

ESA, AUSGABE. 07, 2008

Portugiesisches Recht - Portuguese Law



Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen PORTUGAL - ALGARVE

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D,
E, P-8600-678 Lagos
Tel: +351-282-780-270
Fax: +351-282-780-279
Email: anwalt@rathenau.com
Internet: www.anwalt-portugal.de

Der Vermittlungsvertrag beim Immobilienmakler

Text von Rechtsanwalt Dr. Alexander Rathenau (anwalt@rathenau.com)

An der Algarve werden ständig Immobilien gekauft und verkauft. Viele Immobilienmakler haben in den letzten Jahren neue Geschäftsstellen eröffnet. Dr. Rathenau zeigt auf, welche Anforderungen das Gesetz an Makler stellt und was die Vertragsparteien beim Abschluss eines Immobilienvermittlungsvertrages besonders beachten sollten.

Die Tätigkeit des Immobilienmaklers wird durch das *Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. (InCI, I.P)* beaufsichtigt und unterliegt eigenständigen berufsrechtlichen Regelungen. Es ist zwischen dem Immobilienmakler (*mediador imobiliário*), dem Agenten (*angariador imobiliário*) und der Maklergesellschaft (*empresa de mediação imobiliária*) zu unterscheiden. Immobilienmakler kann nur sein, wer eine gesonderte Prüfung besteht. Dies trifft auch auf den Agenten, der als freier Mitarbeiter des Immobilienmaklers in Portugal tätig ist, zu. Außerdem müssen beide regelmäßig Fortbildungsseminare besuchen. Ausnahmsweise kann von der genannten Prüfung abgesehen werden, wenn die Person einen Hochschulabschluss z.B. in Ingenieur- oder Rechtswissenschaften besitzt. Ein Rechtsanwalt darf aber niemals gleichzeitig Makler sein. Die Immobilienmakler, Agenten und Maklergesellschaften müssen bei dem InCI, P.I. registriert sein und die entsprechenden gültigen Lizenzen haben. Der Immobilienmakler, der die persönliche Maklerlizenz besitzt, muss Geschäftsführer der Maklergesellschaft sein oder zumindest durch einen ganztägigen Arbeitsvertrag mit der Gesellschaft verbunden sein. Die Gesellschaft hat den Namenszusatz „*Mediação Imobiliária*“ zu führen und stets die Maklerzulassungsnummer bei jeder Korrespondenz und Werbung sowie in Verträgen anzugeben. Im Außendienst haben sich die Agenten mit einem Ausweis, als der entsprechenden Maklergesellschaft zugehörig, auszuweisen.

Ein Maklervertrag ist eine dahin gehende Vereinbarung zwischen Makler und Auftraggeber, dass Letzterer sich zur Zahlung einer Provision verpflichtet für den Fall des aufgrund der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit des Maklers zustande gekommenen Kaufvorvertrages oder Kaufvertrages. Wird keine anderslautende Vereinbarung getroffen, schuldet in der Re-

www.anwalt-portugal.de

Alle Informationen wurden mit größter Sorgfalt und nach besten Wissen und Gewissen recherchiert und aufbereitet. Trotz aller Bemühungen um möglichst korrekte Darstellung und Prüfung von Sachverhalten sind Irrtümer oder Interpretationsfehler möglich.

ESA, AUSGABE. 07, 2008

Portugiesisches Recht - Portuguese Law

gel der Verkäufer der Immobilie, der den Makler beauftragt hat, die Provision. Beim normalen Maklervertrag schuldet der Makler üblicherweise nur Nachweis- und Vermittlungsbemühungen, ohne dass eine Pflicht zum Tätigwerden besteht. Eine Vergütung verdient der Makler nur, wenn aufgrund seiner Nachweis- und Vermittlungstätigkeit der angestrebte Vertrag zustande kommt. Anders als beim Alleinauftrag (*regime de exclusividade*), steht es dem Auftraggeber mangels anders lautender Vereinbarung frei, während der Vertragslaufzeit weitere Makler einzuschalten oder den Vertragsabschluss selbst herbeizuführen. Beim Alleinauftrag räumt der Auftraggeber dem Makler während der Vertragslaufzeit das alleinige Nachweis-/Vermittlungsrecht ein. Im Wege der Individualabrede kann ausnahmsweise dem Auftraggeber auch das Eigengeschäft untersagt werden.

Der Maklervertrag muss schriftlich abgeschlossen werden. Neben der Beschreibung der Immobilie, müssen aus dem Vertragswerk klare Vergütungsregelungen sowie Einzelheiten zur obligatorischen Maklerversicherung hervorgehen. Es ist in Portugal üblich, aber nicht zwingend, dass die Vermittlungsgebühr bei 5 % der Transaktionssumme liegt und zumindest ein Teil der Gebühr bereits mit Abschluss des Kaufvorvertrages (*contrato de promessa de compra e venda*) fällig wird. Eine geringere oder höhere Gebühr kann vereinbart werden. Wird im Maklervertrag keine Regelung über seine Geltungsdauer aufgenommen, so wird vermutet, dass er für 6 Monate abgeschlossen wurde. Eine stillschweigende Verlängerung findet nicht statt. Ausdrücklich aus dem Vertrag muss hervorgehen, dass ein „normaler“ Maklervertrag oder ein Alleinauftrag, wie oben beschrieben, vereinbart wurde. Von besonderer Bedeutung ist, dass ein Maklervertrag, der immer wieder mit dem gleichen Inhalt, also als Standardvertrag verwendet wird, dem Verbraucherinstitut zugesendet und dort registriert werden muss. Ein Maklervertrag ist bereits dann nichtig, wenn er nicht den beschriebenen Mindestinhalt aufweist oder als Standardvertrag nicht dem Verbraucherinstitut bekannt gegeben wurde. Auf die Nichtigkeit kann sich aber nur der Auftraggeber, nicht der Makler bzw. die Maklergesellschaft berufen.

Dem Verkäufer und Kaufinteressenten einer Immobilie wird empfohlen, sich unabhängigen Rechtsrat einzuholen. Einem Makler bzw. seinen Agenten ist es nicht erlaubt Rechtsberatung zu erteilen, um eine Interessenkollision zu vermeiden.

Stichwörter:

Portugal Anwalt, Anwalt Portugal, Rechtsanwalt Portugal, Portugal Rechtsanwalt, Recht Portugal, Portugal Recht, Grundstücksrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Immobilienrecht Portugal, Kanzlei Portugal, Anwaltskanzlei Portugal, Anwalt Algarve, Portugiesisches Recht, Vertrag Portugal, Übersetzung portugiesisch, Beglaubigung Portugal, Rechtsberatung Portugal, Vertragsrecht Portugal, Grundstücksrecht Portugal, Baurecht Portugal, Verwaltungsrecht Portugal, Gesellschaftsrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Familienrecht Portugal, Erbrecht Portugal, Gesetze Portugal, Notar Portugal, Portugal Notar, Gerichte Portugal, Justiz Portugal, portugiesische Justiz, Verordnung Portugal, Auto Portugal, Advokat Portugal, Portugal Advokat, deutscher Rechtsanwalt Portugal, Deutsch-portugiesische Handelskammer, Deutsch-Portugiesische Industrie- und Handelskammer, Portugiesische Sprache, Beratung Portugal, Lagos Anwalt, Anwalt Lagos, Advogado Lagos, Advogado Portugal, Anwaltssozietät Portugal, Fragen zum portugiesischen Recht, Lawyer portugal, Lawyer Algarve, Solicitor Portugal, Solicitor Algarve, Portuguese Law.