Bestellerprinzip (01)

Das Bestellerprinzip für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen sieht vor, dass der Vermieter den Makler bezahlt, wenn er diesen beauftragt

Mit den gesetzlichen Neuregelungen zum Mietrecht gilt auch das sogenannte Bestellerprinzip bei der Beauftragung eines Maklers. Das bedeutet konkret, dass derjenige die Maklerprovision bezahlt, der einen Makler zur Vermittlung von Wohnungsmietverträgen bestellt – ihn also mit der Vermarktung beauftragt

Bestellerprinzip: Fragen & Antworten

Was bedeutet Bestellerprinzip?

- Wer beauftragt, bezahlt

Das Bestellerprinzip besagt, dass der Vermieter die Maklercourtage bezahlen muss, wenn er einen Makler mit der Vermittlung der Wohnung beauftragt.

- Gilt das Bestellerprinzip beim Immobilienkauf?

Nein, das Bestellerprinzip gilt ausschließlich für die Vermittlung von Mietwohnungen. Wer eine Immobilie kauft, zahlt - sofern vereinbart - auch die Maklerprovision.

- Darf ich als Vermieter die Maklercourtage an den Mieter weiterberechnen?

Nein, der Gesetzgeber hat ausgeschlossen, dass der Vermieter die Kosten nach Abschluss des Mietvertrags an den Mieter weiterberechnen darf.

Neue Spielregeln

Bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen soll der Grundsatz gelten: Wer den Makler bestellt, bezahlt auch dessen Provision.

- Keine Weiterberechnung der Provision an den Mieter

Der Gesetzgeber hat ausgeschlossen, dass der Vermieter die Kosten hinterher an den Mieter weiterberechnet.

- Unter bestimmten Voraussetzungen muss jedoch auch künftig der Mieter für die Courtage gerade stehen

– nämlich dann, wenn er selbst ausdrücklich einen Makler damit beauftragt, eine neue Wohnung ausfindig zu machen.

Voraussetzung für eine wirksame Provisionsforderung ist im Regelfall, dass der Makler im Auftrag des Mietinteressenten aktiv nach Wohnungen sucht und nicht lediglich Objekte aus seinem Bestand anbietet. Bereits sich im Bestand des Maklers befindende Wohnungen die Angeboten werden, auch bei einem Suchauftrag, sind nicht provisionspflichtig!

IMMO JS

- Widerspruch gegen Provisionsrechnung möglich

Für Mieter stellt sich die Frage, wie sie angesichts der gegebenen Rechtslage reagieren sollten, wenn ihnen nach dem Abschluss des Mietvertrags eine Provisionsrechnung ins Haus flattert. Wurde die Wohnung im Auftrag des Vermieters vermarktet, besteht für solche Forderungen gemäß dem Bestellerprinzip kein Anspruch mehr. Es sei denn, der Makler hat durch Suchauftrag den sie ihm „schriftlich" erteilt haben auch tatsächlich eine Wohnung für Sie gesucht und gefunden, die er nicht in seinem Miet-Wohnungsbestand gehalten hat.

Makler-Positiv

Trotz Bestellerprinzip: Es gibt für Vermieter gute Gründe, einen Makler zu beauftragen

Einerseits entstehen Ihnen bei der Vermarktung Ihrer Immobilie in Eigenregie ebenso Kosten für Inserate und Anfahrt. Darüber hinaus können weitere gute Gründe für einen Makler sprechen.

Grund 1: Zeitersparnis bei größerer Entfernung zwischen Wohnort und vermieteter Wohnung

Wenn Sie eine vermietete Wohnung besitzen, die sich in größerer Entfernung zu Ihrem Wohnort befindet, ist mit der Durchführung von Besichtigungen ein vergleichsweise hoher Aufwand verbunden – In finanzieller und vor allem auch in zeitlicher Hinsicht. Hier bringt es Ihnen handfeste Vorteile, einen Makler vor Ort mit der Vermietung zu betrauen. Dieser kann Ihnen langwierige Fahrten für Besichtigungen und Mietergespräche ersparen.

Grund 2: Der Makler übernimmt alle organisatorischen Aufgaben und erspart Ihnen Zeit, Geld und Nerven

Viele Vermieter haben schlicht und einfach zu wenig Zeit, um bei einem Mieterwechsel alle organisatorischen Aufgaben selbst zu bewältigen. In solchen Fällen ist es sinnvoll, die Kosten für die Maklerprovision zu investieren. Sie vermeiden dadurch das Risiko, dass bei der Mieterauswahl etwas schief geht, weil für eine sorgfältige Durchführung zu wenig Zeit blieb.

Grund 3: Sie haben noch keine Erfahrung als Vermieter

Wer zum ersten Mal eine Wohnung vermietet, muss sich mit vielen neuen Fragen befassen. Wie präsentiere ich meine Wohnung auf möglichst attraktive Weise? Wie kann ich im Gespräch mit Interessenten und bei der Auswertung der Selbstauskunft einschätzen, ob es sich um zuverlässige und angenehme Mieter handelt? Wie findet man den richtigen Mietpreis? U.s.w.

Hier lauern durchaus Fallstricke, die für Sie am Ende teurer werden können als die Maklerprovision. Etwa dann, wenn Sie sich aus Unerfahrenheit einen Mieter in die Wohnung holen, der seine Miete nicht pünktlich zahlt oder andere Probleme bereitet. Um solche Gefahren zu vermeiden, kann es sich lohnen, einen Makler zu beauftragen.

Fazit
Ob sich ein Makler für Vermieter lohnt, hängt von vielen individuellen Faktoren ab. Der professionelle Makler bietet viele Vorteile und Arbeitserleichterungen, über seine

Beauftragung sollte nicht ausschließlich mit Blick auf die jetzt gesetzlichen Regelungen entschieden werden.

Als Vermieter könnten Sie sich nun die Frage stellen, ob Sie bei der Neuvermietung überhaupt einen Makler beauftragen sollten, wenn Sie die Provision aus eigener Tasche bezahlen müssen.

Ihr Vorteil: Sie sparen Kosten (ist das wirklich so?)

Hier kommt es auf verschiedene Punkte an, die es zu berücksichtigen gilt.

Nachteil: Aufwand an Zeit für z. B.
... Besichtigungen
... Auswahl von Interessenten
... Telefonaten
... Einholen von Mieter-Unterlagen
... Insertionen
... Internetdarstellung – Bilder, Beschreibung, Grundrisse uvm.
... Mietvertrag – der richtige? Sichere Gestaltung des Mietvertrages
... Wohnungsabnahme – Wohnungsübergabe – Protokollierung – Bilder usw.

Und noch einige weitere Dinge, die für ein ordentliches Mietverhältnis von Wichtigkeit sind.

Daher sollten Sie als Vermieter nicht nur auf die Höhe der Maklergebühr achten, sondern auch den tatsächlichen Wert der Leistung abschätzen. Vor allem bei Objekten, die nicht in der Nähe des Wohnortes liegen oder bei denen mit mehreren Besichtigungen zu rechnen ist, kann sich aus Sicht des Vermieters der Einsatz eines Maklers im näheren Umkreis durchaus lohnen.

Interessantes ergab sich aus einer Umfrage von Immobilienscout 2016 nach einem Jahr mit dem Ergebnis, dass „Eigentümer die Arbeit eines professionell arbeitenden Maklers" durchaus schätzen und auf seine Dienste zugreifen.

Leider haben es weder Verbände geschafft, ebenso keine Vertreter der Parteien unseres Staates gewollt, dass eine gerechte Teilung der Vermittlungsprovision, 50:50 für Mieter und Vermieter beschlossen wurde.
Es dürfte bekannt sein, dass ein Makler sowohl für den Interessenten, als auch für den Anbieter tätig ist. Mit der neuen Regelung wurde nur der „Spieß" aus politischem Kalkül umgedreht. Was dabei raus kommt, darüber sprechen und entscheiden in den nächsten Jahren die Gerichte