

Abstract (Zusammenfassung)

Catrin Jansen-Behnen, „Regulierungsmechanismen des Verbraucherschutzes im Maklerrecht – Eine rechtsvergleichende Untersuchung am Beispiel des Immobilienmaklers in Italien und Deutschland“

Der Rechtsverkehr mit Immobilienmaklern ist für Maklerkunden mit besonderen Risiken verbunden, die nicht nur in der Komplexität von Immobiliengeschäften begründet sind. Die typische Konfliktsituation eines Dreipersonenverhältnisses und die Erfolgsabhängigkeit der Provision setzen zudem Anreize für missbräuchliches Maklerverhalten, weshalb der Verbraucherschutz im Maklerrecht eine hohe praktische Bedeutung einnimmt.

Die vorliegende Arbeit widmet sich daher zunächst der Frage, welche Schutzmechanismen im italienischen und deutschen Recht vorhanden sind, um die durch missbräuchliches Maklerverhalten und unqualifizierte Beratung entstehenden Gefahren zu minimieren und eine ausreichende Information des Verbrauchers zu gewährleisten. Diese Ziele verfolgen die betrachteten Rechtsordnungen mit im Ansatz ähnlichen Instrumenten, wobei jedoch eine unterschiedliche Schwerpunktsetzung erkennbar ist. Im Vordergrund stehen letztlich die Berufszulassungs- und -ausübungsregelungen, die Sanktionierung von Pflichtverletzungen und die AGB-Kontrolle.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die „klassischen“ zivilrechtlichen Instrumente des Verbraucherschutzes im Bereich der Immobilienvermittlung, wie auch im Dienstleistungssektor generell, bei Weitem nicht ausreichen. Vielmehr kombinieren beide Rechtsordnungen zivilrechtliche und öffentlich-rechtliche Instrumentarien, wenngleich in unterschiedlicher Ausprägung. Der intra-disziplinäre Charakter des Verbraucherschutzes tritt im Maklerrecht besonders hervor.

Der Vergleich und die daran anknüpfende Analyse der vorhandenen Regulierungsmechanismen haben zudem eine neue Perspektive eröffnet, welche die *Qualität* der Maklerleistung in den Mittelpunkt der Betrachtung rückt. Vor diesem Hintergrund wurde - gestützt auf die Erkenntnis der Unzulänglichkeit typischer Verbraucherschutzinstrumente - ein eigenes Konzept der Qualitätssicherung im Maklerrecht entwickelt. Anhand der aus der Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse wurden grundlegende Qualitätsstandards der Maklertätigkeit sowie Mittel zu deren Durchsetzung bestimmt und in einem Ausblick auf ihre Praxistauglichkeit hin überprüft.

Letztlich stellte sich dabei die Frage, ob die traditionelle Maklerfigur in der modernen Geschäftstätigkeit noch Bestand haben kann oder nicht vielmehr im Zuge einer Neusystematisierung auch eine Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen erforderlich ist, die – als Ausgleich für die fehlende Neutralität des Maklers – eine stärkere Sicherung der Qualifikation, eine Ausweitung des Pflichtenprogramms, speziell der Informationspflicht, und letztlich auch eine Abkehr vom Grundsatz der erfolgsabhängigen Provision mit sich bringt.