

---

Subject: Wer kennt sich mit Immobilienrecht aus?

Posted by [peci123](#) on Tue, 07 Feb 2012 10:07:08 GMT

[View Forum Message](#) <> [Reply to Message](#)

---

Hi zusammen,

ich habe eine Freundin die ein Problem mit einem Makler hat. Ich kenn mich damit überhaupt nicht aus, würde ihr aber gerne helfen. Sie hat leider kein Geld für einen Anwalt und wäre für jede Hilfe dankbar. Sie hatte schon mal in einem Forum gepostet, aber keine Hilfe bekommen.

Da sich hier ein paar helle Köpfe rumtreiben, bat ich ihr an ihren Fall hier mal zu posten - ich hab das mal im Original übernommen - any ideas?

Grüße Pete

Hier das Original:

Hallo liebes Forum,

ich bin total verzweifelt und würde jemanden bitten mir die Rechtslage zu folgendem Fall zu erklären:

Ich bin im Oktober 2011 in eine Mietwohnung eingezogen. Die Besichtigungen der Wohnung erfolgte im September, wo sehr viele andere Interessenten anwesend waren. Ich teilte dem Makler direkt mit, dass ich Interesse hätte und wurde von ihm an nächsten Tag informiert, dass ich die Wohnung haben könne.

Eine Woche später unterzeichnete ich beim Makler den Mietvertrag und übergab ihm die Courtagé und die Kautionsbuch. Das war Mitte September. Im Mietvertrag steht, dass ein Kautionsbuch eröffnet wird und an den Eigentümer gesendet. Der Makler wollte sich um alles kümmern.

Ende September erfolgte dann der Einzug. Zur meiner Verwunderung war nicht wie besprochen der Makler zur Abnahme und Schlüsselübergabe wie eigentlich besprochen anwesend, so das der Eigentümer alles selber gemacht hat.

Der Eigentümer war relativ sauer, dass der Makler nicht erschien und bei der Übergabe der Wohnung teilte er mir mit, dass der Makler ihn vorher belogen hätte indem er sagte, dass er einen Mieter parat hätte und er nur per Zufall mitbekam, dass doch eine öffentliche Besichtigungen stattfand und die Wohnung auch in diversen Portal beworben wurde. Es bestand also schon ein unseriöses Gefühl gegenüber dem Makler.

Bei der Übergabe der Wohnung unterzeichnete mir der Vermieter den Vertrag und ich zeigte ihm die quittierten Beläge, dass ich die kautions dem Makler überreichte. Zum Glück habe ich ein sehr gutes Verhältnis zu dem Eigentümer, so das ich hier erstmal nichts zu befürchten habe. Jetzt kommt das eigentliche Problem:

Es ist mittlerweile ein knappes halbes Jahr vergangen und es ist immer noch kein Kautionsbuch beim Vermieter angekommen.

Auf Mails und Anrufe reagiert der Makler immer nur mir ausflüchten - es war mittlerweile ausgemacht per mail, dass die Kautions an mich zurück überwiesen wird und ich das

Kautionsbuch selbst eröffne. Das ist jetzt alledings auch schon wieder zwei Monate her. Mein Vermieter ist über die ganze Situation im Bilde, will aber verständlicherweise bald auch mal seine Kautions hinterlegt bekommen.

Ich kann mir das unmöglich leisten und weiß auch gar nicht was ich machen kann.

- kann ich den Makler abmahnen? Oder anzeigen wegen Betrugs?
- kann ich meine Courtage zurückverlangen wegen nicht erbrachter Leistungen
- muß ich mir einen Anwalt nehmen(das kann ich mir leider nicht leisten)

Wie ist die Rechtslage?

Vielen Dank und viele liebe Grüße

Silvia

---

---

Subject: Aw: Wer kennt sich mit Immobilienrecht aus?

Posted by [Mona](#) on Tue, 07 Feb 2012 11:18:49 GMT

[View Forum Message](#) <> [Reply to Message](#)

---

Hallo Silvia,

zunächst würde ich einen Anwalt für Mietrecht aufsuchen und eine Beratung wahrnehmen. Das ist ein einmaliger Betrag (hier bei uns so um die 50-100€), dafür hat man anschließend genaue Angaben zur möglichen Vorgehensweise in rechtlicher Hinsicht.

Hier kommt es ja darauf an:

Wer hat mit wem welche Verträge abgeschlossen!?

Und wer ist den Vertragsbedingungen nicht nachgekommen und kann dafür zur Rechenschaft gezogen werden!?

Du selber hast ja wahrscheinlich keinen Vertrag abgeschlossen, denke ich mal, sondern nur durch mündliche Absprachen seine Dienstleistung in Anspruch genommen!? Du hast die Courtage bezahlt (gegen Quittung, denke ich mal) und du hast die Kautions gegen Quittung an ihn abgegeben. Wenn dein Vermieter nun möchte, dass das angelegte Geld nicht mehr an ihn, sondern wieder an dich zurück gehen soll, dann kannst du deine Kautions theoretisch vom Makler zurückverlangen. Dann sollte dein Vermieter aber zunächst dem Makler gegenüber schriftlich mitteilen, dass er die Zahlungsmodalitäten entgegen der ursprünglich vertraglich geregelten Vereinbarung ändern möchte - nämlich in der Form, dass das Geld wieder an den Mieter zurück gehen soll.

Allerdings ist der ganze Aufwand eigentlich nicht nötig, weil du für den Moment nicht die "Geschädigte" bist, hier geht es ja momentan primär um die Vertragserfüllung des Maklers gegenüber dem Vermieter. Du hast ja alles richtig gemacht und nichts versäumt. Nun sollte m.E. zunächst der Vermieter tätig werden, denn er ist es ja, dem das Geld/die Anlage des Geldes vorenthalten wird und er ist es auch, der den Makler engagiert hat, für ihn tätig zu werden. Üblich wäre, soweit ich es kenne, dass der Vermieter die Bezahlung der

Dienstleistung des Maklers (Vermietung der Wohnung) so lange aussetzt, bis der Makler seine Vermittlungsarbeit vollständig erfüllt hat und auch die Kautionsübergabe hat, was ja in diesem Falle noch nicht geschehen ist. Vermieter haben üblicherweise eine Rechtsschutzversicherung, so dass du dich nicht sorgen musst, wie du alles bezahlt bekommst.

Ob du möglicherweise als Nebenklägerin auftreten kannst und solltest, kann dir ein Fachanwalt in der Beratung genau aufschlüsseln und anraten.

Viele Grüße und viel Glück von

Mona

---

Subject: Aw: Wer kennt sich mit Immobilienrecht aus?  
Posted by [peci123](#) on Tue, 07 Feb 2012 11:31:46 GMT  
[View Forum Message](#) <> [Reply to Message](#)

Hi Mona,

vielen Dank schon mal für die Antwort. Die genauen Abläufe kenne ich natürlich nicht so ganz, aber Einzelheiten kann ich in Erfahrung bringen.  
Soviel ich weiß und dem Text entnehmen kann, steht im Mietvertrag, dass die Courtage und Kautionsübergabe dem Makler zu entrichten waren und sie beides auch bezahlt hat und quittiert bekam. Also muß deiner Meinung nach der Eigentümer gegen den Makler klagen, da er der Geschädigte ist und sie safe? Und kann sie als Nebenklägerin die Courtage einklagen wegen Untreue/nicht erbrachter Leistung oder ähnliches? Sowohl der Eigentümer wie auch sie sind tierisch sauer über diese Vorgehensweise.

Grüße Pete

---

Subject: Aw: Wer kennt sich mit Immobilienrecht aus?  
Posted by [mike.](#) on Tue, 07 Feb 2012 11:54:35 GMT  
[View Forum Message](#) <> [Reply to Message](#)

Zitat: Mein Vermieter ist über die ganze Situation im Bilde, will aber verständlicherweise bald auch mal seine Kautionsübergabe hinterlegt bekommen.  
Ich kann mir das unmöglich leisten und weiß auch gar nicht was ich machen kann.

Ich würde sagen, eine Sache zw. Eigentümer und Makler...

Du kannst belegen dass alles bezahlt wurde ...

Cool bleiben

LG  
Mike

PS: Hätte Deine Freundin eine Rechtsschutzversicherung mit der Leistung -> 1 Stunde Beratung bei Ihrem Anwalt pro Monat .. wäre ihr hier schon sehr geholfen..

ich habe sowas und möchte es nicht missen...

---

---

Subject: Aw: Wer kennt sich mit Immobilienrecht aus?  
Posted by [Mona](#) on Tue, 07 Feb 2012 11:55:56 GMT  
[View Forum Message](#) <> [Reply to Message](#)

---

Es kommt ja darauf an, welche Möglichkeiten man hat. Wenn keine Rechtsschutzversicherung vorhanden ist bei deiner Freundin, dann kann man erstmal den Weg gehen, dass der Vermieter auf Vertragserfüllung klagt. Daraus ergibt sich ja zwangsläufig spätestens bei Gericht, was mit dem Geld geschehen ist und wie der Makler nun damit zu verfahren hat.

Da sich deine Freundin und der Vermieter kennen und ein gutes Einvernehmen haben, ist das ja eine Möglichkeit. Wahrscheinlich würde deine Freundin in diesem Falle auch nicht für die Gerichtskosten aufkommen müssen, wenn sie alleine klagt, da sie ja im Recht ist, wie man derzeit vermuten mag. Aber da sind viele Nebenkosten, die zum Tragen kommen: Abwesenheitsgebühren für den Anwalt, Wegekosten, Terminkosten, Kosten für Schreivarbeiten etc., etc... Ob die auch von der Gegenseite übernommen werden müssten, weiß ich nicht genau. Daher würde ich in diesem Falle ohne Versicherung auf Nummer Sicher gehen und erstmal den Vermieter bitten, aktiv zu werden.

Anbei: Auch Rechtsschutzversicherungen übernehmen teils nicht alle o.g. Gebühren und Kosten.

Ich bin kein RA, aber klar ist ja: Der Makler hat seinen Vertrag nicht erfüllt, er hat die Kaution nicht abgegeben (wenn das genau so vereinbart war). Da sollte sich ein Fachanwalt den Maklervertrag anschauen und anschließend den Vermieter beraten, was zu tun ist.

Untreue - da würde ich erstmal vorsichtig sein. Dazu müsste man wissen, ob irgendwo Fristen gesetzt waren im Vertrag usw... Ist der Makler alleine tätig, oder gehört er als Mitarbeiter zu einem Immobilienhändler!? Dann könnte man ja auch zunächst z.B. an den Firmeninhaber herantreten zu einem Gütegespräch.

Die sicherste und schnellste Lösung wäre: Deine Freundin und der Vermieter suchen zusammen einen Fachanwalt zur Beratung auf. Der Vermieter kann sich dazu einen Beratungsschein von seiner Versicherung einholen, um die Kosten abzudecken.

Viele Grüße, Mona

---

---

Subject: Aw: Wer kennt sich mit Immobilienrecht aus?

Posted by [mike](#) on Tue, 07 Feb 2012 12:02:38 GMT

[View Forum Message](#) <> [Reply to Message](#)

---

Mona schrieb am Tue, 07 February 2012 12:55.....

Da sich deine Freundin und der Vermieter kennen und ein gutes Einvernehmen haben, ist das ja eine Möglichkeit. Wahrscheinlich würde deine Freundin in diesem Falle auch nicht für die Gerichtskosten aufkommen müssen, wenn sie alleine klagt, da sie ja im Recht ist, wie man derzeit vermuten mag. Aber da sind viele Nebenkosten, .....

gefährlich !

Vermieter und Makler sind hier die "Verkäufer"

Du hast Deine Pflicht lt. Vertrag erfüllt und hast "ruhe"

...Sache zw. Vermieter und Makler .. geht Dich im Prinzip nichts an ...

---

---

Subject: Aw: Wer kennt sich mit Immobilienrecht aus?

Posted by [Mona](#) on Tue, 07 Feb 2012 12:11:11 GMT

[View Forum Message](#) <> [Reply to Message](#)

---

Da hast du mich missverstanden.

Wenn es kein gutes Einvernehmen mit dem Vermieter gäbe, dann könnte man den Vermieter ja nicht zum Handeln zwingen. In dem Falle könnte man selber aktiv werden und einen Anwalt aufsuchen, um Auskunft über den Verbleib der Kautions zu erhalten - und notfalls zu erstreiten. Aber hier gibt es ja die einfacherer Lösung, indem der Vermieter vorrangig handelt...

---

---

Subject: Aw: Wer kennt sich mit Immobilienrecht aus?

Posted by [peci123](#) on Tue, 07 Feb 2012 12:12:41 GMT

[View Forum Message](#) <> [Reply to Message](#)

---

Vielen dank euch beiden. Ich gebe das mal so weiter an sie. Meiner Meinung nach hat sie auch nichts falsch gemacht. Habt ihr noch eine Idee wegen ihrer Courtage?

Der Makler hat ein Haufen Kohle eingesackt und seine Arbeit nicht korrekt erledigt. Kann man die

---

zurückverlangen?

Grüße

---

---

Subject: Aw: Wer kennt sich mit Immobilienrecht aus?

Posted by [Mona](#) on Tue, 07 Feb 2012 12:19:23 GMT

[View Forum Message](#) <> [Reply to Message](#)

---

Da sehe ich für den Moment keine Möglichkeit, denn der Makler bekommt die Courtage als Vermittlungsgebühr - und vermittelt hat er ja offenbar. Da würde ich auf das Gericht vertrauen - wenn sich später ergeben sollte, dass eine Veruntreuung vorliegt, dann kann man immer noch mit dem Anwalt beraten, ob und in wie weit es Sinn macht, eine Entschädigung, oder Rückerstattung geltend zu machen.

---

---

Subject: Aw: Wer kennt sich mit Immobilienrecht aus?

Posted by [mike.](#) on Tue, 07 Feb 2012 12:24:47 GMT

[View Forum Message](#) <> [Reply to Message](#)

---

Mona schrieb am Tue, 07 February 2012 13:11

.....Aber hier gibt es ja die einfacherer Lösung, indem der Vermieter vorrangig handelt...

genau ... denke ich auch

---

---

Subject: Aw: Wer kennt sich mit Immobilienrecht aus?

Posted by [peci123](#) on Tue, 07 Feb 2012 13:34:38 GMT

[View Forum Message](#) <> [Reply to Message](#)

---

Ja, vermittelt hat er - ich gebe es mal so weiter. thx

---