

IMMOBILIEN-KOLUMNE 05/2015



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Der Suchmakler

Das Bestellerprinzip könnte auch zu mehr Umsatz für alle beteiligten Makler führen, da auch die Begrenzung der Maklergebühr für Mietwohnungen von zwei Monatsmieten aufgehoben wird. Die Lösung für manche Kollegen lautet künftig als sogenannter Suchmakler zu arbeiten, so der Immobilienexperte Armin Nowak aus Berchtesgaden.

Den Suchmakler gibt es so noch nicht in der Rechtsliteratur. Wenn man den zugrunde liegenden Gesetzeslaut für einen Makler laut § 652, Nr. 1 BGB liest, so lautet dieser: Wer für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags einen Mäklerlohn verspricht, ist zur Entrichtung des Lohnes nur verpflichtet, wenn der Vertrag infolge des Nachweises oder infolge der Vermittlung des Mäklers zustande kommt. Wird der Vertrag unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen, so kann der Mäklerlohn erst verlangt werden, wenn die Bedingung eintritt.

Im rechtlichen Sinne geht man davon aus, dass der Makler zwischen zwei Seiten nachweist oder vermittelt. Nachdem das gesetzliche Bestellerprinzip bei Mietwohnungen eingeführt werden soll ergibt sich hier die Situation, dass der Makler Interessenvertreter des Vermieters wird. Demzufolge kann er meiner Ansicht nach auch echter Interessenvertreter des Mieters werden. Daher könnten sich Makler als echte reine Suchmakler spezialisieren, die nur Aufträge, am besten schriftlich, von guten Mietinteressenten annehmen, selbst aber keinerlei Mietwohnungen im Angebot haben und auch keine Mietwohnungen von Vermietern annehmen. Auftraggeber ist hier dann ausschließlich der Mietinteressent. Nun könnte der Suchmakler bei Wohnungsunternehmen, bei Hausverwaltern gezielt für seine Mandanten Mietwohnungen suchen und seinem Auftraggeber im Einzelfall anbieten. Auch könnte er Privatpersonen als Interessenvertreter eines bestimmten Mietinteressenten anrufen, dies wäre im rechtlichen Sinne keine verbotene Kalt-Akquise, da der Suchmakler nicht an der Mietwohnung interessiert ist, sondern nur für seinen Mandanten, als dessen Bevollmächtigter; sucht. Die Wohnung kann dann auch nicht als provisionspflichtig

verbraucht werden, da er sie explizit nicht in seinen Bestand nimmt, weil er gar keinen Bestand führt. Dieses Verhalten löst auch die Frage des Provisionsanspruch des Maklers für den Fall dass die angebotene Wohnung keinem weiteren Interessenten offeriert werden kann. Er sucht also immer für den Einzelfall eines Mandanten ganz konkret.

Und gerade hier erlaubt es der Gesetzgeber in dem geplanten Gesetzestext, die Provision vom Mieter zu vereinnahmen. Es entstünde sogar die Situation, dass er auch Mietobjekte von Maklerkollegen anbieten kann, die ihrerseits die Provision vom Vermieter erhalten. Insgesamt wäre es dann für beide Makler (Objektmakler-Suchmakler) eine sogenannte Win-Win-Situation, denn insgesamt werden in der Regel 4,76 Nettomonatsmieten vereinnahmt, wovon jeder Makler von seinem Auftraggeber (Besteller) 2,38 Nettomonatsmieten erhalten wird.