

Die Kanzlei



Anwaltskanzlei Niklas – die in Essen ansässige Kanzlei mit einem weitreichenden Netzwerk für Unternehmer und Private - modern, offen, serviceorientiert und preistransparent.

Mit inhaltlichen Schwerpunkten in den Bereichen Immobilien, Versicherung und Vertrieb bieten wir eine umfassende Betreuung Ihres Unternehmens.

Rechtsanwalt Martin Niklas ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Aufgrund regelmäßiger Fortbildungen vertritt er sie kompetent und effektiv.

Darüber hinaus arbeitet er schwerpunktmäßig im gesamten Vertriebsrecht sowie im Versicherungsrecht.

Anfahrt

DB Essen Hauptbahnhof, 7 Minuten Fußweg

ÖPNV U-Bahn Hirschlandplatz oder Berliner Platz, 3 Minuten Fußweg

PKW Parkgarage Kennedyplatz, 2 Minuten Fußweg, kostenlos für Mandanten, Entwertung des Parkscheins in der Kanzlei

Bürozeiten

Mo - Fr 9.00 - 17.00 Uhr
abends und samstags nach Vereinbarung



QUALITÄT DURCH
FORTBILDUNG
Fortbildungszertifikat der
Bundesrechtsanwaltskammer



Lindenallee 74 · 45127 Essen
Tel. 0201/20 16 88-0 · Fax 0201/20 16 88-11
info@anwaltskanzlei-niklas.de
www.anwaltskanzlei-niklas.de



Foto: hartmut910 pixelio.de

Maklerrecht

Immobilien.
Wohnungsvermittlung.
Versicherungen.

Das Maklerrecht wird im Bürgerlichen Gesetzbuch nur in vier Paragraphen geregelt, umso mehr kommt es auf die gefestigte Rechtsprechung der obersten Gerichte an, wenn es um die Bereinigung der entstandenen Konflikte geht. Probleme im Maklerrecht können im Rahmen der Vermittlung von Mietwohnungen, Immobilien, aber auch bei der Vermittlung von Finanzdienstleistungen, Versicherungen oder gar von Lebenspartnern auftreten.

So kann es oft zu Konflikten kommen, wenn zwischen den Parteien nicht genau vereinbart wird, wer in wessen Auftrag und wofür tätig wird. Sowohl Verkäufer als auch potentieller Käufer einer Immobilie zum Beispiel kontaktieren einen Makler, und dieser verlangt später seine Provision. Nur wer soll sie zahlen? Im Maklerrecht ist es daher besonders wichtig, die Pflichten der einzelnen Vertragspartner genau zu definieren.

Nachweismakler

Im Maklervertrag kann vereinbart werden, dass der Makler dem Kunden lediglich ernsthafte Interessenten zu vermitteln hat. Auf welchem Weg es dann später zum Vertragsschluss kommt, spielt für die Provision des Maklers keine Rolle.

Vermittlungsmakler

Im Falle eines Vermittlungsmaklervertrages hingegen erhält der Makler dann eine Provision, wenn es aufgrund seiner aktiven vermittelnden Tätigkeit zum Abschluss eines Kaufvertrages kommt.

GEWERBEERLAUBNIS VERTRAGSGESTALTUNG PROVISIONSSTREITIGKEITEN WETTBEWERBSRECHT

Probleme können dann entstehen, wenn zwischen einem Erstkontakt und dem Vertragsabschluss ein längerer Zeitraum liegt, in dem der Makler mit dem Interessenten gar nicht mehr kommuniziert hat.

Tätigkeitspflicht

Grundsätzlich ist der Makler, weil er seine Provision erst im Erfolgsfall einer Vermittlung oder eines Vertragsabschlusses erhält, nicht zu einer Tätigkeit verpflichtet. Ausnahmen gelten ggf. bei einem Alleinauftrag und aber auch für einen Versicherungsmakler. Diesen treffen besondere Fürsorge- und Beratungspflichten.

Provisionspflicht

Die meisten Streitigkeiten im Maklerrecht ergeben sich dann, wenn nicht ganz klar ist, ob die konkreten Interessenten wirklich aufgrund der Tätigkeit des Maklers Kontakt mit dem Kunden aufgenommen haben, und ob die Maklerleistung zumindest mitursächlich für den Vertragsabschluss

war. Auch ist oft nicht klar, ob überhaupt eine Zahlungspflicht besteht. Denn ohne Nachweis einer eindeutigen Provisionsvereinbarung kann ein Makler am Ende gar kein Geld für seine Tätigkeit fordern.

Alleinauftrag

Von einem Alleinauftrag spricht man, wenn einem Makler zugesichert wird, dass ausschließlich er für die Vermittlung einer bestimmten Immobilie zuständig sein soll.

An der Einhaltung einer solchen Vereinbarung hat der Makler natürlich besonders dann Interesse, wenn letztlich nur der tatsächliche Vertragsabschluss zu einer Provision führt.

Doppeltätigkeit

Besonders schwierig wird die Rechtslage, wenn der Makler sowohl für den Veräußerer, als auch für den Kaufinteressenten tätig wird. Zwar ist dies nicht grundsätzlich verboten. Aufgrund der dann auftretenden Interessenkonflikte muss der Makler dies jedoch stets eindeutig beiden Parteien offenbaren. Auch bzgl. der Provision muss dann auf exakte Vereinbarungen und auf eine schriftliche Fixierung geachtet werden.

Makler- und Bauträgerverordnung

Die „MaBV“ regelt bestimmte Pflichten des Maklers wie Anzeigepflichten gegenüber Behörden und Buchführungspflichten. Die Verordnung dient dem Verbraucherschutz. Verstöße können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden, haben aber in der Regel keinen Einfluss auf die konkreten Vertragsverhältnisse.