

IMMOBILIEN-KOLUMNE 1/2013



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Das Bestellerprinzip bei Immobilien - ein Segen für den Verbraucher

Nicht erst seit den Vorstößen des Hamburger Senats, welche populistisch motiviert sind, denken viele Immobilienmakler darüber nach, ob nicht das reine Bestellerprinzip (Wer zahlt, schafft an) auch in der Immobilienbranche Einzug finden soll.

Derzeit ist es ja bekanntlich so, dass gerade in der Wohnraumvermittlung in den meisten Fällen der Mieter die Maklergebühren zu bezahlen hat, obwohl dieser nicht von ihm, sondern vom Vermieter beauftragt wurde. Es wird sozusagen ein Vertrag (hier: Maklervertrag) zu Lasten „unbekannter Dritter“ abgeschlossen. Ein Novum in der Rechtsliteratur, in keinem anderen Geschäftsbereich ist so etwas möglich, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden. Daher ist es auch nicht verwunderlich, dass sich die Mehrzahl der Juristen für das Bestellerprinzip aussprechen.

Es hängt mit der rechtlichen Natur des Maklers nach §§ 652 ff. BGB zusammen, wo klar geregelt ist, dass er Mittler zwischen den Vertragspartnern ist. Die Vermittlertätigkeit soll nicht auf der Strecke bleiben. Interessanter Weise lässt aber der § 654 BGB die Doppeltätigkeit nicht zu.

Die Argumentation, dass die Mieten von den Vermietern einfach höher angesetzt werden, wenn diese den Makler zu bezahlen hätten, kann nicht greifen, da auch der Mietwohnungsmarkt oder Immobilienmarkt den Marktgesetzen nach Angebot und Nachfrage folgt. Oder anders ausgedrückt, wäre dies möglich, könnte der Verkäufer oder Vermieter schon jetzt höhere Preise verlangen, wenn der Markt dies hergibt.

Der Makler erbringt ganz klar eine Dienstleistung für den Vermieter oder Verkäufer. Er bewirbt das Objekt, organisiert Besichtigungen, trifft zumeist auch die Vorauswahl der Miet- oder Kaufinteressenten. Die Kosten und der zeitliche Aufwand bei der Vermittlung von Immobilien, ob Kauf oder Miete können durchaus enorm sein - ohne Anspruch, wenn es denn nicht klappt. Anzeigen, Termine vor Ort (die dann vom "Interessenten" nicht wahrgenommen werden), Anforderung von Unterlagen usw. Die Leistung des Maklers ist daher nicht zu unterschätzen.

Das echte Bestellerprinzip, sollte nach wie vor auch die Möglichkeit offen lassen, rein für den Käufer oder Mieter tätig zu werden, wenn der Makler von diesem ausdrücklich beauftragt wurde. Es gibt immer noch genügend Mieter oder Käufer, die einfach nicht die Zeit haben, sich bei ihrem Umzug selbst um eine neue Bleibe zu kümmern. Diese sind gerne bereit, ein angemessenes Honorar zu bezahlen. Die Maklerprovision kann man sich aber als Kosten für längere Zeit vorstellen. Zwei Monatsmieten auf 20 Jahre sind dann 0,1 Monatsmieten pro Jahr.

Übrigens Vermieter haben den Vorteil, dass sie die Maklerkosten sofort als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietungen und Verpachten geltend machen können. Das heißt, diese Kosten müssen nicht unbedingt auf den Mieter umgelegt werden. Zur Zeit bestimmen die regionalen Unterschiede, wer zahlt. In einigen Gegenden zahlt der Käufer/Mieter alles, in anderen schwer vermittelbaren Gegenden bekommen die Mieter noch einen Gutschein für den Möbelkauf dazu.

Erfolgreich eingeführt wurde das Bestellerprinzip zum Beispiel in Kanada. Hier wird der Makler grundsätzlich von dem Verkäufer (Vermieter) bezahlt, schließlich bietet der Makler ja die Ware an. Dann wäre damit doch jegliche Diskussion in Deutschland beendet.