

# BESTELLERPRINZIP

■ QUALITÄT SETZT SICH AUCH IN ZUKUNFT DURCH

16. APRIL 2015

Nun ist es so weit: Ab dem 1. Juni 2015 gilt das so genannte „Bestellerprinzip“ für alle Mietwohnungs-Vermittlungen, an denen ein Makler beteiligt ist. Damit muss immer derjenige die Provision bezahlen, der den Auftrag erteilt, also die Maklerleistung „bestellt“. „In der Regel kommt der Auftrag vom Eigentümer der zu vermietenden Wohnung.“, berichtet der Steinbacher Makler Benjamin Weber aus der Berufspraxis. Der Vermieter muss in solchen Fällen nun auch die komplette Provision zahlen. Bisher war das nicht einheitlich geregelt. Mieter-, Vermieter- und geteilte Provision waren möglich. In Gegenden mit hoher Nachfrage nach Mietwohnungen, wie in der Rhein-Main-Region, mussten bisher meist die Mieter alleine die Provision von maximal zwei Monats-Kaltmieten übernehmen. Schließlich befanden sie sich wegen der zahlreichen Mitbewerber in der schwächeren Position und mussten sich nach den Vorgaben der Vermieter richten.

## Wer ist Auftraggeber?

Das Bestellerprinzip kehrt dies nun um. Es gilt allerdings in beide Richtungen: Beauftragt jemand einen Makler damit, für sich eine Wohnung zu finden, dann wird der zukünftige Mieter zu Besteller und zahlt anschließend auch die Provision. Zunächst war allerdings unklar, was passiert, wenn ein Vermieter einen Makler mit der Vermittlung beauftragt und dieser zugleich einen Kunden mit Such-Auftrag in seinen Dateien hat. Inzwischen hat die detaillierte Regelung diese Frage zumindest weitgehend beantwortet: Der Gesetzestext legt fest, dass der Mietinteressent nur zahlen muss, wenn er der ausschließliche Auftraggeber ist, auf dessen Initiative der Makler ein Geschäft vermittelt. Existieren parallele Aufträge, liegt die Zahlungsverpflichtung ausschließlich beim Vermieter. Allerdings wird in der Praxis schwer nachzuweisen sein, ob ein paralleler Auftrag existiert hat oder nicht – zumindest wenn es noch keine öffentlichen Vermarktungsbemühungen gegeben hat.

„Auch für weitere Aspekte gilt leider: Was sich in der Theorie eindeutig und mieterfreundlich anhört, wirft in der Praxis weitere Fragen auf“, sagt Benjamin Weber. Beispielsweise kann man bezweifeln, ob den Mietern tatsächlich Kosten erspart bleiben – insbesondere in den begehrten Wohnlagen. Dort können Vermieter die gezahlte Provision einfach in die Miete einpreisen und auch am Markt umzusetzen. Auch dass Vermieter die Provision durch überhöhte Abstandszahlungen für eventuelle Wohnungsausstattung wieder hereinholen, ist eine mögliche Umgehungstaktik, vor der Verbraucherschützer warnen.

## Makler bleiben gefragt

Ob es tatsächlich zu solchen oder ähnlichen Tricks kommt, wird wohl der Praxiseinsatz des Bestellerprinzips in den nächsten Monaten zeigen. Eine andere Voraussage macht zumindest Benjamin Weber keine großen Sorgen: Einige Branchenvertreter erwarten, dass Vermieter in Zukunft ihre Wohnung häufiger auf eigene Faust, ohne Makler, an den Mann zu bringen versuchen. „Das wird höchstens ein vorübergehendes Phänomen sein“, ist Weber überzeugt. Er hat dafür ein einfaches Argument: Qualität. Schließlich muss ein Makler sich auf vielen Feldern auskennen, mit Mietrecht und Bautechnik ebenso wie mit ansprechender Werbung und Verhandlungsführung, vor allem aber mit der Auswahl von Mietinteressenten nach Entschlussbereitschaft und finanzieller Leistungsfähigkeit. Die wenigsten Vermieter bringen dieses Fachwissen mit. Dazu kommt der Zeitaufwand für Marketing, Besichtigungen und Vertragsabschluss. Laien sind damit häufig überfordert, was Zeitaufwand bei Besichtigungen mit falschen Interessenten und eventuell sogar kostspielige Leerstandszeiten nach sich zieht.

„Makler mit ausreichendem Fachwissen und einer professionellen Berufsauffassung sind dagegen wertvolle Fachleute und bringen Vermietern ebenso wie Mietern einen echten Mehrwert. Sie sind ihr Geld auch in Zeiten des Bestellerprinzips wert“, fasst Benjamin Weber zusammen.