



Bezahlen



Einkaufen



Internethandel



Gesundheit



Reisen



Automobil



Immobilien



Frankreich-Tipps



Rechtsdurchsetzung



Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.

# Immobilien in Frankreich kaufen oder mieten

Das müssen Sie über Makler wissen

Gefördert von:



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR  
FAMILIE, FRAUEN, KULTUR  
UND INTEGRATION



Centre Européen de la Consommation  
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.

# INHALT

## Wer kann in Frankreich Immobilienmakler werden? 3

- Dürfen deutsche Immobilienmakler in Frankreich tätig werden? 3

## Der Maklervertrag: unterschiedliche Pflichten je nach Vertragsart 4

### Makler beim Immobilienkauf 6

- Aufgaben des Maklers 6
- Höhe und Zahlung der Maklerprovision 7

### Makler bei der Wohnungsvermietung 8

- Aufgaben des Maklers 8
- Höhe und Zahlung der Maklerprovision 8

## Die Haftung des Immobilienmaklers 10

## Betrug im Internet: Vorsicht vor unseriösen Angeboten 11

Sie möchten im Elsass eine Immobilie erwerben oder verkaufen und überlegen sich hierfür an einen Makler zu wenden? Sie gehen für ein Studium nach Straßburg und haben ein Zimmer über eine Immobilienagentur gefunden? Doch wie hoch ist die Provision und wer muss die Maklergebühr letztendlich zahlen? Wir beantworten Ihnen die wichtigsten Fragen.

Stand der Informationen: Oktober 2021





# WER KANN IN FRANKREICH IMMOBILIENMAKLER WERDEN?

Der Beruf des Immobilienmaklers ist in Frankreich stärker reglementiert als in Deutschland. Dies bedeutet, dass Personen einen gewissen Ausbildungsgrad nachweisen müssen, um in Frankreich eine Zulassung als Immobilienmakler zu erhalten. Nur wenn alle Bedingungen erfüllt sind wird ein Ausweis ausgestellt (Carte Professionnelle d'Agent Immobilier), der zur Ausübung dieses Berufs berechtigt.

Insbesondere **folgende Bedingungen** müssen hierfür erfüllt werden:

- **Ausbildung**, die entweder durch ein Studium oder auch durch relevante Arbeitserfahrung nachgewiesen werden kann
- **Vorliegen** einer Berufshaftpflichtversicherung
- **Eintragung** im frz. Handelsregister

Der Maklerausweis ist anschließend für eine Dauer von drei Jahren gültig und muss zwei Monate vor Ablauf erneuert werden. **Die Nummer des Maklerausweises** muss auf den Dokumenten die Ihnen ausgehändigt werden gut sichtbar aufgeführt sein.

Wer in Frankreich ohne Ausweis als Immobilienmakler arbeitet, kann mit einer Haft- und Geldstrafe bestraft werden.

## ZUR INFO: Dürfen deutsche Immobilienmakler in Frankreich tätig werden?

Theoretisch ist dies **möglich**. Hierfür müssen sie jedoch in Frankreich über eine Niederlassung verfügen und französische Sprachkenntnisse nachweisen. Auch gewisse Ausbildungskriterien (Studium oder praktische Erfahrung) müssen vorhanden sein. Sind alle Kriterien erfüllt, kann ein Europäischer Berufsausweis (EBA) beantragt werden.

Achten Sie jedoch darauf, dass für Kauf oder Anmietung einer französischen Immobilie immer das französische Recht anwendbar ist. Deutsche Makler sollten also ebenfalls über entsprechende Kenntnisse verfügen.



# DER MAKLERVERTRAG

## DER MAKLERVERTRAG: UNTERSCHIEDLICHE PFLICHTEN JE NACH VERTRAGSART

Mit dem **Maklervertrag** (*mandat d'agent immobilier*) beauftragen Sie den Makler mit der Durchführung der von Ihnen gewünschten Aufgaben. Bei Erfüllung der vereinbarten Aufgaben hat der Makler im Gegenzug Anspruch auf **eine Provision** (*honoraires/commission*). Ein Makler kann sowohl von Vermietern und Verkäufern als auch von Mietern und Käufern beauftragt werden.

In den meisten Fällen übernimmt der Makler die Funktion eines Vermittlers zwischen Käufer/Verkäufer und Mieter/Vermieter ein. Die Reichweite der Aufgaben wird vertraglich vereinbart und kann nicht nur **die Vermittlung** sondern auch **die Verhandlung und Vorbereitung** eines Vorvertrags, bzw. Mietvertrags umfassen.

Der Maklervertrag muss **schriftlich abgeschlossen werden** und bestimmte verpflichtende Angaben enthalten, z. B. in Bezug auf die Dauer des Auftrags, die genauen Aufgaben, die Höhe der Maklerprovision und wer diese letztendlich zahlen muss.

## Zu unterscheiden sind insbesondere:

- Das mandat exclusif**

Hiermit übertragen Sie dem Makler ein Monopol. Das heißt: Sie dürfen **keinen anderen Makler beauftragen**, einen Mieter oder Käufer zu finden und **Sie müssen Interessenten ebenfalls an den Makler weiterleiten**. Alleinaufträge haben in der Regel eine **Mindestlaufzeit von drei Monaten**. Der Maklervertrag muss zudem Informationen über die Maßnahmen enthalten, die der Makler treffen wird, um die Immobilie zu verkaufen. Diese können gemeinsam mit dem Makler besprochen und verhandelt werden.
- Eine Abschwächung des Alleinauftrags stellt das « mandat semi exclusif » dar**

Dieses ermöglicht den Verkäufern zusätzlich **auf eigene Initiative einen Käufer zu finden**. Ein **weiterer Makler darf jedoch nicht eingeschaltet werden**.
- Der „einfache“ Maklervertrag (mandat simple)**

Dieser Vertrag bietet Ihnen weitreichende Freiheiten. Sie können sich sowohl **selber um einen Käufer kümmern** als auch **einen weiteren Immobilienmakler mit der Suche eines passenden Käufers beauftragen**. Gleichzeitig unternehmen Makler jedoch weniger Maßnahmen um die Immobilie zu verkaufen als im Falle eines Alleinauftrags, da sie wissen, dass Ihre Immobilie auch von Konkurrenten angeboten wird.

Je exklusiver der Maklervertrag ist, desto besser ist meistens auch Ihr Verhandlungsspielraum, um die Kosten zu senken. Das heißt, bei einem Alleinauftrag haben Sie bessere Chancen die Maklerprovision zu senken als bei einem einfachen, weniger exklusiven Maklervertrag.

**Grundsätzlich gilt:** wurde der Kontakt mit einem potentiellen Käufer durch einen Makler hergestellt, sollten Sie nicht versuchen, den Vertrag hinter dessen Rücken abzuwickeln, um die Provision nicht zahlen zu müssen. Andernfalls drohen Schadenersatzforderungen.



# MAKLER BEIM IMMOBILIENKAUF

## AUFGABEN DES MAKLERS

Beim Immobilienverkauf wird der Makler die Immobilie entsprechend vermarkten, um einen passenden Käufer zu finden. Abhängig von dem abgeschlossenen Maklervertrag, kann der Makler nicht nur die Funktionen eines Vermittlers zwischen Käufer und Verkäufer einnehmen, sondern ebenfalls **die Verhandlungen mit dem Käufer übernehmen und den Vorvertrag (*compromis de vente*) aufsetzen**. In Frankreich werden Vorverträge beim Kauf von Immobilien grundsätzlich abgeschlossen und sind sowohl für Käufer als auch Verkäufer rechtlich bindend! Anders als in Deutschland nehmen in Frankreich Immobilienmakler beim Verkauf einer Immobilie eine weitergehende Funktion ein.

Ein Maklervertrag sollte daher **den Aufgabenumfang des Maklers genau definieren**, z. B. die Laufzeit des Vertrags, die Höhe der Provision sowie wer diese letztendlich zahlen muss (Käufer / Verkäufer/ beide). Bei Wohnungsbesichtigungen, die mit Hilfe eines Maklers durchgeführt werden, werden interessierte Käufer zudem oftmals darum gebeten, einen **Besichtigungsna-chweis** zu unterzeichnen. Sollten Käufer und Verkäufer anschließend ohne den Makler den Vertrag abschließen, kann dieses Dokument als Beweis von dem Makler verwendet werden, um Schadensersatzforderungen gegen den Verkäufer durchzusetzen.

## HÖHE UND ZAHLUNG DER MAKLERPROVISION

Die Höhe der **Provision (*frais d'agence immobilière*)** kann mit dem Makler grundsätzlich frei verhandelt werden. In der Praxis verfügen die meisten Makler jedoch über festgelegte Berechnungsregeln die auf alle Verträge Anwendung finden und die in den Geschäftsräumen sichtbar ausgehängt werden müssen. Oftmals stellt die Provision einen Prozentsatz des **Verkaufspreises der Immobilie** dar z.B. 8% wenn der Verkaufspreis unter 75.000€ liegt oder 5% wenn der Verkaufspreis zwischen 150.000-375.000€ liegt.

Die Provision wird grundsätzlich nur dann fällig, wenn **folgende Bedingungen** erfüllt sind:

**Die vertraglich** festgelegten Aufgaben wurden von dem Makler erfüllt (also z.B. wenn der Kauf- oder Mietvertrag unterzeichnet wurde)

**Der Makler** besitzt einen Maklerausweis

**Ein schriftlicher Vertrag** liegt vor, welcher die Höhe der Maklergebühren festlegt und wer diese letztendlich zahlen muss

Falls der Käufer die Provision des Maklers bezahlen soll, muss diese Information ebenfalls im Kaufvertrag der Immobilie enthalten sein.





# MAKLER BEI DER WOHNUNGSVERMIETUNG

## AUFGABEN DES MAKLERS

Vermieter können Immobilienmakler sowohl mit der Suche eines Mieters, als auch mit der Verwaltung eines Hauses beauftragen. Anders als in Deutschland, gibt es in Frankreich zwar nicht die eigene Berufsbezeichnung des „**Immobilienverwalters**“, französische Makler können diese Funktion jedoch ebenfalls wahrnehmen. Die genaue Reichweite der Aufgaben wird in dem Maklervertrag festgelegt und kann z. B. den Abschluss des Mietvertrags und die Anfertigung des Übergabeprotokolls (*état des lieux d'entrée*) enthalten.

In Wohnungsanzeigen von Immobilienmaklern muss zudem u. a. angegeben werden, ob die Wohnung sich in einer Gemeinde befindet, in der die Nachfrage nach Wohnraum sehr stark ist (*zone tendue*). Die genaue Lage des Mietobjekts kann nämlich u. a. Auswirkungen auf die Kündigungsfrist des Mieters haben. Weitere Informationen finden Sie in unserem Artikel zum frz. Mietrecht. Ob sich Ihre Wohnung in einer *zone tendue* befindet, kann auch mit Hilfe der [Internetseite des Service-Public](#) herausgefunden werden.

## HÖHE UND ZAHLUNG DER MAKLERPROVISION

Bestimmte Kosten, die durch die Tätigkeit des Immobilienmaklers anfallen (***frais d'agence immobilière***), können **zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt** werden wie z. B. Besuch der Mietwohnung, Aufsetzen des Mietvertrags oder die Anfertigung des Übergabeprotokolls. Die Höhe der Gebühren, die der Mieter zahlen muss, ist gedeckelt und insbesondere abhängig von der Größe der Wohnung und der Wohngegend, in der sich die Immobilie befindet.



## **Hinweis: Wohnungsvermittlungsbüros (*marchands de listes*)**

Im Unterschied zu einem Immobilienmakler beschränkt sich die Tätigkeit des Vermittlungsbüros darauf, Ihnen Listen mit Mietobjekten und den dazu gehörigen Kontaktdaten der Vermieter zur Verfügung zu stellen. In einem Vertrag wird festgehalten, wonach Sie genau suchen (Größe und Lage des Objektes, Höhe der Miete, etc.). Sie erhalten dann eine Liste mit Objekten, die Ihren Suchkriterien entsprechen. Im Gegenzug verpflichten Sie sich zur Zahlung einer bestimmten Geldsumme (bis ca. 150 Euro). Das Vermittlungsbüro darf erst dann eine Zahlung verlangen, wenn es Ihnen die vereinbarte Anzahl von Listen mit Objekten übermittelt hat. Der Vertrag muss eine Klausel enthalten, nach der Sie Anspruch auf Erstattung des gezahlten Geldes haben, falls die Objekte in Wirklichkeit nicht mehr frei sein sollten oder die Vorschläge, die man ihnen unterbreitet, nicht Ihren Suchkriterien entsprechen. Die Ihnen angebotenen Objekte dürfen exklusiv nur von dem Vermittlungsbüro angeboten werden, das Sie beauftragt haben.

## **GUT ZU WISSEN**

Die offizielle Internetseite des [Service-Public](#) bietet einen Rechner an um die maximale Höhe der Maklergebühren zu berechnen, die vom Mieter verlangt werden darf.





## DIE HAFTUNG DES IMMOBILIENMAKLER

Sie können den Immobilienmakler haftbar machen, wenn Sie im Rahmen seiner Tätigkeit einen Schaden erleiden. Im Gegensatz zu Deutschland sind Immobilienmakler in Frankreich dazu **verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung abzuschließen**, die für vom Makler zu verantwortende Schäden in Anspruch genommen werden kann.

Immobilienmakler in Frankreich haben weitergehende Aufgaben und Pflichten als in Deutschland. (z. B. müssen Vertragspartner vorab umfangreich informiert werden). Aus diesem Grunde gibt es **drei Bereiche** in denen französische Makler haftbar gemacht werden können:

- Falls der Immobilienmakler gegen die im Maklervertrag festgelegten Pflichten verstoßen hat, bzw. diese nicht erfüllt hat;
- Falls der Immobilienmakler Fehler bei der Erstellung des Mietvertrags / Vorvertrags begangen hat;
- Falls der Immobilienmakler gegen bestimmte Beratungs- und Aufklärungspflichten verstoßen hat



## BETRUG IM INTERNET: VORSICHT VOR UNSERIÖSEN ANGEBOTEN

Auch wenn das Internet bei der Wohnungssuche mittlerweile unverzichtbar geworden ist, ist hier besondere Vorsicht geboten. Ein gesundes Maß an Misstrauen ist auch bei Online-Anzeigen von (vermeintlichen) Immobilienmaklern angebracht.


**Grundsätzlich gilt:** leisten Sie **keine Vorauszahlungen wenn Sie weder den Makler noch die Wohnung selbst gesehen haben**. Bei Mietwohnungen darf der Makler vom Mieter auch **keine Anzahlungen** verlangen, um diese zu reservieren.


Weitere Informationen und Tipps, worauf Sie bei der Wohnungssuche im Internet achten sollten, finden Sie in unserem Artikel „[Betrügerische Wohnungsanzeigen erkennen und sich schützen](#)“.




Centre Européen de la Consommation  
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.

## Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e. V.

 **Bahnhofsplatz 3**  
77694 Kehl

 **0049 (0) 7851 991 48 0**

 **info@cec-zev.eu**

*Sie erreichen uns **Dienstag bis Donnerstag,**  
von **9 bis 12 Uhr** und von **13 bis 17 Uhr.***

[www.cec-zev.eu](http://www.cec-zev.eu)



*Eine Adresse  
für 2 Länder*



ClimotePartner.com/12518-1907-1001

### Impressum

Herausgeber: Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz / Bahnhofsplatz 3 | 77694 Kehl • Tel.: + 49 (0) 78 51 / 991 480 • Fax: + 49 (0) 78 51 / 99 14 811 • E-Mail: info@cec-zev.eu • Web: www.cec-zev.eu • Stand: Oktober 2021

Diese Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern gibt einen Überblick über wesentliche Problem- und Themenfelder. Für die Richtigkeit der in dieser Broschüre enthaltenen Angaben können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen.

© Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e. V.

Vereinsregister des Amtsgerichts Freiburg unter VR 370391; Vorstand: Dr. Martine Mériegeau

Bildrechte: S. 1 + S.10 © Freepik.com, S. 7 © jeab - freepik.com | S. 2, 5, 3, S. 4, S. 6, S. 10, S. 11 © Pexels.com | S. 8 + 9 © Bernd Krieger

Finanzpartner des Zentrums für Europäischen Verbraucherschutz e. V.: Ministerium für Familie, Frauen, Kultur und Integration Rheinland-Pfalz, Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Région Grand Est, Eurometropole de Strasbourg, Collectivité européenne d'Alsace, Ortenaukreis, Städte Achern, Kehl, Lahr, Oberkirch und Offenburg.