

MAKLERVERTRAG

Dies gilt bei der Kündigung des Maklervertrags durch den Maklerkunden oder den Makler

I Egal ob der Kunde oder der Makler den Maklervertrag kündigt – in vielen Fällen ist fraglich, ob die Kündigung überhaupt wirksam ist. Unsicherheit herrscht auch dann, wenn ein neuer Makler die Betreuung übernimmt und das dem Altmakler angezeigt wird. Geht damit schon die Kündigung des Maklervertrags einher? VVP erläutert, wann eine Kündigung wirksam ist, und liefert Ihnen die Rechtsgrundlagen. I

Das gilt im Fall der Kündigung durch den Kunden

Sie müssen wissen: Ein Maklerkunde kann den Maklervertrag jederzeit kündigen. Das gilt unabhängig davon, ob der Maklervertrag unbefristet oder befristet bzw. mit oder ohne Kündigungsfrist vereinbart ist.

Denn als Makler sind Sie „treuhänderischer Sachwalter“ Ihres Kunden. Aufgrund des besonderen Vertrauens, das Ihnen Ihr Kunde entgegenbringt, verrichten Sie „Dienste höherer Art“, so wie Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer. Daraus leitet sich ab, dass Ihr Kunde jederzeit fristlos kündigen kann (§ 627 Abs. 1 BGB).

Wichtig I Ihr Kunde kann den Vertrag nicht nur jederzeit kündigen. Er muss auch keine Kündigungsfrist einhalten. Und er braucht für seine Kündigung auch keinen wichtigen Grund i. S. v. § 626 BGB.

Das gilt im Fall der Kündigung durch den Makler

Diese Grundsätze gelten entsprechend, wenn Sie den Maklervertrag kündigen; allerdings mit einer Einschränkung: Sie dürfen nicht zur Unzeit kündigen (§ 627 Abs. 2 BGB).

- Kündigen Sie den Maklervertrag zur Unzeit ohne wichtigen Grund, sind Sie dem Kunden für einen eventuell entstandenen Schaden ersatzpflichtig (die Kündigung bleibt wirksam). Sie dürfen also nur so kündigen, dass sich der Kunde die Maklerdienste rechtzeitig anderweitig beschaffen kann.
- Kündigen Sie den Maklervertrag zur Unzeit, liegt aber dafür wegen unzumutbarem Festhalten am Maklervertrag ein wichtiger Kündigungsgrund vor, dürfen Sie auch zur Unzeit kündigen, ohne schadenersatzpflichtig zu sein.

Wichtig I Einzelvertraglich können Sie die fristlose Kündigung im Sinne des § 627 BGB im Maklervertrag zwar ausschließen. Wollen Sie dies aber im Rahmen einer AGB-Klausel im Maklervertrag regeln, haben Sie schlechte Karten. Denn ein formularmäßiger Ausschluss ist unwirksam. Weitere Einschränkung: Haben Sie mit dem Kunden eine Kündigungsfrist des Maklervertrags vereinbart, z. B. drei Monate zum Ende eines Monats, schaffen Sie dem Kunden gegenüber einen Vertrauenstatbestand. Berufen Sie sich nun

Kunde kann jederzeit kündigen ...

... ohne Kündigungsfrist und ohne wichtigen Grund

Makler-Kündigung zur Unzeit nur bei wichtigem Grund

auf § 627 BGB, weil Sie sich schnell von Ihrem Kunden trennen wollen, wäre Ihr Verhalten nicht nur widersprüchlich, sondern auch missbräuchlich im Sinne von § 242 BGB. Es spricht viel dafür, dass zumindest Sie sich dann an Ihre eigene Kündigungsfrist halten müssen.

Wird der Maklervertrag beendet, haben Sie eine nachvertragliche Pflicht zur Interessenwahrnehmung. Sie müssen alle Maßnahmen treffen, um den Kunden vor Nachteilen zu schützen, selbst wenn er den Maklervertrag kündigt. Ob Sie bei Einschaltung eines neuen Vermittlers von dieser Pflicht entbunden sind, ist stets eine Frage des Einzelfalls.

Sonderfall: Kündigung bei Maklerwechsel

Vorlage des neuen
Maklervertrags ist
keine Kündigung

Die bloße Information an den Altmakler über die Einschaltung eines neuen Maklers durch den Versicherer, Kunden oder neuen Makler ist nicht als Kündigung des Altmaklervertrags bzw. als Widerruf der bisherigen Vollmacht zu werten. Denn der Kunde kann mehrere Vermittler mit derselben Tätigkeit getrennt nebeneinander beauftragen. Solange die Altmakler-Kunden-Beziehung nicht formell durch Kündigung beendet ist, steht der Altmakler dem Kunden gegenüber noch als Sachwalter in der Pflicht – genauso wie der neue Makler.

Kündigung durch
Kunden oder durch
Makler möglich

Will der Kunde einen Maklerwechsel, muss er den alten Maklervertrag mit sofortiger Wirkung selbst kündigen oder den neuen Makler hierzu (schriftlich) bevollmächtigen. Bevollmächtigung und Kündigung des Altmaklervertrags durch den neuen Makler können wie folgt formuliert werden.

MUSTERFORMULIERUNG / Kündigungsbevollmächtigung durch Kunden

Hiermit bevollmächtige ich ... *(Name, Anschrift des Kunden)* ... *(Name, Anschrift des neuen Maklers)*, meinen am ... *(Datum)* mit ... *(Name, Anschrift des Altmaklers)* geschlossenen Maklervertrag in meinem Namen mit sofortiger Wirkung gemäß § 627 Abs. 1 BGB zu kündigen.

Ort, Datum ...

Unterschrift des Kunden

MUSTERFORMULIERUNG / Kündigung des Altmaklervertrags

Hiermit kündige ich ... *(Name, Anschrift des Neumaklers)* den Maklervertrag vom *(Datum)* zwischen Ihnen und Herrn/Frau *(Name, Anschrift des Kunden)* in dessen/deren Namen mit sofortiger Wirkung. Meine Befugnis zur Kündigung des Maklervertrags ergibt sich aus beigefügter Original-Vollmacht.

Ort, Datum ...

Unterschrift des Neumaklers

Maklerwechsel stets
Versicherer anzeigen

PRAXISTIPPS I

- Als neuer Makler sollten Sie den Versicherer informieren, dass es auf Wunsch des Kunden einen Maklerwechsel gegeben hat und Sie nun der neue Makler des Kunden sind. Fügen Sie dem Versicherer als Nachweis Kopien der Kündigung des Altmaklervertrags und der Kunden-Bevollmächtigung bei. Übermitteln Sie eine auf Sie ausgestellte Original-Maklervollmacht des Kunden.
- Aber auch als Altmakler sollten Sie den Versicherer informieren. Denn die Betreuungs-Courtage wird bedingt für den Fall gezahlt, dass Sie den Kunden tatsächlich betreuen.