



Anwaltskanzlei  
Dr. Rathenau & Kollegen  
Lagos  
Tel.: 282 780 270  
Mob.: 919 196 777  
Fax: 282 780 279  
anwalt@rathenau.com  
www.anwalt-portugal.de

**Wenn es ums Geld geht, wird genau hingeschaut. Der Provisionsanspruch des Maklers wird oft in Frage gestellt. Manch eine Auseinandersetzung endet vor Gericht. Der Experte im Immobilienrecht, Rechtsanwalt und Advogado Dr. Alexander Rathenau, schildert 11 Fälle aus seiner Anwaltspraxis.**

**Fall 1:** Klaus beabsichtigt, seine Immobilie zu verkaufen. Dafür stellt er ein Schild am Haus mit dem Satz „Vende-se“ auf. Als der Immobilienmakler Manuel davon erfuhr, teilte er Klaus mit, dass sein Haus genau die Eigenschaften besitzt, die seine Kunden, die Eheleute Meier, suchen. Hat Manuel einen Anspruch auf Zahlung der Maklerprovision gegen Klaus, sollten die Eheleute Meier das Haus durch seine Vermittlung kaufen?

## Nur ein schriftlicher Immobilienmaklervertrag kann wirksam sein

Manuel hat keinen Anspruch auf Zahlung der Maklerprovision. Anders als im deutschen Recht unterliegt der Maklervertrag zwingend der Schriftform. Nur ein schriftlicher Immobilienmaklervertrag kann wirksam sein.

**Fall 2:** Klaus schließt einen wirksamen Maklervertrag mit dem Makler Manuel ab. Die Laufzeit des Vertrages wird auf 6 Monate befristet. Zwei Wochen nach Ablauf der 6 Monate, vermittelt Manuel die Eheleute Meier, die das Haus kaufen. Hat Manuel einen Anspruch auf Maklerprovision?

Nein, der Makler hat keinen Provisionsanspruch. Ein Provisionsanspruch besteht jedoch, wenn der Makler noch während der Vertragslaufzeit seine Leistung (= Vermittlung) erbracht hat, der Kaufvertrag aber erst nach dem Ablauf der Laufzeit oder der Kündigung des Maklervertrages abgeschlossen wird.

**Fall 3:** Klaus schließt einen wirksamen Maklervertrag mit dem Immobilienmakler Manuel ab. Nach nur einem Tag vermittelt Manuel die Eheleute Meier, die das Haus kaufen. Da Manuel keinen Vermittlungsauf-

# Der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers in Portugal

wand hatte, ist Klaus der Ansicht, dass er nicht die volle Maklerprovision schuldet. Zu Recht?

Nein, Klaus hat nicht Recht. Er muss die volle Maklerprovision zahlen. Die vertragliche Leistung des Maklers besteht allein in der Vermittlung eines Kaufvertrages. In diesem Fallbeispiel hat der Makler seine Leitung vollumfänglich erfüllt.

**Fall 4:** Im Fall 3 ist Klaus der Ansicht, dass die Käufer 50 % der Maklerprovision zu zahlen haben. Nach seiner Ansicht wäre es nämlich ungerecht, müsste er die volle Provision zahlen. Schließlich hätten beide Parteien – er und die Eheleute Meier – von der Maklertätigkeit gleichermaßen profitiert. Zu Recht?

Nein, auch hier hat Klaus nicht Recht. Da nur er (Klaus) mit dem Makler einen Vertrag abgeschlossen hat, schuldet nur er die (volle) Maklerprovision. In Portugal wird der Makler in über 90 % der Fälle allein vom Verkäufer vertraglich mit der Vermittlung beauftragt. In diesen Fällen schuldet nur der Verkäufer die Maklerprovision (siehe aber Fall 6).

**Fall 5:** Die Eheleute Meier suchen nach einem Haus mit vier Schlafzimmern, Pool und unmittelbarer Meeresnähe in Carvoeiro. Sie beauftragen den Makler Manuel, ein solches Haus für sie zu finden. Da Manuel ein solches Haus nicht im Angebot hat, sucht er selbst danach. Um seinen Anspruch auf Maklerprovision abzusichern, sollte er ein passendes Haus finden, fordert er die Eheleute Meier auf, einen Maklervertrag mit ihm abzuschließen. Handelt er rechtens?

Ja, er handelt rechtens. Solche Suchaufträge kommen in Portugal zwar sehr selten vor, sie sind aber zulässig. Bei einem Suchauftrag kommt der Kaufinteressent von sich aus auf den Makler zu und bittet diesen, für ihn ein Vertragsobjekt zu finden. Zu beachten ist, dass Manuel nur dann einen Provisionsanspruch hat, wenn ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen wird (zum Formerfordernis siehe Fall 1).

**Fall 6:** Der Makler Manuel hat am 1.5.2013 mit dem Verkäufer Klaus und am 15.5.2013 mit den Käufern, Eheleuten Meier, jeweils einen Maklervertrag abgeschlossen. Wer muss die Maklerprovision zahlen, falls die Eheleute Meier sich am

20.6.2013 dazu entscheiden, dass Haus von Klaus zu kaufen?

Nur Klaus schuldet die Maklerprovision, da er zuerst (1.5.2013) den Maklervertrag mit Manuel abgeschlossen hat.

**Fall 7:** Die Eheleute Meier, als sie noch in Hamburg waren, fanden auf der Internetseite des Maklers Manuel Fotos von Klaus' Villa, die ihnen so gut gefällt, dass sie sich dazu entschlossen, den Makler zu kontaktieren und nach Portugal zu reisen. In Lagos angekommen, sehen sie Klaus Villa auch im Schaufenster des Maklers Roberto und nach der ersten Besichtigung, entschließen sie sich zum Kauf. Der Makler Manuel ist der Ansicht, dass er den Anspruch auf Maklerprovision hat. Der Makler Roberto beansprucht hingegen die Provision für sich. Wer hat Recht?

Grundsätzlich hat nur der Makler Manuel den Anspruch auf Zahlung der Provision. Manuel hat seine Leistung durch die Vermittlung des Vertrages erbracht, in dem er Klaus Villa im Internet angepriesen hat und die Eheleute Meier dadurch erstmals auf die Villa aufmerksam wurden. Allerdings können in solchen Konstellationen Grenzfälle entstehen. Der Makler schuldet nämlich nicht nur Bilder der Villa, sondern eine Informationerteilung, die es den Kaufinteressenten ermöglicht, in konkrete Verhandlungen über den gewünschten Kaufvertrag einzutreten. Der Makler muss demnach grundsätzlich das konkrete Objekt sowie Namen und Anschrift des abschlussbereiten Verkäufers benennen.

**Fall 8:** Klaus schließt einen wirksamen Maklervertrag mit dem Immobilienmakler Manuel ab. Manuel vermittelt die Eheleute Meier, die mit Klaus einen Kaufvorvertrag unterzeichnen. Der Kaufvertrag, mit dem das Eigentum an der Immobilie übergeht, soll erst in drei Monaten beurkundet werden. Manuel ist der Ansicht, dass er mit dem Abschluss des Kaufvorvertrages bereits einen Anspruch auf Zahlung der Maklerprovision hat. Zu Recht?

Mit Abschluss des Kaufvorvertrages hat Manuel noch keinen Provisionsanspruch erlangt. Anders ist es, wenn im Maklervertrag ausdrücklich vereinbart wurde, dass die Provision ganz oder teilweise bereits mit dem Abschluss des Kaufvorvertrages fällig wird.

**Fall 9:** Klaus schließt einen wirksamen Maklervertrag mit dem Immobilienmakler Manuel ab. Darf Klaus weitere Maklerverträge über seine Immobilie mit anderen Maklern abschließen? Und darf er nach der Unterzeichnung der Maklerverträge auch weiterhin selbst tätig werden und seine Immobilie verkaufen, ohne dass ein Anspruch auf Maklerprovision entsteht?

Ja, er darf sowohl andere Makler beauftragen als auch die Immobilie durch eigene Bemühungen verkaufen. Verkauft er die Immobilie infolge eigener Werbemaßnahmen, hat der Makler keinen Provisionsanspruch.

**Fall 10:** Wie ist die Rechtslage im Fall 9, falls der Maklervertrag mit Manuel einen Alleinauftrag (*Regime de Exclusividade*) vorsieht?

Wurde im Maklervertrag ausdrücklich ein Alleinauftrag vereinbart, darf Klaus keine weiteren Immobiliemakler beauftragen. Sollte jedoch ein Käufer erscheinen, der nicht vom Makler vermittelt wurde, hat der Makler auch im Falle eines Alleinauftrages keinen Provisionsanspruch. Auch bei einem Alleinauftrag ist für die Entstehung eines Provisionsanspruches erforderlich, dass die Tätigkeit des Maklers für den Abschluss des Kaufvertrages ursächlich geworden ist. Soll bei einem Alleinauftrag auch das Eigengeschäft des Verkäufers ausgeschlossen werden, muss dieses Verbot ausdrücklich im Maklervertrag aufge-

## Der Verkäufer darf bei einem Alleinauftrag keine eigenen Werbemaßnahmen vornehmen

nommen werden. Die Rechtsprechung vertritt allerdings die Auffassung, dass der Verkäufer (Klaus) bei einem Alleinauftrag keine eigenen Werbemaßnahmen vornehmen darf.

**Fall 11:** Klaus schließt einen wirksamen Maklervertrag mit dem Makler Manuel ab. Nach kurzer Zeit bereut er diesen Schritt und möchte seine Immobilie nicht mehr verkaufen. Hat Manuel einen Anspruch auf Maklerprovision, falls er einen Käufer vermittelt, das Geschäft aber aufgrund des Umstandes nicht zustande kommt, dass Klaus nicht mehr verkaufen möchte?

Ja, der Makler Manuel hat einen Provisionsanspruch, da es alleine vom Verkäufer Klaus zu vertreten ist, dass kein Kaufvertrag zustande gekommen ist. Klaus ist zwar nicht verpflichtet, seine Immobilie zu verkaufen, schuldet dem Makler aber die Provision. ▽

## Waldemar Hühn Rechtsanwalt

**Immobilien- und Steuerrecht,  
Vertragsrecht, Projektfinanzierungen,  
Familien- und Erbrecht**

Anwaltskanzlei



**Albufeira:** Rua do Índico, Edifício Altis, 3º Q,  
Cerro Alagoa, 8200-139 Albufeira  
Tel.: +351 289 58 68 88

**Quinta do Lago:** C.C. Buganvilha Plaza,  
Fracção „AS“, Quinta do Lago, 8135-013 Almancil  
Tel.: +351 289 39 26 06

Mob.: +351 967 07 53 88 · Fax: +351 289 58 64 31  
amealex@mail.telepac.pt  
[www.rechtsanwalt-portugal.com](http://www.rechtsanwalt-portugal.com)



**DR. RATHENAU & KOLLEGEN**  
Anwaltskanzlei

**Dr. jur. Alexander Rathenau**  
Deutscher Rechtsanwalt  
& portugiesischer Advogado

**Immobilien- & Vertragsrecht  
Steuerrecht  
Erb- & Familienrecht  
Gesellschaftsrecht**

Rua António Crisógno dos Santos, N° 29, Bl. 3.  
Escritório B, D, E, G & H, P-8600-678 Lagos

Tel 282 780 270 Fax 282 780 279 Mob 919 196 777  
anwalt@rathenau.com [www.anwalt-portugal.de](http://www.anwalt-portugal.de)