die Veräußerung wegen rückständiger Kreditraten betreibt.

3.2.10. Belgien

Da für Makler in Belgien überhaupt keine gesetzlichen Regeln bestehen, fehlen auch jegliche Bestimmungen für den Fall von Naheverhältnissen. Da keine Doppel-tätigkeit entfaltet wird, ist die Problematik von Naheverhältnissen auch weniger relevant und wird von der belgischen Verbraucherorganisation in der Praxis nicht als wesentlich gesehen.

3.2.11. Frankreich

Dem Makler ist es untersagt, ein Objekt, mit dessen Verkauf er beauftragt wurde, direkt oder indirekt (über Angehörige oder verbundene Unternehmen) selbst zu erwerben. Darüberhinausgehende Regelungen für den Umgang mit Naheverhältnissen fehlen; die Tätigkeit eines Hausverwalters und Vermittlers von Mietwohnungen (mit Provisionsanspruch je zur Hälfte an Mieter und Vermieter) wird häufig - zulässigerweise - gemeinsam ausgeübt.

3.2.12. Griechenland

Das griechische Recht kennt keine besonderen Bestimmungen über die Berücksichtigung von Naheverhältnissen. In der Rechtspraxis geht man davon aus, daß die Vermittlung von Objekten, an denen der Makler oder nahestehende Personen ein Interesse haben, zulässig ist und mit dem anderen Vertragsteil auch in diesem Fall eine Provision vereinbart werden kann, sofern das Naheverhältnis offengelegt wird. Probleme mit derartigen Naheverhältnissen wurden von den Verbraucherorganisationen nicht berichtet.

3.2.13. Luxemburg

Besondere Regeln im Falle von Naheverhältnissen bestehen in Luxemburg nicht; aus dem Auftragsverhältnis wird jedoch eine Treuepflicht abgeleitet, die auch im Falle der Doppeltätigkeit zumindest eine Offenlegung möglicher konfligierender Interessen verlangt. Die Doppeltätigkeit von Verwaltern von Mietwohnungen auch als Makler für den Wohnungssuchenden ist zwar nicht ausdrücklich untersagt, aber auch keineswegs üblich; nach Angaben der luxemburgischen Verbraucherorganisation wird von Immobilienverwaltern keine Provision von Mietern verlangt, sondern ausschließlich - aufgrund des Auftrags zur Verwaltung und Vermietung - mit dem Vermieter verrechnet.

3.2.14. Irland

Gesetzliche Regeln für den Umgang mit Naheverhältnissen bestehen in Irland nicht. Das Irish Auctioneers & Valuers Institute, die wesentliche Vereinigung von Maklern, hat jedoch in den für die Mitgliedsunternehmen bindenden Verhaltensregeln eine Offenlegungspflicht für Naheverhältnisse oder mögliche Interessenkonflikte vorgesehen. Demnach hat der Makler seinen Auftraggeber vollständig zu informieren, wenn am zu vermittelnden Objekt der Makler selbst, seine Angehörigen oder ein Mitarbeiter sowie Unternehmen, an denen der Makler beteiligt ist, ein Interesse haben oder das Objekt selbst erwerben bzw anmieten möchten.