

WirtschaftsWoche: Dass Vermieter künftig die Maklercourtage zahlen, wenn sie diesen mit der Wohnungsvermittlung beauftragt haben, klingt fair. Warum wehrt sich Ihre Branche gegen dieses Bestellerprinzip?

Jürgen Michael Schick: Wir haben von Anfang an gesagt, ein echtes Bestellerprinzip ist nichts, was den Maklern Sorge bereiten muss. Die Branche hat sich aber darüber geärgert, was der Gesetzgeber auf den Weg gebracht hat, weil er eben kein echtes Bestellerprinzip verabschiedet hat. Das ist ein großer Etikettenschwindel.

Was stört Sie konkret?

Hotelsuche in den TOP-5 Messestädten

Im Ergebnis ist das ein vermietenfeindliches Gesetz, weil Vermieter in 99 Prozent der Fälle den Makler bezahlen müssen. Die Vermittler kannten bisher zwei Modelle: In entspannten Wohnungsmärkten war es bisher schon der Vermieter, der überall da, wo es weniger Nachfrage als Angebot gab, die Maklercourtage übernommen hat. In Großstädten war es häufig so, dass der Mieter die Provision übernommen hat. Das entfällt jetzt in Zukunft.

Was Mieter und Vermieter über das Bestellerprinzip für Makler wissen müssen

- Um was geht es beim Bestellerprinzip für Makler?
- Warum ändert die Bundesregierung die bisherigen Regeln?
- Gab es vor der Gesetzesnovelle gar kein Bestellerprinzip?
- Wo ist das Bestellerprinzip für Immobilienmakler geregelt?
- Ab wann gilt das Bestellerprinzip?
- Was ändert sich für Mieter?
- Wann müssen Mieter den Makler trotzdem bezahlen?
- Was ändert sich für Vermieter?
- Mit welchen Konsequenzen rechnet die Maklerbranche?
- Was ändert sich in Wohnungsanzeigen?

Aber Mieter sollen doch auch weiterhin den Makler bezahlen, wenn Sie ihm den Auftrag zur Wohnungssuche erteilt haben. Was wäre denn ein echtes Bestellerprinzip?

Immer wenn es beiden Parteien, dem Vermieter und dem Mieter, tatsächlich möglich ist, einen Wohnungsvermittler entweder mit der Suche oder der Vermietung einer Wohnung zu beauftragen, würden wir von einem echten Bestellerprinzip nach marktwirtschaftlichen Prinzipien sprechen. Herausgekommen ist aber ein Gesetz, wonach ein Mieter gar keinen Suchauftrag mehr wirksam an den Makler übertragen kann. Die Idee des Gesetzgebers, dass Mieter einen Wohnungsvermittler beauftragen, ist lebensfremd. Das ist ein Gesetz, bei dem der Vermieter immer bezahlt. Hätte der Gesetzgeber das gleich so reingeschrieben, dann hätte man auch darüber streiten können, aber das wäre ehrlich, klar und einfach gewesen. Herausgekommen ist ein völlig verkompliziertes, verquastetes Gesetz, das den verunsicherten Verbraucher zurück lässt. Der Mietsuchende ist dabei der Leidtragende.

Warum der Mieter?

Ich will das an einem Beispiel deutlich machen: Wenn Sie von Düsseldorf nach Hamburg ziehen wollen, aber keine Zeit für Wohnungsbesichtigungen vor Ort haben, würden Sie wahrscheinlich einen Makler in Hamburg um passende Wohnungsangebote bitten. Ab dem 1. Juni werden Sie aber das Problem haben, dass der ihnen keine Wohnung zeigen darf, die er schon in seinem Repertoire hat. Der Vermittler muss nach dem neuen Gesetz komplett neu zu suchen und

potenzielle Vermieter fragen, ob sie denn eine Wohnung haben, die auf das Gesuch passt. Wenn er dann nach einigen Wochen die passende Wohnung gefunden hat, kann er ihnen diese zeigen. Wenn ihnen die Wohnung aber nicht gefällt, weil sie wahrscheinlich nicht die erstbeste nehmen, - im Durchschnitt gucken die Mieter in Deutschland acht Wohnungen an – kann er diese Wohnung keinem anderen mehr provisionspflichtig anbieten – das schließt das Gesetz aus. Die Wohnung ist für ihn sozusagen verbrannt. Das bedeutet im Ergebnis, dass der Makler seinem Auftraggeber zunächst gar keine Wohnung zeigen kann und nach ein paar Wochen vielleicht eine. Die Vorstellung, dass er Sie an einem freien Samstag durch Hamburg führt und Ihnen ein paar Wohnungen zeigt, ist völlig illusorisch. Wenn ein Wohnungssuchender in eine andere Stadt zieht, kann er diese Dienstleistung nicht mehr nachfragen.

Lässt sich die Vorschrift der exklusiven Wohnungsangebote durch neue Service-Angebote seitens der Makler umgehen? Etwa, indem der Wohnungssuchende den Makler von der Exklusivitätspflicht befreit?

Das wäre eine glatte Umgehung mit einem Bußgeldtatbestand von 25.000 Euro. Das wird kein vernünftiger Dienstleister machen – und davon kann man auch nur dringend abraten.

QUELLE: Wirtschaftswoche