

Wie finde ich einen seriösen Makler?

Immobilienmakler müssen über exzellente Kontakte, Marktkenntnis und Vermarktungskompetenz verfügen

CHAN SIDKI-LUNDIUS

Angesichts steigender Mieten und fallender Hypothekenzinsen denken immer mehr Hamburger über den Kauf einer Immobilie nach. „Immobilien-geschäfte sind zugleich auch Vertrauens-geschäfte und darüber hinaus äußerst komplex, weil sie unter anderem viele rechtliche und steuerliche Belange berühren. Mit dem richtigen Immobilienmakler sichern sich Käufer und Verkäufer eine umfassende Beratung, die die finanziellen Interessen des Verbrauchers schützt“, sagt Axel E. Kloth, Vorsitzender des Immobilienverbands IVD, Region Nord.

Gute Immobilienmakler müssen heute weit mehr bieten als nur das Einstellen von Immobiliendaten in ein Exposé oder das Internet. Sie müssen über Vermarktungskompetenz, gute Kontakte und Marktkenntnis verfügen. „In Zeiten des Internet und der damit einhergehenden, steigenden Markttransparenz sind heute der richtige Anfangspreis sowie eine optimale Verkaufsstrategie zunehmend wichtige Faktoren für einen Verkauf“, ist Kloth überzeugt.

Profis können wertvolle Hinweise zum Kaufvertragsrecht geben

Echte Profis begutachten Grundstücke und Gebäude, sie analysieren den Markt und bestehende Mietverträge. Zudem können sie wertvolle Hinweise zum Kaufvertragsrecht und zu Finanzierungsmöglichkeiten geben. Um Verbrauchern bei der Auswahl des richtigen Maklers zu helfen, hat der IVD eine Checkliste zusammengestellt. Danach sind vertrauenswürdige Makler stets über marktübliche Preise, Mieten



Axel E. Kloth, Vorsitzender des Immobilienverbands IVD, Region Nord.

Foto: Bertram Solcher

und Entwicklungen vor Ort auf dem Laufenden. Auch bei der Bewertung einer Immobilie stehen sie Verbrauchern, die Rat suchen, zur Seite. Sie betreuen Käufer und Verkäufer mit transparenten Informationen und besorgen außerdem alle für einen Verkauf relevanten Dokumente.

Ein weiterer wichtiger Qualitätsnachweis für die Arbeit eines Maklers kann die Mitgliedschaft in einem Berufsverband wie dem IVD sein. Kunden sollten keine Scheu davor haben, Makler nach ihrer Ausbildung zu fragen. Seriöse Makler geben darüber bereitwillig Auskunft. Immobilienkäufer und Verkäufer sollten bei der Suche nach einem Makler zudem auf dessen Spezialisierung achten. „In der Regel ist der Makler vor Ort die beste Wahl. Aber je nach Immobilie können natürlich auch bundesweit oder international tätige Maklerunternehmen geeignete Adressen sein. Eine gute Zusammenarbeit steht und fällt mit einem direkten Ansprechpartner auf Maklerseite“, so die Erfahrung von Kloth.

Um herauszufinden, wie bisherige Kunden die Leistungen eines Maklers beurteilen, können Referenzen verlangt werden. Professionelle Makler legen darüber hinaus stets ihr gesamtes Leistungsspektrum dar, informieren über

Aufwand und Honorar. Kloth empfiehlt, alle Vereinbarungen zwischen dem Kunden und dem Immobilienmakler schriftlich festzuhalten. So sollten im Vertrag neben sämtlichen Dienstleistungen unter anderem auch die Vertragslaufzeit, die Auflösungsmodalitäten sowie die Provisionshöhe bei einer erfolgreichen Vermittlung fixiert werden. Dennoch kommt es häufig vor, dass Immobilien auch ohne Vertrag veräußert werden.

„Das muss nicht zwingend unseriös sein. Ob es der Immobilie gut tut, ist eine andere Frage“, sagt Kloth. Gelder an der Steuer vorbei dürften jedoch auf keinen Fall fließen. Denn wenn es Absprachen gibt, die nicht im Kaufvertrag wiedergegeben sind, ist dieser bis zur Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch anfechtbar.

Man kann mehrere Makler mit dem Verkauf seiner Immobilie beauftragen

Grundsätzlich ist es möglich, einen oder auch mehrere Makler mit dem Verkauf einer Immobilie zu beauftragen. Kloth plädiert jedoch für die Exklusivanbindung an ein Maklerunternehmen mit einer anfänglichen und bei Bedarf zu verlängernden Laufzeit von etwa drei bis sechs Monaten. „Dadurch läuft man nicht Gefahr, den Überblick zu verlieren“, sagt Kloth. Bei der Wahl des passenden Maklers empfiehlt er obendrein darauf zu achten, dass dieser eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung beziehungsweise eine Vertrauensschadenversicherung hat. Denn auch qualifizierte Makler sind nicht vor Fehlern gefeit. Im Ernstfall kann schon ein Zahlendreher erhebliche finanzielle Folgen haben.

Für den Verbraucher ist es mitunter schwer, qualifizierte Dienstleister von „schwarzen Schafen“ zu unterscheiden. Unseriöse Makler lassen sich beispielsweise daran erkennen, dass sie statt einer Provision für die erfolgreiche Vermittlung am Ende der Zusammenarbeit Vorauszahlungen verlangen oder auf einen Vertragsabschluss unter Zeitdruck hinarbeiten. Vorsicht ist angesagt, wenn Makler gegen die Einbeziehung externer Hilfe, beispielsweise eines geeigneten Sachverständigen oder Rechtsanwalts, Einwände haben.

Wer sich durch ein Mitgliedsunternehmen des IVD schlecht beraten fühlt, kann sich an die IVD-Ombudsstelle wenden. Das Schlichtungsverfahren ist für alle Beteiligten kostenlos. Weitere Informationen unter www.ivd-nord.de



Damit es zur Schlüsselübergabe für die neue Immobilie kommt, können seriöse Makler Beratung und Unterstützung anbieten. Foto: Getty Images

Zertifizierungsprogramm

Unterstützt von Verbraucherschutzverbänden und dem IVD-Bundesverband hat die DIA Consulting AG ein Zertifizierungsprogramm für Immobilienmakler ins Leben gerufen. Die DIA ist die erste akkreditierte Zertifizierungsstelle in Deutschland, die Immobilienmakler gemäß der seit April geltenden DIN EN 15733 zertifiziert. „Die EU-Norm definiert unter anderem die fachliche Mindestqualifikation und die erforderlichen Verhaltensregeln für Makler“, sagt Sven Johns, Bundesgeschäftsführer des IVD.

Die nächsten Prüfungen führt die DIA am 9. Juni im Rahmen des Deutschen Immobilitätstages des IVD in Mainz durch. Damit steht die Entwicklung jedoch noch am Anfang. „Wir gehen davon aus, dass sich in den kommenden beiden Jahren eine größere Anzahl an Immobilienmaklern zertifizieren lassen wird“, sagt Johns. Ziel der Zertifizierung ist es, das Image des Maklers in der Öffentlichkeit zu verbessern. Außerdem soll das Zertifizierungsprogramm dem Verbraucherschutz dienen. (csl)