

Bestellerprinzip

Ein Interview zum Status Quo



Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien



ImmobilienScout24 klärt im Interview mit Dr. Olaf Steckhan, Rechtsanwalt in der Kanzlei wronna + partner gbr in Hannover, Fragen zum Bestellerprinzip und dessen rechtlicher Relevanz.

Die große Koalition plant die Einführung des sogenannten Bestellerprinzips bei der Vermietung von Wohnraum. Es soll im Ergebnis dafür sorgen, dass Maklergebühren nur noch vom Vermieter und nicht mehr vom Mieter getragen werden.

Fälle, in denen der Mieter provisionspflichtig ist, sind nach der vorgeschlagenen Gesetzesformulierung **rein theoretischer Natur** und praktisch nicht denkbar. So sieht der Gesetzentwurf vor, dass der Mieter nur dann provisionspflichtig ist, wenn er dem Makler in Textform einen Suchauftrag erteilt hat und der Makler ausschließlich wegen dieses Suchauftrags vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag einholt, die Wohnung anzubieten. In der Praxis muss der Makler sich wegen des Suchauftrags im Interesse des Wohnungssuchenden aber Aufträge über möglichst viele Wohnungen hereinholen. Wenn er diese dem nächsten Mietwohnungssuchenden anbietet, wäre eine Provisionspflicht des Mieters aber schon ausgeschlossen, so Fachanwalt Dr. Olaf Steckhan aus Hannover.

Fachverbände beklagen zudem, dass dieses Bestellerprinzip keineswegs – wie beabsichtigt – die Vermieter von Maklergebühren ein für alle Mal befreien würde. Stattdessen würden dadurch **Hintertürchen für die einseitige Kostenbelastung** seitens der Vermieter aufgemacht. Sprich, die Maklergebühren zahlt letztlich zum Teil eben doch der Mieter, z. B. in Form höherer Miete oder unangemessener Abschlagszahlungen.

Ob es ein Trost für die Maklerbranche ist, dass kein Gesetz den Bundestag so verlässt, wie es hereingekommen ist, bleibt abzuwarten.

Warum soll das Bestellerprinzip eingeführt werden?

Die geplante **Gesetzesänderung betrifft lediglich Wohnraummietverträge**. Bislang ist es einem Makler nahezu ausnahmslos gestattet, sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter eine Maklercourtage zu verlangen. Nur wenn der Makler auch Mietverwalter der Wohnung ist, darf er schon heute keine Maklercourtage vom Mieter verlangen.

In Großstädten ist es so, dass die Maklercourtage fast ausschließlich vom Mieter getragen wird. Neben Miete, Nebenkosten und einer zu leistenden Mietsicherheit belastet die Maklercourtage den Mieter. Die Einführung des Bestellerprinzips steht im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse. **Die Politik will damit erreichen, dass Wohnen erschwinglich bleibt.**

Bedeutet die geplante Regelung nicht einen Eingriff in die grundgesetzlich geschützte Vertragsfreiheit, wie Maklerverbände argumentieren?

Da mit der beabsichtigten Einführung des Bestellerprinzips potentielle Mieter als provisionspflichtige Maklerkunden ausscheiden, bedeutet die beabsichtigte Einführung selbstverständlich einen Eingriff in die Vertragsfreiheit und damit wohl in das Grundrecht auf Berufsfreiheit. Dies wird durch ein Rechtsgutachten von Prof. Dr. Hufen von der Johannes Gutenberg Universität Mainz bestätigt. **Die bislang ungeklärte Frage** ist aber, ob dieser Eingriff gerechtfertigt ist, was erst vom Bundesverfassungsgericht geklärt werden dürfte.

Bundesregierung plant Umsetzung des Bestellerprinzips für 2015

Welche unterschiedlichen Meinungen gibt es?

Die rechtliche Diskussion steckt im Grunde in den Kinderschuhen. Die bisherigen Beiträge sind fast ausschließlich politisch motiviert. Eine grundlegende rechtliche Aufarbeitung hat zumindest in der Öffentlichkeit noch nicht stattgefunden. **Im Grunde existieren zwei Lager**, Befürworter und diejenigen, die am bisherigen Status Quo festhalten wollen. Es sollte aber auf jeden Fall stutzig machen, dass ein Gesetz mit sicherlich nicht unerheblichen Folgen für einen Berufsstand beschlossen werden soll, ohne dass es überhaupt eine fundierte Untersuchung dazu gibt, ob der verfolgte Zweck überhaupt erreicht werden kann. Es spricht vieles dafür, dass sich die Politik zu Lasten der Makler gegenüber dem Wähler profilieren will. Die Umsetzung des Bestellerprinzips verursacht für den Staat, anders als die Wohnbauförderung, keine Kosten.

Wie ist der aktuelle Stand des Gesetzgebungsverfahrens?

Der **Gesetzesentwurf** des Justizministeriums liegt vor und **wird jetzt in den** hierfür zuständigen **Gremien diskutiert**. Ob die Bedenken und Vorstellungen der Interessenvertreter der Makler im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens noch Gehör finden und zu Änderungen führen, bleibt abzuwarten. Es ist derzeit damit zu rechnen, dass das Bestellerprinzip, in welcher Form auch immer, im nächsten Jahr eingeführt wird. Sollten die geplanten Gesetzesänderungen tatsächlich ohne nachhaltige Änderungen in Kraft treten, ist damit zu rechnen, dass aus den Reihen der Maklerverbände Verfassungsklage erhoben wird. Der IVD hat dies bereits angekündigt.

Was bedeutet die Umsetzung in der alltäglichen Berufspraxis?

Sollte das Bestellerprinzip, so wie im Gesetzesentwurf vorgesehen, in Kraft treten, könnte eine Maklercourtage nicht mehr vom Mieter verlangt werden. Eine Ausnahme bilden sog. Suchaufträge, bei denen der Makler erst noch eine passende Wohnung sucht und nicht auf seinen Angebotsbestand zurückgreift.

Dies dürfte insbesondere in Großstädten und Gebieten mit einer starken Nachfrage nach Wohnraum zwangsläufig zu einer **Veränderung der Vertragspraxis** führen. Dort, wo heute die Maklercourtage vom Mieter gezahlt wird, werden sich die Vermieter darauf einstellen müssen, diese nunmehr selbst zu tragen. Es ist auch damit zu rechnen, dass Wohnungsunternehmen oder andere Großvermieter, die aus Kostengründen die Vermietung an Makler übertragen haben, die dann zumindest überwiegend mit Mieterprovisionen arbeiteten, sich wieder selbst der Vermietung annehmen.

Also das Aus für Hobby-Makler bzw. ein Push für „gute“ Immobilienprofis?

Das wird die Praxis zeigen. Kurzfristig ist sicherlich mit Umsatzrückgängen für die Makler, die sich verstärkt mit der Vermittlung von Wohnraummietwohnungen befassen, zu rechnen. Der Immobilienprofi wird es sicherlich leichter haben, sich auf die neuen Gegebenheiten einzustellen, als ein „Hobymakler“. **Letztlich wird sich Qualität immer durchsetzen.**





Wann ist mit weiteren (endgültigen) rechtlichen Beschlüssen zu rechnen?

Trotz Sommerpause wird hinter den politischen Kulissen in Berlin um etwaige Änderungen gerungen. **Eine Prognose ist nicht möglich.** Manchmal geht es schneller als gedacht, so z. B. bei der letzten Änderung des Mietrechts. Erst sollte es ganz schnell gehen, dann wurde alles auf die lange Bank geschoben - und dann, von einem auf den anderen Tag, wurde das Gesetz beschlossen. Sicher wird man es erst wissen, wenn der Bundespräsident das Gesetz unterzeichnet hat. Und schließlich bleibt abzuwarten, ob und wie sich das Bundesverfassungsgericht im Rahmen der zu erwartenden Verfassungsbeschwerde positioniert.

Gibt es womöglich Kompromisslösungen?

Das vermag ich nicht zu beurteilen. Die Stimmen sind vielfältig. Es gibt aus der Politik derzeit sogar Bestrebungen, das Bestellerprinzip auch auf Kaufverträge auszudehnen. Letztlich dürfte es **entscheidend** darauf ankommen, **wie sich die maßgeblichen Politiker positionieren** und ob die Stimmen der Maklerverbände Gehör finden. Und schließlich hängt auch einiges vom Zufall ab. Man darf

daran erinnern, dass zu Zeiten der Fußball-WM 2010 ein Meldegesetz, das es mit dem Datenschutz der Bürger eher leicht genommen hat, durchgewunken wurde. Die WM ist zwar vorbei, doch es gibt immer die Möglichkeit, dass ein Gesetz im „Paket“ mit anderen Gesetzen beschlossen wird und sich die Politik dabei auf einen „Kuhhandel“ einlässt.

Ist das von Maklerverbänden favorisierte „echte Bestellerprinzip“ ein begehbarer Weg?

Ich rechne nicht damit, dass sich die Maklerverbände mit ihrer Forderung nach einem „echten Bestellerprinzip“ durchsetzen werden, da dies im Ergebnis zu keiner Änderung der Vertragspraxis führen würde. Echtes Bestellerprinzip bedeutet, dass **derjenige, der den Makler beauftragt, diesen auch bezahlt**. Das ist aber auch heute schon so. Der Makler, der vom Mieter eine Provision erhalten möchte, muss mit diesem einen Maklervertrag schließen. Ohne diesen Maklervertrag, der in der Regel nicht schriftlich, sondern mündlich oder durch konkludentes Verhalten zwischen Makler und Mietinteressenten zu Stande kommt, kann der Makler vom Mieter keine Maklercourtage verlangen. Doch gerade das soll die beabsichtigte Einführung des Bestellerprinzips verhindern.

Weitere Informationen zu diesem Thema unter:
www.immobilienscout24.de

Immobilien Scout GmbH
Andreasstraße 10
10243 Berlin

Tel: +49 30-24 301 13 00
Fax: +49 30-24 301 11 10

IMMOBILIEN
SCOUT 24