

Fehlende Bonitätsprüfung: Makler unterliegt vor Gericht

Ein Urteil des Bremer Landgerichts bestätigt die Notwendigkeit einer Bonitätsauskunft, wenn die Überprüfung der Zahlungsfähigkeit von Kaufinteressenten Teil des Maklerauftrages ist.

Verpflichtet sich ein Makler vertraglich, die Zahlungsfähigkeit von Kaufinteressenten zu überprüfen, so muss er dafür eine Bonitätsprüfung, beispielsweise bei einer Wirtschaftsauskunftei, einholen. Das hat das Landgericht Bremen entschieden. Im konkreten Fall haben Hauseigentümer ihren Makler verklagt, nachdem sich der Kaufinteressent als Hochstapler entpuppt hatte und der Notarvertrag geplatzt war. Der Makler hatte sich zuvor lediglich einen Kontoauszug vorlegen lassen, der sich später als Fälschung herausstellte. Auf die Einholung einer speziellen Bonitätsauskunft hatte er verzichtet.

Für den Anwalt der auf die Immobilienbranche spezialisierten Wirtschaftsauskunftei DEMDA Deutsche Mieter Datenbank, Thomas Opitz, ist das Urteil des Gerichts wenig überraschend. "Für viele Eigentümer ist es selbstverständlich, dass sich der beauftragte Makler im Rahmen seiner Dienstleistung auch ausreichend mit der Bonität des Kauf- oder Mietinteressenten beschäftigt. Rechtlich relevant ist dies immer dann, wenn die Auftraggeber den Makler explizit darauf hinweisen oder der für diesen Prozess entscheidende Passus zur Überprüfung des Kaufinteressenten Teil des Maklerauftrages ist. Daher ist es umso unverständlicher, dass der Makler hier die Zahlungsfähigkeit des Interessenten nicht mit Hilfe einer Bonitätsauskunft geprüft hat. Damit hat er seine Vertragspflichten verletzt, obwohl die Kosten für solche Auskünfte, gerade bei Kaufverträgen höchstens im einstelligen Promillebereich seiner zu erwartenden Maklerprovision liegen." Sobald das Urteil rechtskräftig ist, muss der betroffene Makler in diesem Fall nun sowohl die Notarkosten für den geplatzten Vertrag als auch die Anwalts- und Gerichtskosten tragen. Zudem haben die Hausbesitzer weitere Ansprüche geltend gemacht, über die das Gericht noch nicht entschieden hat.

"Obwohl Makler nur unter den vorgenannten Voraussetzungen haften und daher nicht generell verpflichtet sind, Bonitätsauskünfte einzuholen, würde ich dies jedem Makler schon aus Gründen der Qualitätssicherung unbedingt anraten", ergänzt DEMDA Geschäftsführer Matthias Weigler. "Für die Makler in unserem Kundenkreis ist die Einholung einer Bonitätsauskunft über den künftigen Käufer oder Mieter ohnehin eine Selbstverständlichkeit. Schließlich kann kein Makler, der nachhaltig wirtschaftet, daran interessiert sein, Betrüger, Zahlungsunfähige, Mietpreller oder gar Mietnomaden zu vermitteln." Eigentümern rät Weigler, auf die Bonitätsprüfung durch den Makler zu bestehen und diese aktiv einzufordern.

Die DEMDA Deutsche Mieter Datenbank engagiert sich bereits seit 2005 für den Schutz von Eigentümern und Vermietern vor Mietbetrug und Mietnomadentum.

Auf seiner Website www.demda.de bietet das Unternehmen den DEMDA-Mietercheck an. Kern des DEMDA-Mieterchecks ist die Bonitätsauskunft, die verschiedene tagesaktuelle Datenquellen in einem Datensatz zusammenfasst. Dabei greift das Unternehmen auf über 56 Millionen Negativdaten öffentlicher Schuldnerverzeichnisse und privatwirtschaftlicher Inkassodaten zu.

Darüber hinaus beinhaltet er auch die Prüfung von Adresse und Telefonnummer, eventuelle Negativdaten vorheriger Vermieter und eine Visualisierung des bisherigen Wohnorts. Darüber hinaus bietet die DEMDA eine Anwalts-Hotline zu allen Fragen des Mietrechts, sowie einen professionellen Inkasso-Service für Vermieter an.