

Immobilienmakler ohne Makel - Daran erkennen Sie einen seriösen Vermittler



Als wäre der Immobilienmarkt gerade in den Großstädten nicht schon angespannt genug, treiben sich auch noch viele schwarze Schafe in der Immobilienvermittlung herum. Massenbesichtigungen, fehlendes Know-how und sogar verschwiegene Mängel sind - insbesondere in den Ballungszentren - keine Seltenheit. Der Beruf des Immobilienmaklers ist in Deutschland nicht geschützt, weshalb im Prinzip fast jeder dieser Tätigkeit nachgehen kann - sogar ohne Ausbildung.

Woran erkennt man also einen seriösen Immobilienmakler und welche Rechte und Pflichten hat er? ROLAND-Partneranwältin Hendrickje Mundt von der Kanzlei Raudszus & Partner aus Plön weiß, was die Vermittler dürfen und was nicht.

Was ist in der Vermietung erlaubt?

Massenbesichtigung: Kann ich mich dagegen wehren?

Wenn fünf, zehn oder zwanzig Menschen durch eine kleine Wohnung laufen, ist das nicht nur für die Interessenten, sondern auch für den bisherigen Mieter, der ausziehen wird, oft eine Zumutung. Doch habe ich als Mieter überhaupt ein Mitspracherecht, wenn der Vermieter oder der Makler eine sogenannte Massenbesichtigung durchführen will? Rechtsanwältin Hendrickje Mundt kann Mieter beruhigen: „Als aktueller Mieter einer Wohnung kann man auf einer Einzelbesichtigung mit Mietinteressenten bestehen - zum Beispiel, um Diebstahl vorzubeugen.“ Auch sonst ist der Vermieter bzw. der Makler dazu verpflichtet, auf die Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen, beispielsweise auf die Arbeitszeiten oder Arzttermine. Aber: In vielen Fällen ist es nützlich, sich als Mieter kooperativ zu zeigen. Denn je schneller ein neuer Mieter gefunden wird, desto schneller kann man ausziehen und spart sich unter Umständen sogar eine doppelte Mietzahlung. Schufa, Einkommen, Haustiere: Was muss ich bei der ersten Anfrage angeben?

Zahlreiche Online-Portale vereinfachen die Wohnungssuche erheblich: einfach nach bestimmten Kriterien filtern, Wohnung aussuchen und Anfrage senden. „Grundsätzlich müssen Mietinteressenten nur die Daten angeben, die für den Abschluss oder die Erfüllung des Mietvertrags erforderlich sind. Dazu gehören zum Beispiel die Einkommensverhältnisse und die Anzahl der einziehenden Personen“, weiß die Rechtsexpertin. Doch häufig verlangen Makler zusätzliche Angaben. „Unzulässig sind beispielsweise Fragen nach der Religion, der Familienplanung oder nach der Mitgliedschaft im Mieterverein.“

Provision: Wer zahlt die Maklercourtage bei einer Vermietung?

„Seit der Einführung des sogenannten Bestellerprinzips ist ganz klar geregelt, wer den Makler bezahlen muss: nämlich der, der ihn auch beauftragt hat“, sagt Rechtsanwältin Hendrickje Mundt. Das ist in der Regel der Vermieter. „Der Immobilienmakler hat die Provision dann verdient, wenn die Wohnungsvermittlung erfolgreich war – soweit die Vermittlung Inhalt des Maklervertrags war. Ist der Mietvertrag also unterzeichnet, wird auch die Provision für den Makler fällig“, führt die Rechtsexpertin weiter aus. Gesetzlich vorgesehen sind maximal zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten-Vorauszahlung (Kaltmiete), aber zuzüglich der Mehrwertsteuer.

In die eigenen vier Wände: Was darf und muss der Makler?

Welche Services kann ich von einem seriösen Makler verlangen?

Tür aufschließen und fertig? Damit ist die Arbeit eines seriösen Immobilienmaklers nicht getan. „Üblicherweise kann man von dem beauftragten Makler bestimmte Leistungen erwarten“, sagt Rechtsanwältin Hendrickje Mundt. Dazu gehören unter anderen die Wertermittlung der Immobilie, die Exposé-Erstellung, die Bewerbung einer Immobilie in Print- oder Online-Medien, die Organisation und Koordination von Besichtigungen, das Führen von Verhandlungen zwischen Interessenten und Verkäufern sowie die Organisation rund um den Kaufvertrag mit der Vermittlung zwischen Notar, Interessent und Verkäufer. „In der Qualität dieser Leistungen unterscheiden sich – wie in jeder Branche – die Guten von den Schlechten. Dazu gibt es aber keine gesetzliche Regelung“, weiß die ROLAND-Partneranwältin.

Mängel am Objekt: Was muss der Makler dem Interessenten preisgeben?

Ob Feuchtigkeit im Keller, ein Leck im Dach oder der neu gebaute Flughafen nebenan: Es ist für den Käufer mehr als ärgerlich, wenn er nach dem Notartermin Mängel an seinem neu erstandenen Eigenheim entdeckt. Doch kann er den Makler dafür haftbar machen? Rechtsexpertin Hendrickje Mundt sagt dazu: „Der Makler ist verpflichtet, ungefragt alle Tatsachen zu offenbaren, die für den Vertragsabschluss des Interessenten von wesentlicher Bedeutung sind. Diese ‚Tatsachen‘ sind allerdings einzelfallabhängig.“ Liegt zum Beispiel ein Sachmängel-Gutachten zur Immobilie vor, muss der Vermittler dieses Gutachten dem Interessenten zur Verfügung stellen. Ebenso muss der Immobilienmakler potenzielle Käufer darauf hinweisen, dass bestimmte Räume, die nicht die Kriterien für einen Wohnraum erfüllen, auch nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. „Kennt der Immobilienmakler auf eine bestimmte Frage keine Antwort oder ist sich darüber unsicher, darf er keine Antworten ‚ins Blaue hinein‘ geben“, so die Anwältin.

Maklerprovision: Wie sehen die gesetzlichen Regelungen aus?

Anders als bei der Vermietung gilt beim Immobilienkauf bzw. -verkauf kein Bestellerprinzip. „Wer die Provision des Maklers übernimmt und wie hoch diese ist, unterscheidet sich von Region zu Region und ändert sich zum Teil mit den Marktgegebenheiten. Gesetzliche Vorgaben gibt es dazu nicht“, sagt Rechtsanwältin Mundt. „Während es in Berlin üblich ist, dass der Käufer zahlt, teilen sich in Schleswig-Holstein hingegen häufig beide Parteien die Provision. Dabei liegt die Höhe

meist zwischen drei und sieben Prozent des Kaufpreises, zuzüglich Mehrwertsteuer.“ Die Provision ist übrigens spätestens dann fällig, wenn der Makler die Immobilie erfolgreich vermittelt hat, also zur Unterzeichnung des Notarvertrags – nicht etwa erst, wenn der Kaufpreis überwiesen wurde.

Pressestelle ROLAND-Gruppe
Dr. Jan Vaterrodt
Telefon: 0221 8277-1590
presse@roland-gruppe.de
www.roland-gruppe.de