

# Immobilienmarkt in München unter Druck

## Verbraucherschutz gefordert

Das Wunschobjekt ist gefunden, doch der Maklertermin vor Ort gerät zum Debakel: Immer mehr Interessenten bemängeln die gebotene Leistung. Es soll vorkommen, dass Kaufinteressenten vom Makler schon nach wenigen Minuten Objektbesichtigung zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden. Die Nachfrage ist groß und unter Zeitdruck ist eine vernünftige Prüfung des Objektes dann natürlich nicht möglich. Jede Anschaffung eines Möbelstückes dauert wesentlich länger, der Preis einer Immobilie ist aber deutlich höher. Hier geht es um eine Anschaffung, die man wahrscheinlich nur einmal tätigt. Dafür verschuldet man sich 20 Jahre und länger. Eine Entscheidung sollte daher nur auf einer fundierten Basis getroffen werden. Die hohe Nachfrage rechtfertigt keine übertriebene Eile. Wird man dennoch bei einer Investition dieser Größenordnung unter Druck gesetzt, liegt der Verdacht nahe, dass es etwas zu verbergen gibt.

Ob mit oder ohne Makler: Der Erwerb von Eigentumswohnung, Eigenheim oder Baugrund ist für die meisten Menschen eine Investition von beträchtlicher Höhe. Umso wichtiger ist die Prüfung des Objektes: Sind Mängel vorhanden, die zu kostspieligen Nachbesserungen führen könnten? Verschweigt der Verkäufer womöglich Aspekte, die die Wohnqualität des Käufers mindern würden? Und ist der Preis überhaupt angemessen für die Substanz und Lage des Objektes? Fragen dieser Art stellen sich jedem Kaufinteressenten. Selbst versierte Laien kommen schnell an einen Punkt, an dem die Beurteilung schwerfällt. Heikel wird es, wenn sich Interessenten in die Immobilie verlieben: Das trübt den Blick auf die Realität und macht es gewieften Verkäufern leicht. Eine vollends neutrale Beratung ist ohnehin kaum vom Verkäufer zu erwarten, schließlich möchte der ein Geschäft machen. Die derzeitige Marktsituation ist für Verkäufer durchaus erfreulich, umso mehr muss sich der Kaufinteressent auf die Qualifikation seines Maklers/Beraters verlassen können. In den meisten Fällen verlangt der Makler eine Provision vom Käufer. Dies verpflichtet den Makler wiederum zur ehrlichen Beratung des zahlenden Kunden.

Nachvollziehbare Qualität ist also gefragt. Leider ist es immer noch so, dass ein Immobilienmakler weder über Sachkenntnisse, Erfahrung oder gar eine Ausbildung für den Maklerberuf verfügen muss. Jeder darf sich Immobilienmakler nennen, es genügt eine Gewerbeanmeldung und die Erlaubnis nach §34 c Gewerbeordnung. Im Moment gibt es zwar Bestrebungen die Sach- und Fachkundeprüfung für Makler und Hausverwalter einzuführen (ein Referentenentwurf liegt vor), aber bis zur Umsetzung und auch Durchsetzung am Markt wird noch einige Zeit vergehen. Gibt es Alternativen? Ja, seit 2010 gibt es die EU-Norm DIN EN 15733.

Was genau ist die DIN EN 15733? Mit der DIN EN 15733 wurde eine europaweit gültige Vorgabe gestaltet. Sie gilt in gleichem Wortlaut in 31 europäischen Ländern.

Die Norm hat deshalb sowohl im grenzüberschreitenden Immobilienverkehr als auch in der Zusammenarbeit mit einem Immobilienmakler im eigenen Land gleichermaßen Gültigkeit. In der DIN EN 15733 ist exakt festgelegt, welche Anforderungen an die Dienstleistung von Immobilienmaklern zu stellen sind. Mit der Zertifizierung wird regelmäßig von einer unabhängigen Stelle nach einheitlichen Kriterien überprüft, ob der Makler fachlich qualifiziert, aktuell fortgebildet, ausreichend versichert und in der Beratung seriös ist. Das schafft nicht nur Vertrauen, sondern ist eine echte Absicherung für Kunden. Insbesondere die Informationspflichten, die sich aus der Zertifizierung ergeben, schützen den Verkäufer und den Käufer. Umfassend aufgeklärt gestaltet sich der Immobilienkauf für Verkäufer und Käufer nicht nur risikoarmer, sondern auch deutlich schneller. Einen besseren Schutz der Verbraucherinteressen in der Zusammenarbeit mit einem Immobilienmakler gibt es derzeit in Deutschland nicht.

Wer sicher gehen möchte, kann aber auch einen zusätzlichen Experten vor dem Kaufabschluss einschalten. Dies kann ein Sachverständiger sein, aber auch ein Architekt oder Bauingenieur kann zum Zustand eines Objektes wesentlich mehr sagen als ein noch so belesener Laie. Aber auch hier gilt die Auswahl nach der Qualität. Inzwischen gibt es immer mehr Berater auf Honorarbasis, die zu einem vorher vereinbarten Preis ein Objekt nach gemeinsam festgelegten Gesichtspunkten begutachten. Damit erhält der Käufer aber auch der Verkäufer neben kritischem Rat oft auch eine aktive Unterstützung beim Kaufabschluss. Denn verhandeln Experten untereinander, ist das Durchsetzen überhöhter Preisvorstellungen kaum mehr möglich. Das gilt insbesondere für hoch gehandelte Immobilienmärkte wie in München und Umgebung.

Für was auch immer man sich entscheidet, es gilt immer: Qualität wird sich nur dann durchsetzen, wenn sie auch nachgefragt wird.