



the mark of
property
professionalism
worldwide

www.ricseurope.eu/deutschland

Eine Überarbeitung ist dringend erforderlich

Makler. RICS Deutschland unterstützt die vom Wirtschaftsrat der CDU vorgeschlagenen Änderungen im Maklerrecht. Die bisherigen Gepflogenheiten seien nicht mehr zeitgemäß, meint der Verband.

Gerhard K. Kemper FRICS

Die RICS Deutschland unterstützt die vom Wirtschaftsrat der CDU vorgeschlagenen Maklerrechtsänderungen. Die von der RICS vor gut einem Jahr herausgegebenen „Real Estate Agency and Brokerage Standards (REABS)“ haben eine ähnliche Zielrichtung und werden von dem Wirtschaftsratsvorschlag zur Änderung des Maklerrechts wirkungsvoll unterstützt.

Zudem sind die REABS die ersten länderübergreifenden Richtlinien für Maklerdienstleistungen, die die RICS erarbeitet hat.

Maklerrecht ist antiquiert

Das deutsche Maklerrecht ist antiquiert und erlaubt in der Praxis Vorgehensweisen, die zu Recht bei den Vertragspartnern von Immobilienmaklern auf mehr als nur Unverständnis stoßen, wie beispielsweise:

- › Unklare Vertragsverhältnisse, etwa die Annahme des im Exposé verborgenen Maklervetragsangebots durch konkludentes Handeln. Außer der Höhe der Maklerprovision ist in dem so entstehenden Maklervertrag nichts geregelt.
- › Die Gleichwertigkeit von einfachem Nachweis und qualifizierter Vermittlungstätigkeit: Die im Gesetz ausdrücklich vorgesehene reine Nachweistätigkeit entspricht nicht mehr dem modernen Berufsbild eines kompetenten Immobilienvermittlers.

- › Das unerlaubte (vom Anbieter) und ungefragte (vom Mieter oder Käufer) Anbieten von Vertragsgelegenheiten führt häufig zu großer Verärgerung bei den Marktteilnehmern.
- › Ein lässiger Umgang mit Interessenkonflikten: Gerade der intransparente Umgang mit Interessenkonflikten stößt bei internationalen Geschäftspartnern immer wieder auf Unverständnis und hinterlässt den Eindruck mangelnder Professionalität.

Im globalen Immobiliengeschäft sind diese Vorgehensweisen schon längst nicht mehr zeitgemäß. Die meisten internationalen Geschäftspartner erwarteten zu Recht, dass sich auch die deutschen Maklergesellschaften an die internationalen Gepflogenheiten halten, wie sie in den REABS dokumentiert werden. Transparenz, Schutz und Expertise sind die Kernmerkmale der RICS Real Estate and Brokerage Standards. Die Leitlinien

beziehen sich sowohl auf wohn- als auch auf grundstücks- und gewerbeimmobilienwirtschaftliche Transaktionen und Vertragsabschlüsse.

Fachkundenachweis fehlt

Die zentralen Maßgaben beinhalten, dass Kunden von RICS-Mitgliedern jederzeit objektiv und transparent beraten werden. Darüber werden verbindliche Anforderungen an die professionelle Integrität, Kompetenz, Servicequalität und den Mandantenschutz formuliert.

Das deutsche Maklerrecht entstand Ende des 19. Jahrhunderts, als es noch keine professionellen Immobilienmakler gab. Es bedarf dringend einer Überarbeitung, um den heute noch praktizierten unprofessionellen Vorgehensweisen auch einen rechtlichen Riegel vorzuschieben. Ebenso notwendig ist der geforderte Fachkundenachweis für Immobilienmakler. Die Zeiten, in denen Unbescholtenheit genügt, um eine Gewerbeerlaubnis als Immobilienmakler zu bekommen, müssen endgültig vorbei sein.

Die meisten Länder sind weiter

Die meisten Länder sind in dem Punkt viel weiter als Deutschland und erwarten den Nachweis, dass Immobilienmakler über das nötige Fachwissen verfügen. Schließlich handelt es sich bei Immobilien um hohe Vermögenswerte, die Kompetenz erfordern. ←|



Gerhard K. Kemper FRICS

Gerhard K. Kemper FRICS ist Vorstandsmitglied von RICS Deutschland, Honorarprofessor an der HAWK Hochschule in Holzminden und Eigentümer des Beratungsunternehmens GEKA KEMPER GmbH in Düsseldorf.