



FOTO: GEKA KEMPER

Gerhard K. Kemper

Umfassende Reform des Maklerrechts ist überfällig

MAKLERRECHT ■ Das deutsche Maklerrecht sollte an internationale Usancen angepasst werden, um bei den Marktteilnehmern stringente Verhaltensweisen durchzusetzen.

Von Gerhard K. Kemper

Das deutsche Maklerrecht stammt aus dem 19. Jahrhundert. Seitdem hat sich einiges geändert, das Maklerrecht nicht. Statt eine Reform zu erarbeiten, schiebt die Politik auf die Wählerstimmen der Wohnungsmieter. Die RICS Deutschland fordert daher eine umfassende Maklerrechtsreform in Deutschland, da das derzeitige Recht in der Praxis Vorgehensweisen erlaubt, die zu Recht bei den Vertragspartnern der Immobilienmakler auf mehr als nur Unverständnis stoßen. Unklare Vertragsverhältnisse, die Gleichwertigkeit von einfachem Nachweis und qualifizierter Vermittlungstätigkeit, das unerlaubte (vom Anbieter) und ungefragte (vom Mieter/Käufer) Anbieten von Vertragsangelegenheiten gehören ebenso dazu wie ein lässiger Umgang mit Interessenskonflikten.

Dazu das Beispiel Bestellerprinzip. International wird der Makler als Interessenvertreter und Berater einer Seite gesehen. Er ist tätig für seinen Kunden, sei es Verkäufer/Vermieter oder Käufer/Mieter, und er wird von seinem Kunden bezahlt. Die Tätigkeit für beide Seiten und auch die Bezahlung von beiden Seiten sind international absolut unüblich und unüberbrückbarer Interessenkonflikt. Ein weiteres Beispiel ist der Fachkundenachweis als Voraussetzung für die Zulassung als selbstständiger Makler, den die RICS Deutschland seit Jahren fordert. Es gibt in Deutschland keine Zulassungsbeschränkungen zum Maklerberuf. Mit dem Kauf eines Gewerbescheins und einer Prüfung des zuständi-

gen Verbraucherschutzamtes, welche die Rechtschaffenheit und die Vermögensverhältnisse des Antragsstellers betrifft, kann sich jeder Makler nennen, selbst wenn er nie eine Schule von innen gesehen hat.

Das jetzige Maklerrecht trägt viel zu den heutigen Missständen im Maklerwesen und zu dem schlechten Ruf der Immobilienmakler bei. Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, das Übel an der Wurzel zu kurieren und nicht nur an den Symptomen herumzudoktern. Die Forderungen der RICS Deutschland im Einzelnen:

Fachkunde und Haftpflicht nachweisen

Ein einheitlicher Fachkundenachweis, einschlägige Berufserfahrung und eine Haftpflichtversicherung als Voraussetzung für eine selbstständige Maklertätigkeit.

Die heutige Gewerbeerlaubnis setzt Unbescholtenheit und Zuverlässigkeit als alleinige Eignungskriterien voraus. In der heutigen Immobilienwelt ist das eindeutig nicht genug, um den wirtschaftlichen Schaden zu vermeiden, der durch fehlerhafte Maklerleistung entstehen kann.

Die heute gängige Praxis des im Exposé versteckten Angebots eines Maklervertrages, das durch konkludentes Handeln angenommen wird, sorgt für unklare Vertragsverhältnisse. Meistens ist in dem so entstehenden Maklervertrag außer der Provisionshöhe wenig geregelt. Es sollte gesetzlich festgelegt sein,

dass Maklerverträge in Schrift- oder Textform abgefasst sein müssen, um gültig zu sein.

In der Praxis findet man zu häufig, dass Kauf- und Mietinteressenten Maklerangebote erhalten, ohne dass sie dazu ihre Zustimmung gegeben haben. Auf der anderen Seite werden Immobilien und Mietflächen angeboten, ohne dass die Vermieter/Verkäufer davon wissen, geschweige denn zugestimmt haben. Neben dem eindeutigen Maklervertrag mit der provisionspflichtigen Partei sollte auch die Zustimmung der anderen Partei zumindest in Textform vorliegen, bevor der Makler tätig wird. Das sollte auch eine Voraussetzung für das Entstehen einer Provisionsforderung sein.

Um die zwangsläufig entstehenden Interessenkollisionen zu vermeiden, die bei Doppeltätigkeit entstehen, sollte der Makler eindeutig die Interessen nur einer Seite der Transaktion vertreten. Da dies häufig der heute gängigen Praxis widerspricht, sollte für eine Übergangszeit die Doppeltätigkeit weiterhin erlaubt sein unter der Voraussetzung, dass die Doppeltätigkeit und die von beiden Seiten geforderte Provisionshöhe vor Aufnahme der Maklertätigkeit schriftlich offengelegt wird, und beide Parteien dieser Doppeltätigkeit in Schrift- oder Textform zustimmen.

Vermittlung von Verträgen als Standard-Makler-Leistung; Nachweis als alleinige Maklertätigkeit soll nur auf Fälle beschränkt werden, in denen der Auftraggeber dem ausdrücklich zugestimmt hat.

Nachweis und Vermittlung stehen im heutigen Maklerrecht gleichwertig als vertraglich geschuldete Maklerleistung nebeneinander. Das führt zu der inakzeptablen Situation, dass sich Marktteilnehmer gegen ungefragte Angebote wehren müssen, um nicht später eventuell provisionspflichtig zu werden. Nachweis als alleinige Grundlage einer provisionspflichtigen Maklerleistung sollte nur dann möglich sein, wenn die provisionspflichtige Partei diesem ausdrücklich vor Beginn der Maklertätigkeit zumindest in Textform zugestimmt hat.

Freie Vereinbarkeit von erfolgsunabhängigen Honoraren, Aufwandsersatzansprüchen und Verpflichtungen der Auftraggeber im qualifizierten Alleinauftrag (Verweisungs- und Hinzuziehungspflichten, Provisionspflicht bei Eigenverkauf).

Diese Vertragsfreiheiten sind international längst Usus, werden in Deutsch-

land aber immer noch von den Gerichten verworfen.

Für Beauftragung von Untermaklern muss die Zustimmung des Auftraggebers vorher eingeholt werden.

Um ungewünschte Mehrfachangebote von verschiedenen Maklern an die gleichen Interessenten zu vermeiden, sollte die Beauftragung von Untermaklern zustimmungspflichtig sein.

Freie Vereinbarkeit der Provisionsmodalitäten und -höhen.

Die Praxis hat gezeigt, dass Marktmechanismen am besten geeignet sind, marktkonforme Vergütungshöhen zu etablieren. Ausgenommen davon ist die heutige Regelung des Miethöhegesetzes, das die Provision bei Wohnungsvermietung auf zwei Monatsmieten begrenzt. ¶

Gerhard K. Kemper FRICS ist Mitglied des Vorstandes der RICS Deutschland.