

# Die Teneriffa Profis

## Immobilienmakler auf Teneriffa

### Welche Verpflichtungen haben Immobilienmakler gegenüber ihren Kunden?

Beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist Vertrauen in den Makler von zentraler Bedeutung. Auf Teneriffa und in Spanien im Allgemeinen stellt sich oft die Frage, welche rechtlichen und beruflichen Verpflichtungen ein Immobilienmakler eigentlich gegenüber seinen Kunden hat.

Zunächst sollte man sich darüber im Klaren sein, dass der Beruf des Immobilienmaklers in Spanien weniger strengen gesetzlichen Vorgaben unterliegt als in anderen Ländern wie Deutschland. Doch was bedeutet das konkret für Käufer und Verkäufer? Welche Kompetenzen sollte ein seriöser Makler vorweisen können, und wie erkennt man professionelle Vermittler?

#### 1. Gibt es Ausbildungs- und Registrierungspflichten für Immobilienmakler?

Anders als in vielen anderen Ländern ist der Beruf des Immobilienmaklers in Spanien nicht streng reguliert. Bis ins Jahr 2000 benötigte man eine staatliche Lizenz, um als Makler tätig zu werden. Diese Vorschrift wurde jedoch im Zuge der Marktliberalisierung abgeschafft. Das bedeutet: Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung, eine spezifische Ausbildung zu absolvieren oder eine Prüfung abzulegen, um als Makler tätig zu sein.

#### Regionale Ausnahmen:

In einigen autonomen Gemeinschaften wie Katalonien, Andalusien oder Valencia gibt es jedoch lokale Regelungen. Hier müssen sich Makler in ein offizielles Register (z. B. das Registro de Agentes Inmobiliarios) eintragen lassen. Auch dies stellt allerdings eher eine bürokratische Formalität dar und keine umfassende Qualitätsprüfung.

#### 2. Empfohlene Qualifikationen für Immobilienmakler

Obwohl es keine gesetzlich vorgeschriebene Ausbildung gibt, bemühen sich professionelle Makler, ihre Kompetenzen durch Weiterbildungen und Mitgliedschaften in Berufsverbänden zu verbessern. Diese Maßnahmen erhöhen das Vertrauen der Kunden und helfen dem Makler, erfolgreich auf dem Markt zu bestehen.

Wichtige Weiterbildungen und Zertifikate:

- **Diploma en Gestión Inmobiliaria:** Ein spezialisiertes Programm, das Kenntnisse in Immobilienmanagement vermittelt.
- **API-Zertifizierung (Agente de la Propiedad Inmobiliaria):** Diese Zertifizierung ist freiwillig, steht jedoch für hohe Standards und Professionalität.
- **AICAT in Katalonien:** In bestimmten Regionen, wie Katalonien, müssen sich Makler weiterbilden und registrieren, bevor sie tätig werden dürfen.

---

Bitte kontaktieren Sie uns:

[info@die-teneriffa-profis.es](mailto:info@die-teneriffa-profis.es)

Gerrit Scharke +34 681 354 081

Amanda Lenzlinger +34 682 792 839

- Rechtliche und steuerliche Schulungen: Ein kompetenter Makler sollte sich mit dem spanischen Immobilienrecht und steuerlichen Aspekten auskennen.
- Verkauf und Marketing: Schulungen im Bereich Verhandlungstechniken und Online-Marketing sind ebenfalls von Vorteil.

### 3. Berufsverbände und Netzwerke

Die Mitgliedschaft in einem Verband erhöht oft die Professionalität und bietet Maklern Zugang zu wichtigen Ressourcen. Die bekanntesten Organisationen sind:

COAPI (Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria): Ein Berufsverband, der Schulungen und Netzwerkmöglichkeiten anbietet.

API und regionale Verbände: Diese Organisationen bieten Unterstützung und Zugang zu exklusiven Immobilienportalen, was den Makler vom Rest des Marktes abheben kann.

### 4. Woran erkennt man einen professionellen Makler?

Viele Immobilienmakler auf Teneriffa treten freundlich und professionell auf – doch Freundlichkeit allein ist kein Qualitätsmerkmal. Achten Sie auf folgende Anzeichen, um seriöse Makler zu identifizieren:

- Umfassendes Exposé: Ein professioneller Makler sollte ein vollständiges und gut aufbereitetes Exposé der Immobilie zur Hand haben. Fehlen wichtige Informationen, oder sind die Unterlagen unvollständig, kann das ein Warnsignal sein.
- Fundierte Antworten: Ein erfahrener Makler kann Ihre Fragen zur Immobilie und zu rechtlichen Rahmenbedingungen schnell und präzise beantworten. Wenn er etwas nicht weiß, sollte er dies offen zugeben und die Informationen umgehend beschaffen.
- Offener Umgang mit Mängeln: Ein vertrauenswürdiger Makler spricht auch mögliche negative Aspekte der Immobilie offen an. Ein Vermeiden oder Beschönigen von Problemen ist ein Zeichen mangelnder Professionalität.
- Transparenz bei Zusagen: Aussagen wie „Das ist kein Problem“ oder „Das geht schon“ sollten Sie kritisch hinterfragen. Prüfen Sie immer selbst, ob diese Aussagen rechtlich korrekt und realistisch sind.

### 5. Welche Verpflichtungen haben Makler gegenüber Käufern und Verkäufern?

Grundsätzlich fungiert der Immobilienmakler in Spanien und auf Teneriffa als Vermittler zwischen Käufer und Verkäufer. Anders als in manchen Ländern hat er keine direkte rechtliche Verpflichtung, die Interessen einer bestimmten Partei zu vertreten. Das bedeutet:

- Makler arbeiten provisionsbasiert und sind in erster Linie daran interessiert, den Verkaufsprozess abzuschließen.
- Keine Treuepflicht: Makler sind nicht verpflichtet, ausschließlich im Interesse einer Partei zu handeln, sondern sollen als neutrale Vermittler auftreten.
- Vorsicht bei Versprechungen: Aussagen von Maklern, was „möglich“ oder „zulässig“ sei, sollten Sie immer kritisch überprüfen, um spätere Probleme zu vermeiden.

---

Bitte kontaktieren Sie uns:

[info@die-teneriffa-profis.es](mailto:info@die-teneriffa-profis.es)

Gerrit Scharke +34 681 354 081

Amanda Lenzlinger +34 682 792 839

---

---

## Fazit

Vertrauen ist gut, Vorsicht ist besser

Auf Teneriffa und in ganz Spanien ist es möglich, ohne spezielle Ausbildung oder Lizenz als Immobilienmakler tätig zu sein. Ein freundliches Auftreten allein garantiert nicht die notwendige Kompetenz. Achten Sie daher auf die Qualität der bereitgestellten Informationen, die Transparenz bei Mängeln und die Fähigkeit des Maklers, auf Fragen präzise zu antworten.

Es gibt viele kompetente Makler auf der Insel, die ihren Beruf ernst nehmen und hervorragenden Service bieten. Allerdings existieren auch Vermittler, deren Professionalität zu wünschen übrig lässt.

Unser Rat: Seien Sie wachsam und kritisch. Schließlich geht es bei einem Immobilienkauf um Ihr hart verdientes Geld – und eine falsche Entscheidung kann teuer werden. Wenn Sie auf der Suche nach einem Makler sind, der wirklich alle Details im Blick hat, achten Sie auf nachweisbare Fachkompetenz und die Bereitschaft, offen und ehrlich zu kommunizieren.

Wenn Sie weitere Fragen haben oder Unterstützung benötigen, stehen Ihnen **Die Teneriffa Profis** gerne zur Verfügung.

---

---

Diese Informationen wurden zuletzt am 01.09.2024 aktualisiert.

### Haftungsausschluss

Die Inhalte dieser Website/dieses Dokuments dienen ausschließlich allgemeinen Informationszwecken und wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Es wird jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Informationen übernommen. Die Informationen stellen keine rechtliche, steuerliche oder sonstige professionelle Beratung dar und ersetzen nicht die individuelle Beratung durch qualifizierte Fachleute.