

Maklerhaftung bei fehlender Bonitätsprüfung?

Versäumt es ein Makler, einen Miet- oder Kaufinteressenten auf dessen Zahlungsfähigkeit zu prüfen, muss er unter Umständen für den Mietausfall oder Rückabwicklungskosten haften

Vermieter und Eigentümer können bei Zahlungsunfähigkeit von Mietern oder Käufern unter Umständen ihren Makler in Haftung nehmen, wenn dieser keine Bonitätsprüfung des Interessenten durchgeführt hat. Darauf weist die DEMDA Deutsche Mieter Datenbank KG hin und nimmt damit Bezug auf ein aktuelles Verfahren vor dem Landgericht Bremen.

"Entscheidendes Kriterium für eine mögliche Haftung ist die konkrete Ausgestaltung des Maklerauftrages", erklärt DEMDA Anwalt Thomas Opitz, dessen Unternehmen neben Vermietern, Wohnungsbaugesellschaften und Hausverwaltungen auch zahlreiche Makler zu seinen Kunden zählt. "Wenn sich aus dem Vertragsverhältnis zwischen dem Makler und seinem Auftraggeber ergibt, dass der Makler die Zahlungsfähigkeit des Interessenten prüfen muss und er diese Prüfung unterlässt, ohne dem Auftraggeber das mitzuteilen, ist es möglich, dass der Makler für Mietausfälle haften muss."

Im aktuellen Bremer Fall hieß es im Maklerauftrag, der Makler prüfe potenzielle Käufer. Nach Ansicht des Gerichts beinhaltet das auch die Einholung einer Bonitätsauskunft. Bereits 2003 hat der Bundesgerichtshof einen Makler auf Ersatz des Mietausfallschadens in die Haftung genommen, da dieser weder die Bonität des Interessenten geprüft, noch darauf hingewiesen hatte, dass er über keinerlei Hinweise hinsichtlich der Bonität des Mieters verfügte, obwohl ihm der Auftraggeber klar gemacht hatte, dass es ihm auf die gute Vermietung der Immobilie ankomme [BGH, Urt. v. 31.1.2003 – V ZR 389/01].

"Makler dürften demnach gut beraten sein, entweder ihre Auftraggeber darauf hinzuweisen, dass sie Interessenten nicht auf deren Bonität prüfen oder aber eine Bonitätsauskunft einzuholen und diese zu dokumentieren", betont Thomas Opitz.

"Für die Makler in unserem Kundenkreis ist die Einholung eines DEMDA-Mieterchecks über den künftigen Mieter ohnehin eine Selbstverständlichkeit", ergänzt DEMDA Geschäftsführer Matthias Weigler. "Schließlich kann kein Makler, der nachhaltig wirtschaftet, daran interessiert sein, Mietpreller, Betrüger oder Zahlungsunfähige zu vermitteln."

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. Seit Anfang dieses Jahres bietet die DEMDA darüber hinaus eine Anwalts-Hotline zu allen Fragen des Mietrechts, sowie einen professionellen Inkasso-Service für Vermieter an.