



VON LUTZ MINKNER

## K.O. FÜR HANDYMAKLER UND TRITTBRETTFAHRER – DIE REGULIERUNG DES IMMOBILIENMARKTES AUF DEN BALEAREN

Wie viele Makler gibt es auf den Balearen? 1.000, 2.000 oder gar 7.000. Verlässliche Zahlen gibt es nicht. Die Regierung geht von 1.000 Maklern aus, die ein Gewerbe angemeldet haben und Steuern zahlen sowie von etwa 2.000 schwarzen Schafen, die nur mit einem Handy ausgestattet sind, keinerlei Berufserfahrung haben und im Markt viel Schaden anrichten. In Kenntnis dieser Fakten haben sich schon 2019 berufsständische Verbände, Verbraucherschutzvereinigungen und die Regierung zusammengesetzt und die Vorarbeiten für die Regulierung des Maklerberufes besprochen. Für die großen internationalen Makler führte der Maklerverband ABINI das Wort, zu deren Gründungsmitgliedern auch Minkner & Partner gehörte. Der Entwurf eines Dekrets liegt auf dem Tisch, wurde Mitte Dezember

2022 einstimmig verabschiedet und soll Anfang 2023 in Kraft treten. Das neue Gesetz regelt zunächst den Zugang und die Praxis des Maklerberufes und dient letztlich dem Verbraucherschutz, weil es Transparenz und Rechtssicherheit schafft.

Bisher konnte auf den Balearen aufgrund der Berufs- und Niederlassungsfreiheit in der EU jedermann als Makler tätig werden. Nachdem sich herumgesprochen hatte, dass man in diesem Beruf gutes Geld verdienen kann, kamen viele Trittbrettfahrer und in Deutschland gescheiterte Existenzen (einer, der kürzlich auf der Insel verhaftet wurde, hatte schon aus einem deutschen Gefängnis den Flug nach Mallorca gebucht!), um hier als Immobilienmakler ihr Glück zu versuchen. Einziges Kapital: Sie sprachen Deutsch. Objektkenntnisse,

Kenntnisse des spanischen Immobilien- und Steuerrechts, spanische Sprachkenntnisse, eine Büroorganisation – Fehlanzeige. Und so kam es in den letzten Jahren immer wieder zu Betrügereien durch Handy-makler, Hochstapler und Betrüger.

Das soll jetzt vorbei sein. Auf der Basis des neuen Gesetzes soll ein Register eingerichtet werden. Jeder zugelassene Makler erhält eine Registrierungsnummer, die er an seinem Geschäftslokal und in jeder Form der Werbung anzugeben hat. Und natürlich wird nicht jeder Antragsteller in dieses Register aufgenommen. Die Aufnahme setzt voraus: Der Bewerber muss ein Hochschulstudium in Rechts- oder Wirtschaftswissenschaften, ersatzweise eine vierjährige Tätigkeit im Maklerberuf unmittelbar vor der Beantragung oder eine nicht-universitäre Ausbildung von mindestens 200 Stunden im Bereich der Vermittlung, Beratung und Verwaltung nachweisen. Er muss über ein eingerichtetes und organisiertes Büro mit regelmäßigen

Stundensprechzeiten verfügen. Er muss eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit 100.000 Euro je Schadensfall und mindestens für 600.000 Euro Gesamtschaden sowie eine Kautionsversicherung mit einem Mindestbetrag von 60.000 Euro abschließen und nachweisen, dass er keine Schulden bei der Sozialversicherung und dem Finanzamt hat. Und, und, und. Wer diese Voraussetzungen nicht erfüllt, die Registrierungsnummer nicht bei allen Aktionen belegt oder ohne Registrierung arbeitet, übt eine illegale Tätigkeit aus, was mit hohen Strafen belegt ist. Hat ein Unternehmen mehrere Filialen, muss auch dort mindestens ein Verantwortlicher sein, der diese Anforderungen erfüllt.

Minkner & Partner begrüßt das neue Gesetz zur Regulierung des Immobilienmarktes und wird eines der ersten Unternehmen sein, das sich im neu geschaffenen Register eintragen lässt. Für uns kein Problem, da die drei geschäftsführenden Gesellschafter, Edith Minkner,

Lutz Minkner und Marvin Bonitz, alle Anforderungen erfüllen, ebenso die Filialleiter des Unternehmens, die sämtlich einen Hochschulabschluss haben: Santa Ponsa – Andrin Vögeli, Jurist; Palma – Luis Pitarch, Wirtschaftswissenschaftler und Pto. Andratx – Matthias Neumann, Diplomkaufmann.

Ich bin überzeugt, dass das neue Gesetz den Immobilienmarkt schnell bereinigen wird und die internationalen Käufer und Verkäufer damit Rechtssicherheit erlangen, so dass der Traum von einer Mallorca-Immobilie kein Albtraum wird.

**Lutz Minkner blickt auf eine 45 jährige berufliche Tätigkeit als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer zurück.**

**Seit 1984 ist er Gründer, Partner und Geschäftsführer des Immobilienunternehmens Minkner & Partner, [www.minkner.com](http://www.minkner.com)**

FINANZIERUNG | NIE-NUMMER | STEUERN | ERBSCHAFTEN

## ENJOY YOUR SMART CHOICE

Genießen Sie Mallorca von Anfang an. Wir kümmern uns um Finanzierungen für Immobilien / Yachten, Steuer-Angelegenheiten, Erbschaften und NIE-Nummer. SMART SERVICIOS® steht als eingetragene europäische Servicemarke für Schnelligkeit, Zuverlässigkeit und Sicherheit in all unseren Dienstleistungen.

Ihr Daniel Pires, CEO SMART SERVICIOS®



  
**SMARTSERVICIOS®**  
be smart - choose us

info@smart-servicios.com | smart-servicios.com

0034 971 571 044



