

Unsitten am Wohnungsmarkt

Verbraucherschützer beklagt **Fehlentwicklungen** – zum Beispiel Besichtigungen, die zu Versteigerungen entarten

ANETTE BETHUNE

•• Mieter und Vermieter sollen künftig gemeinsam die Maklergebühr zahlen. Mit einer solchen Gesetzesinitiative auf Bundesratsebene will die Hamburger SPD-Bürgerschaftsfraktion für gerechtere Verhältnisse auf dem Markt für Wohnimmobilien sorgen, wie sie zu Wochenbeginn ankündigte. Zurzeit tragen Mieter und Käufer – dies gilt zumindest für die Hamburger Metropolregion – die Provision in voller Höhe. Sie kann bei Vermietungen bis zu zwei Nettokaltmieten und bei Verkäufen bis zu sechs oder sieben Prozent des Kaufpreises betragen. Die Maklercourtage ist aber grundsätzlich verhandelbar.

Der Vorstoß der SPD geht dem Grundeigentümerverband und dem Mieterverein zu Hamburg indessen noch nicht weit genug. Ebenso wie Christian Schmid-Burgk, Leiter der Abteilung für Baufinanzierungen in der Verbraucherzentrale Hamburg, fordern sie: „Wer den Makler beauftragt, sollte ihn auch bezahlen.“ Alles andere sei widersinnig, führt der Verbraucherschützer weiter aus. „Denn der Makler sucht im Auftrag des Eigentümers einen Käufer, der so viel Geld wie möglich für das Objekt bezahlt. Und für diese Leistung sollte der Auftraggeber dann auch zahlen – und nicht der Käufer.“

Wer die Maklercourtage zahlt, regeln in Hamburg die Gesetze des Marktes

„Dem Makler ist es im Prinzip egal, von wem er sein Geld bekommt“, versucht Peter-Georg Wagner, Sprecher des Immobilienverbandes Deutschland IVD-Nord, zu beschwichtigen. In Hamburg sei es aber ortsüblich, dass die Courtage vom Käufer oder Mieter gezahlt werde. „Auch weil dies die hohe Nachfrage am Markt für Wohnimmobilien derzeit erlaubt. Das sind die Regeln des freien Marktes“, sagt Wagner. Andernorts, wo Häuser und Wohnungen weniger nachgefragt seien, werde die Vermittlergebühr längst auch gesplittet. „Da heißt die Formel dann auch gern mal 4:2“, sagt der Sprecher des IVD-Nord.

Doch Schmid-Burgk hat noch weitere Fehlentwicklungen am Hamburger Markt beobachtet, die er ohne Zögern als „Unsitten“ bezeichnet. „Immer wieder hören wir von Massenbesichtigungen, die zu Versteigerungsaktionen ausarten.“ Da werde dann beispielsweise ein Reihenhaus in Othmarschen aus



Da preiswerter Wohnraum in Hamburg knapp ist, kommt es schnell zu Massenbesichtigungen Foto: dpa

den 60er-Jahren mit kleinem Grünstreifen für 428 000 Euro angeboten, um am Tag der Besichtigung – nachdem eine Vielzahl von Kaufinteressenten um die Aufmerksamkeit des Maklers gebuhlt hat – nach Abgabe des höchsten Gebots für 458 000 Euro verkauft zu werden. „Ein Preis, der den Wert der Immobilie weit übersteigt“, sagt Schmid-Burgk. Hier werde der Mangel an Wohnimmobilien in Hamburg massiv ausgenutzt.

Eine Entwicklung, die der IVD-Nord zwar nicht gutheißt, aber auch nicht verhindern kann. „Denn es ist Aufgabe des Maklers, den Verkäufer über das höchste Gebot in Kenntnis zu setzen“, sagt Verbandssprecher Wagner. Natürlich sei es nicht schön, wenn Mitbewerber gegeneinander ausgespielt würden, aber auch hier folge der Makler nur den Gesetzen des Marktes. „Wir empfehlen aber unseren Mitgliedern, zumindest im Vorfeld auf diese Form der Kaufpreisfindung hinzuweisen“, sagt Wagner. Letztlich sei es dann

Sache des Verkäufers oder Vermieters, wem er den Zuschlag gebe. Immerhin gelte es dann ja noch, die Solvenz des Interessenten zu überprüfen. Das allerdings ist nicht Aufgabe des Maklers, wie Ricarda Breiholdt, Fachanwältin für Immobilienrecht und Rechtsberaterin des IVD Nord, betont. „Es sei denn, es ist zwischen den Vertragsparteien anderes vereinbart worden oder der Makler wirbt nach außen damit.“

Selbst Neubauten sind nur noch über Makler in der Hansestadt zu haben

Als eine weitere Unsitte bezeichnet es Schmid-Burgk, dass mittlerweile sogar bei der Vermittlung von Neubaugenprojekten Makler eingeschaltet werden. „Diese Kosten fallen völlig unnötig für Kaufinteressenten an, denn eigentlich ist es die klassische Aufgabe eines Bauträgers, den Verkauf von Wohnungen selbst in die Hand zu nehmen.“

Doch auch hier lautet die Replik des IVD-Nord: „Das gehört zu den unternehmerischen Freiheiten. Wer meint,

mithilfe des Maklers professioneller und zügiger Wohnungen oder Häuser vermarkten zu können, sollte so auch vorgehen können.“ Letztlich regle auch dies der Markt. „Wo das Angebot an Wohnimmobilien nicht so knapp ist wie in Hamburg, werden Neubauten ja auch ohne Makler vermittelt.“

Verbraucherschützer Schmid-Burgk ist jedoch nicht gewillt, diese Fehlentwicklungen an der Elbe mit dem Hinweis auf die Regeln des freien Marktes gelten zu lassen. „Zumal sich immer mehr Menschen darüber beklagen, dass sie regelrecht mit Anrufen von Maklern bombardiert werden, wenn sie ihre Immobilie privat verkaufen wollen.“ Ihn störe zudem, dass eigentlich jeder nach wie vor den Beruf des Maklers ergreifen könne. „Alles, was man dafür braucht, ist ein Gewerbeschein.“ Dessen Erwerb will der IVD-Nord aber mit einem Fachkundenachweis verbunden sehen.

Nächste Woche: Gute und schlechte Makler – der IVD plant, mit seinem Vorstoß Orientierung zu geben