

# Makler müssen sich an klare Regeln halten

Es gibt viele Klischees, doch in Wahrheit sind sie Dienstleister – Verbraucher sollten ihre Rechte kennen

(dpa) Wer eine Immobilie kaufen oder mieten will, verhandelt in der Regel zuerst mit dem Makler. Wenn man ihn beauftragt, kann er auch bei der Suche nach einer Wohnung behilflich sein. Da die Qualität der Dienstleister sehr schwankt, sollten Verbraucher nach möglichen Referenzen fragen. „Jeder professionell arbeitende Makler wird Zeugnisse seiner bisherigen Tätigkeit vorweisen können“, sagt Jürgen Michael Schick, Sprecher des Immobilienverbands Deutschland (ivd).

Zudem sei ein Qualitätsnachweis die Mitgliedschaft in einem Berufsverband. Dieser verpflichtet seine Mitglieder, regelmäßig Schulungen und Seminare zu besuchen, damit sie auf dem aktuellen Wissensstand sind. Doch selbst wer in einem Berufsverband ist, könnte sich als schwarzes Schaf entpuppen. Antworten auf wichtige Fragen:

## Welche Qualifikation brauchen Makler?

In Deutschland braucht man nicht viel, um als Makler arbeiten zu dürfen: Ein Gewerbeschein und der Nachweis, dass man keine Straftaten begangen hat – mehr verlangt das Gesetz nicht (BGB Paragraph 652ff). „Eine vorgeschriebene Ausbildung oder Prüfung gibt es leider noch nicht“, sagt Schick. Immobilienmakler können aber etwa ein Zertifikat nach der Maklernorm DIN EN 15733 erlangen. „Die Norm definiert unter anderem die fachliche Mindestqualifikation, die erforderlichen Verhaltensregeln und die wesentlichen Informationspflichten von Immobilienmaklern“, sagt Schick. Daran können sich Käufer und Mieter orientieren.

## Haben Makler immer Anspruch auf eine Provision?

Nein. Nur, wenn es zu einem Vertragsabschluss zwischen Käufer und Verkäufer kommt, erhält der Makler ein Erfolgshonorar – egal, wie viel er dafür tun musste. Das Landgericht Hamburg entschied, eine Provision ist auch fällig, wenn ein Kaufinteressent vom Makler ein Exposé erhält, später aber direkt mit dem Verkäufer verhandelt und sich beide ohne Makler einigen (Az.: 322 O 341/09). Laut Bundesgerichtshof (BGH) darf zwischen der



Schlüssel gegen Geld. Makler bekommen für ihre Dienste eine Provision. Doch deren Höhe ist begrenzt.

Besichtigung und dem Kauf jedoch maximal ein Jahr liegen, damit noch ein Provisions-Anspruch besteht (Az.: III ZR 379/04).

Bei Mietverträgen gilt: „Der Makler hat keinen Anspruch auf Provision, wenn durch den Mietvertrag, den er vermittelt hat, das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird“, sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund (DMB). Der Provisions-Anspruch entfällt auch, wenn er eine Sozialwohnung vermittelt. Schick nennt noch einen weiteren Fall: Wenn der Makler gleichzeitig Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter sei, sei der Provisions-Anspruch ausgeschlossen.

## Ist die Höhe der Provision unbegrenzt?

„Nein, nach dem Wohnungsmittlungsgesetz darf die Maklerprovision höchstens zwei Monatsmieten, ohne Betriebskostenvorauszahlungen, zuzüglich Mehrwertsteuer betragen“, sagt Ropertz.

Auch Zusatzgebühren sind unzulässig: „Der Makler darf vom Wohnungssuchenden keine Einschreibgebühren, Schreibgebühren oder Auslagererstattungen verlangen“, sagt Schick. Ein Makler verlangte von Mietinteressenten eine Bearbeitungsgebühr von 89,25 Euro für das Anfertigen des Mietvertrags. Die Richter des Landgerichtes Bonn entschieden, dass eine Vereinbarung über eine solche Gebühr unwirksam ist (Az.: 8 S 192/13). „Anders verhält es sich grundsätzlich, wenn der Makler vom Vermieter bezahlt wird“, sagt Schick. Der Provisions-Anspruch gegenüber dem Vermieter sei frei verhandelbar.

## Ist ein Mietvertrag ungültig, wenn der Makler falsche Angaben macht?

Der Mietvertrag ist wirksam, auch wenn der Makler falsche Angaben zum Beispiel zur Größe einer Mietwohnung gemacht hat. „Ob gegebenenfalls Schadenersatzansprüche gegen den Makler geltend gemacht werden können, hängt nicht

zuletzt von der Frage ab, ob der Makler schuldhaft, also letztlich vorsätzlich gehandelt hat“, sagt Ropertz. Dies dürfte in aller Regel nicht nachweisbar sein, denn der Makler übernimmt in der Regel Zahlen und Daten des Vermieters.

Makler müssen Kunden ungefragt informieren, wenn sie von Mängeln einer Immobilie wissen, wie ein Urteil des Oberlandesgerichtes Hamburg zeigt: Ein Makler musste seine Provision und die gesamten Kaufkosten erstatten, weil er einen Käufer nicht über den maroden Zustand des Dachstuhls informiert hatte (Az.: 13 U 27/10).

Wenn der Makler allerdings Informationen des Eigentümers ungeprüft übernimmt oder in sein Exposé aufnimmt, weil sie plausibel klingen, haftet er nicht. „Den Makler trifft dabei als Wissensvermittler keine Ermittlungs- oder Erforschungspflicht“, sagt Schick. Dies gelte jedoch nicht für Tatsachen, die den Kenntnissen des Berufsstandes entsprechend als unrichtig oder als bedenklich einzustufen seien.