

Bestellerprinzip: Marktwirtschaft für Makler

Wer eine Leistung bestellt, muss sie auch bezahlen. Dieser eherne kaufmännische Grundsatz galt bislang nicht für Makler. Üblicherweise hat ein Eigentümer einen Makler mit der Vermietung einer Wohnung beauftragt, dessen Provision musste aber der Mieter bezahlen. In der Regel trägt die Maklercourtage das gesetzlich Höchstzulässige: zwei Nettokaltmieten plus 19 Prozent Mehrwertsteuer.

Die Abwälzung der Maklerkosten auf den Mieter ist jetzt nicht mehr möglich. Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz wird nun das Bestellerprinzip im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung eingeführt. Der Mieter muss den Makler nur noch dann bezahlen, wenn er ihm selbst einen schriftlichen Auftrag zur Wohnungssuche erteilt. Das gilt unabhängig von der Mietpreisbremse, also nicht nur in Städten,

wo ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt wird, sondern deutschlandweit und dauerhaft. Bei Wohnungsverkäufen gilt das Bestellerprinzip übrigens weiterhin nicht: Verkäufer können hier die Maklerkosten wie bisher auf die Käufer abwälzen.

Die Maklerbranche schrie Zeter und Mordio gegen die Einführung des Bestellerprinzips. Schließlich ist damit ihr gesamtes Geschäftsmodell in Frage gestellt. Das Bestellerprinzip würde für 10000 Maklerunternehmen, etwa ein Drittel der Branche, das Aus bedeuten, hieß es von Seiten des Maklerverbandes BVFI. Dieser hatte im Oktober 2014 sogar versucht, einen Maklerstreik auf die Beine zu stellen. Ein Ausstand, über den sich die betroffenen „Kunden“ hätten sogar freuen können – die Lächerlichkeit dieses Unterfangens fiel letztlich

auch den Maklern auf. Der Streik kam nicht zustande.

Ohne Zweifel wird das Bestellerprinzip den Maklerberuf grundlegend ändern. Die Eigentümer, die bisher auf Kosten der Mieter die Dienste von Immobilienvermittlern in Anspruch genommen haben, werden nun wenig Lust verspüren, die teuren Maklercourtage selbst zu bezahlen.

So könnten die Eigentümer künftig auf die Maklerdienstleistungen verzichten und die Vermietung oder den Verkauf einer Wohnung in die eigene Hand nehmen. Ein Wohnungsangebot zu formulieren, dieses in ein Immobilienportal einzustellen oder als Anzeige in die Zeitung zu setzen, ist nicht allzu aufwendig. Wohnungsbesichtigungen durchzuführen dürfte zumindest für ortsansässige Vermieter auch keine große Hürde sein. Größere Wohnungsunternehmen ▶

▶ haben für diese Aufgaben ohnehin fest angestellte Mitarbeiter. Denjenigen Vermietern, die hingegen weiter mit Maklern arbeiten wollen, wird es künftig nicht mehr egal sein, wie teuer dessen Leistung ist, denn sie müssen sie ja selbst bezahlen. Die Eigentümer werden den Makler auswählen, der das beste Preis-Leistungsverhältnis bietet. Immobilienmakler müssen sich also künftig marktwirtschaftlich verhalten und sich um ihre zahlenden Kunden bemühen. Zwei Nettokaltmieten sind dabei für eine Wohnungsvermittlung keine garantierte Einnahme mehr. Es wird sicherlich Versuche geben, die Kosten auf irgendeine Weise doch wieder den Mietern aufzubürden. Aus der Maklerbranche kamen schon beim ersten Bekanntwerden des Gesetzesvorhabens Ankündigungen, die Neuregelung zu umgehen. Eine Variante könnte darin bestehen, dass sich Makler vor einer Wohnungs-

besichtigung von den Mietinteressenten eine schriftliche Beauftragung unterschreiben lassen, mit der sich die Mieter zur Übernahme der Provisionszahlung verpflichten. Wenn der Makler Geld von den Mietern haben möchte, müsste er diesen Maklerauftrag rückdatieren. Wegen der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt werden sich vermutlich nicht wenige Mieter dazu durchringen, einen solchen Scheinauftrag zu unterschreiben, um eine Chance auf die Wohnung zu haben. „Man sollte immer einen Zeugen dabei haben, der bestätigen kann, dass die Unterschrift gegeben wurde, nachdem der Makler die Wohnung schon kannte, und der gegebenenfalls bezeugen kann, dass der Auftrag rückdatiert ist“, empfiehlt BMV-Rechtsexperte Frank Maciejewski. Vermieter könnten auch pro forma den Makler bezahlen, dann aber vom Mieter bei der Mietvertragsunter-

zeichnung eine Summe verlangen, die rein zufällig genauso hoch ist wie die Maklerprovision. Als Gründe könnten zum Beispiel die Übernahme von Einbaumöbeln oder Küchengeräten dienen – ganz gleich, welchen Wert diese wirklich haben. Diese Abstandsforderungen sind ein Verstoß gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz, insoweit der Betrag in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der Einrichtung steht. Solche illegal verlangten Zahlungen kann man innerhalb von drei Jahren zurückfordern. Man muss dabei allerdings die bezahlte Summe beweisen können. Man darf gespannt sein, was sich Makler und Vermieter ausdenken werden, um das Bestellerprinzip zu unterwandern. Wie die Umgehungsversuche von den Gerichten bewertet werden, wird sich zeigen. Nötig sind dazu aber wehrhafte Mieter, die sich nicht alles gefallen lassen. js