

CLAUS LEHNER

Rechtslücke Doppelprovision

In der heutigen Dienstleistungsgesellschaft ist statt des klassischen Nachweismaklers der Makler als Berater gefragt – und der kann nicht für beide Seiten tätig sein. Deswegen sollte es gesetzlich verboten werden, dass Makler sowohl für die Käufer- als auch die Verkäuferseite tätig sind, findet Claus Lehner, Vorstand bei der Münchener GBW-Gruppe.

Im deutschen Zivilrecht klafft eine große Rechtslücke, die dazu führt, dass die deutsche Immobilienwirtschaft auf dem Gebiet des Maklerrechts Jahrzehnte hinterherhinkt. Es darf nicht sein, dass Immobilienmakler sowohl für die Käufer- als auch für die Verkäuferseite tätig sein können und somit bei demselben Geschäft doppelt Provision kassieren dürfen. Hier gibt es einen großen Handlungsbedarf seitens des Gesetzgebers. Nur mit einem gesetzlichen Verbot kann es gelingen, in Deutschland das Problem der Doppelprovision zu beseitigen.

Aktuell bewegt sich der Makler beim Thema Doppelprovision rechtlich in einer Grauzone. Die derzeitige Rechtsprechung verpflichtet den Makler dazu, bei seiner Doppelbeauftragung die Interessen beider Seiten zu wahren und als neutrale Stelle zwischen ihnen zu vermitteln. Diese Gratwanderung ist allerdings von Anfang an zum Scheitern verurteilt. Je höher der Kaufpreis, desto höher der Provisionsanspruch des Maklers. Diese Verknüpfung kommt automatisch dem Verkäufer der Immobilie zu-



GBW-Vorstand Claus Lehner.

Bild: GBW

gute. Der Makler ist bei einer solchen Konstellation nie daran interessiert, die Interessen des Käufers – nämlich einen möglichst niedrigen Preis – zu verhandeln.

Wir müssen erkennen, dass der klassische Nachweismakler nach deutschem Recht ein Auslaufmodell ist. In der heutigen Dienstleistungsgesellschaft ist ein Makler automatisch Berater, der natürlich nicht für beide Seiten tätig sein kann. Schließlich kann vor Gericht der Staatsanwalt auch nicht gleich-

zeitig Pflichtverteidiger für den Angeklagten sein. Mit einem solchen Interessenkonflikt werden Makler in anderen Ländern nicht konfrontiert. Meiner Meinung nach kann Deutschland im Maklerrecht vom Ausland viel lernen.

Internationale Maklerhäuser verstehen sich schon längst als Berater und sind nur für eine Seite tätig. Makler, die sich nur auf einzelne Regionen in Deutschland beschränken, arbeiten aber häufig für beide Seiten. In Großbritannien ist das anders. Der Berufsverband der britischen Makler, die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), verbietet seinen Mitgliedern, beim selben Geschäft für beide Seiten tätig zu sein – sonst droht der Rauswurf. Wer als Makler in Großbritannien nicht im RICS organisiert ist, hat keine Berufsgrundlage mehr und ist in der Branche gebrandmarkt.

Wenn wir beim deutschen Maklerrecht anderen Ländern nicht weiter hinterherhinken wollen, muss die neue Regierungskoalition schnellstmöglich handeln. Die Rechtslücke der Doppelprovision muss geschlossen werden. Das würde auf der einen Seite das Image des deutschen Maklers im In- und Ausland deutlich verbessern. Auf der anderen Seite wird damit das Provisionsrisiko des Maklers deutlich eingeschränkt. Wenn nämlich der Makler bei Grundstücksverhandlungen mit beiden Seiten seine Neutralität nicht wahrt und seine Doppelrolle nicht offenlegt, droht ihm die Gefahr des Wegfalls seines Anspruches auf Provision.

Schreiben Sie an leserbrief@iz.de