

Samstag, 25 August 2007 Vorarlberger Nachrichten

Aktuelles Recht

Autor: Dr. Andreas Oberbichler, Rechtsanwalt in Feldkirch

Mietverträge durch Immobilienmakler

Immobilientreuhänder (Immobilienmakler) haben nach der Gewerbeordnung das Recht, geschäftsmäßig Verträge zu errichten, allerdings nur soweit dies nicht über das Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge hinausgeht. Sowohl das Landesgericht Feldkirch als auch der Oberste Gerichtshof haben entschieden, dass dieses Recht der Immobilienmakler nur dann besteht, wenn vom Immobilienmakler in ein Vertragsformular nur Namen, Beträge und Daten eingesetzt werden.

Nur einfache Formularverträge

Soweit ein Makler nicht nur Daten in ein Vertragsformular einfüllt, sondern etwa in Mietverträgen auch zusätzliche besondere Vertragsbestimmungen (etwa Mithaftung von Familienmitgliedern des Mieters) zum Vertragsformular hinzufügt, handelt es sich grundsätzlich um eine nicht erlaubte Vertragserrichtung durch diesen Makler.

Rückforderung von Kosten

Soweit ein Immobilienmakler für einen solchen in verbotener Weise erstellten Vertrag Kosten verrechnet hat, kann unter Umständen von diesem das für die Vertragserstellung verrechnete Honorar – zumindest teilweise – zurückgefordert werden. Dies gilt nach herrschender Rechtsansicht sogar dann, wenn seit der Bezahlung des zu Unrecht geforderten Betrages durch den Makler schon mehr als drei Jahre vergangen sind, zumal in solchen Fällen die lange Verjährungsfrist von 30 Jahren gilt.

Anwalt als Vertragserrichter

Die Erstellung von rechtlich fundierten Mietverträgen ist durch die jüngste Rechtsprechung zu einzelnen Mietvertragsklauseln noch schwieriger geworden. Vertrauen Sie das daher dem Fachmann.