

## IMMOBILIEN-KOLUMNE 9/2014



Immobilienexperte Armin Nowak  
aus Berchtesgaden

### **Ist das Ende des Nachweismaklers gekommen?**

Die aktuelle Gesetzgebung mit den neuen Gesetzen mit dem Bestellerprinzip, Mietpreisbremse, Widerrufsbelehrung und Geldwäschegesetz usw. führt gerade dazu, dass der Nachweismakler für Immobilien aussterben wird. Man wird nicht umhin können, das uralte deutsche Maklerrecht umfangreich zu reformieren. Gerade in Zeiten des Internets und der damit für den Interessenten verbundenen exzellenten Vergleichbarkeit und Auswahl von Immobilienobjekten ist der „bloße Nachweis“ kaum noch etwas wert, so der IVD-Regionalbeirat und Immobilienexperte Armin Nowak, Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Man erinnert sich an den Paragraphen 652 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), Satz 1. Dort heißt es: „Wer für den **Nachweis** der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder für die Vermittlung eines Vertrages einen Mäklerlohn verspricht, ist zur Entrichtung des Lohnes nur verpflichtet, wenn der Vertrag infolge des **Nachweises** oder infolge der Vermittlung des Mäklers zustande kommt. Im alten BGB wird der Makler noch als Mäkler bezeichnet. Der Verkäufer oder Vermieter erwartet aber ebenso wie der Käufer oder Mieter vom Makler eine echte Dienstleistung, wie das Aufbereiten des Objektes, das Selektieren der in Frage kommenden Interessenten samt Vorauswahl usw. Mit einem bloßen Nachweis, obwohl gesetzlich ausreichend, ist es nicht getan.

Trotzdem wird das Honorar des Maklers nicht auf eine reine Zeitgebühr oder Gebührenordnung wie bei einem Architekten, Steuerberater oder Rechtsanwalt, in Rechnung gestellt. Das Erfolgshonorar wird bleiben, das heißt, der Makler verdient sein Geld nur bei Erfolg.

Interessant ist, dass bei derzeitigen Provisionsstreitigkeiten die Makler immer versuchen den Beweis zu erbringen, dass sie den Nachweis geliefert haben. Dabei leistet in der Regel jeder gute Makler automatisch zusätzlich eine Vermittlungsleistung. Die Vermittlung ist leichter zu beweisen, als nur der Nachweis. Darum steht auch im Gesetz: „... Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages **oder** für die Vermittlung eines Vertrages...“

Als weiteren großen Paukenschlag plant der Senat von Berlin aktuell die generelle Deckelung der Maklergebühren für den Nachweis oder die Vermittlung bei Mietverträgen, aber auch bei Immobilienverkäufen. Die Konsequenz kann nur eine große Reform des Maklerrechtes sein, in der der Nachweismakler herausgestrichen wird, weil er nicht mehr zeitgemäß ist.