Bestellerprinzip (2)

So tricksen Makler und Vermieter

Das Bestellerprinzip soll die Wohnungssuche für Mieter günstiger machen. Aber stimmt das? ZEIT-ONLINE-Leser berichten von Knebelverträgen und unzulässigen Mieterhöhungen.

Von Paul Middelhoff

21. August 2015, 11:30 Uhr / Quelle: ZEIT ONLINE /

Die Wohnungssuche ist eine Phase der ganz großen Gefühle: Man verliebt sich in den Altbau mit Stuckdecke, ärgert sich über zu hohe Nebenkosten und verflucht schließlich all die Mitbewerber, die beim Besichtigungstermin auch stolz die Schufa-Auskunft aus der Klarsichthülle ziehen.

Die Bundesregierung hat vor Kurzem ein Gesetz erlassen, das Wohnungssuchenden zumindest in einem Punkt das Leben leichter machen soll: Seit dem 1. Juni 2015 gilt neben der Mietpreisbremse auch das Bestellerprinzip. Das Gesetz schreibt vor, dass beim Einsatz eines Maklers immer derjenige die Provision bezahlt, der den Dienstleister beauftragt hat. Klingt einfach und fair. Aber halten sich alle Beteiligten an das neue Gesetz?

In der vergangenen Woche bat ZEIT ONLINE die Leserinnen und Leser, von ihren Erfahrungen bei der Wohnungssuche und dem Umgang mit Immobilienmaklern zu berichten. Die Redaktion erreichten seitdem Dutzende E-Mails: Die Rede ist von Knebelverträgen, Mieterhöhungen und unverschämten Maklern. Aber auch von unkomplizierten Besichtigungen, gesetzestreuen Vermietern und dem Glück, in Metropolen wie Frankfurt oder Stuttgart mithilfe eines Maklers endlich eine Wohnung zu finden. Wir stellen die interessantesten Fälle vor.

1. Der Knebelvertrag

Markus Jansen* berichtet von seiner Wohnungssuche in Köln. Von einem Bekannten habe er von einer freien Wohnung gehört und sich kurz darauf direkt an den Vermieter gewendet. "Der hat uns an seinen Makler weiter verweisen, dieser würde das für ihn abwickeln." Jansen nahm deshalb an, dass nun das Bestellerprinzip gelte: "Unserer Meinung nach sollte ganz klar der Vermieter den Makler zahlen", schreibt Jansen. Doch es kam anders.

Der Makler forderte Jansen auf, ihn mit der Suche nach eben jener Wohnung zu beauftragen. Damit wäre Jansen der Besteller und müsste dadurch auch die Provision des Maklers bezahlen, obwohl eigentlich der Vermieter den Makler beauftragt hatte. "Seine Begründung war aber besonders krude: 'Wenn Sie als potenzielle neue Mieter nicht in der Lage sind, die Maklercourtage zu zahlen, sind Sie wohl auch nicht so solvent, dass ich Sie in den kommenden Jahren als Mieter haben möchte'", schreibt Jansen. Er schlug die Forderung des Maklers aus und sucht seitdem nach einer anderen Wohnung.

Unrechtmäßige Zahlungen von Provision können zurückgefordert werden

"Ein dreister Fall", urteilt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund. "Makler und Vermieter ignorieren schlicht die gesetzlichen Bestimmungen. Natürlich muss der Mieter keine Maklerprovision zahlen", sagt er. Hätte Jansen die Provision gezahlt, könnte er sie laut Ropertz nachher vom Makler zurückfordern: "Dieser Rückforderungsanspruch verjährt nach drei Jahren." Dem Makler drohe bei einer Anzeige eine Geldbuße von bis zu 25.000 Euro.

Doch was wäre passiert, wenn Jansen die Wohnung tatsächlich angenommen, den Makler zuerst bezahlt und anschließend die Provision zurückgefordert hätte? Schließlich geht es bei der Wohnungssuche nicht nur um das preiswerteste Angebot, sondern auch um ein gutes Verhältnis zum Vermieter. "Dem Vermieter entstehen dadurch keine Schäden. Und er wird sich wohl kaum darüber ärgern, wenn sein Makler für unlauteres Verhalten angezeigt wird", sagt dazu Ulrich Ropertz.

Anton Wellmann* sucht ebenfalls schon lange nach einer Wohnung in Frankfurt. Auch er hat schlechte Erfahrungen gemacht. "Als Bedingung für die Bearbeitung meiner Anfrage hat mir der Makler einen Suchauftrag zugeschickt", schreibt Wellmann. Die Mail der Makler-Firma, die der Redaktion von ZEIT ONLINE vorliegt, belegt seine Befürchtungen: Explizit fordert die Maklerfirma einen Auftrag von Wellmann und bietet ihm dafür gleich das entsprechende Formular auf ihrer Website an. Dabei hatte Wellman die Wohnung selbst über das Internetportal Immobilienscout24 gefunden – ganz ohne die Hilfe des Maklers, der nun einen Suchauftrag verlangte.

"Denkbar ist, dass der Makler mit Übersendung des Suchauftrags eine spätere Provisionsforderung verbinden will", sagt Mieterbund-Experte Ropertz. Die habe jedoch nur Bestand, "wenn der Makler nachweisen kann, dass er die vermittelte Wohnung nach dem Auftrag des Mieters gesucht und gefunden hat". Auch darf der Makler vor dem Auftrag durch Wellmann nicht von der Wohnung gewusst haben: Denn wenn er eine ihm bekannte Wohnung weitervermittelt, erbringt der Makler keine Leistung – sein Anspruch auf Provision verfällt somit.

2. Die Mieterhöhung

Thomas Peters* ist Geschäftsmann. Für einen Kollegen hat er im vergangenen Jahr über seine Firma eine Wohnung in Nürnberg angemietet, die Miete betrug 1.080 Euro monatlich. Dem Makler bezahlte er damals eine Provision von 1,2 Monatsmieten, nach einigen Wochen zog sein Kollege wieder aus. Als er sich vor wenigen Wochen erneut nach der Wohnung erkundigte, betrug die Monatsmiete nun 1.280 Euro im Monat, eine Maklergebühr fiel nicht an. "Die Maklergebühr wurde also in die Monatsmiete inkludiert", vermutet Peters.

"Das ist theoretisch denkbar, aber nur sehr theoretisch", sagt Ulrich Ropertz vom Mieterbund. Zum einen sei unklar, ob der Vermieter die Miete für die Wohnung nicht auch ohne die Einführung des Bestellerprinzips erhöht hätte. Entscheidend sei jedoch, dass die Erhöhung wohl gegen die Mietpreisbremse verstößt, die seit dem 1. August im Freistaat Bayern gilt. Demzufolge darf der Vermieter die Miete nur maximal um zehn Prozent gegenüber dem örtlichen Mietspiegel erhöhen. Doch im Fall von Thomas Peters liegt die Mieterhöhung weit höher. Ropertz rät: "Der neue Mieter kann dies mithilfe des Deutschen Mieterbundes rügen und seine Mietzahlungen entsprechend reduzieren." Auch, wenn er schon in die Wohnung eingezogen ist.

Die Kosten für den Makler schlägt der Vermieter auf die Miete auf

Rainer Ludwig* ist selbst Vermieter, er besitzt mehrere Wohnungen im westfälischen Paderborn. Doch Paderborn ist nicht Frankfurt, München oder Hamburg – Wohnraum in Ostwestfalen wird nur mäßig nachgefragt. Die Suche nach Mietern macht deshalb viel Arbeit – Arbeit, für die Ludwig selbst keine Zeit hat. Deshalb beauftragt er seit Jahren Makler mit der Vermietung seiner Wohnungen. Bisher haben immer seine Mieter die Provision übernommen. Doch das ist nun durch das Bestellerprinzip verboten. "Ich werde auch weiterhin meinen Makler beauftragen", schreibt Ludwig. Doch will er die Kosten künftig auf die Miete seiner Wohnung umlegen: "Eine Wohnung muss unter dem Strich eine Rendite

erwirtschaften und da sind wir dann an dem Punkt, an dem der Mieter letzten Endes die Maklerprovision doch zu bezahlen hat." Grundsätzlich ist das zwar zulässig. Aber auch hier greift die Mietpreisbremse: Eine übermäßige Erhöhung der Miete ist nicht erlaubt.

3. Der Erfolgsfall

Doch berichten auch viele Leser von guten Erfahrungen mit dem Bestellerprinzip: Michael Lohmann* und seine Freundin wurden auf der Suche nach einer Wohnung in Stuttgart schnell fündig. "Der erste Unterschied zu früheren Wohnungssuchen war der viel höhere Anteil an privaten Inseraten, im Netz und in lokalen Zeitungen." Das Paar besichtigte drei Wohnungen, ganz ohne Mitbewerber. Jedes Mal sei entweder der Vermieter oder der Makler vor Ort gewesen. Kurze Zeit später erhielten Lohmann und seine Freundin zwei Zusagen und entschieden sich für eine der beiden. Eine Provision mussten sie nicht bezahlen. Michael Lohmann und seine Freundin sind nicht die Einzigen, deren Wohnungssuche durch das Bestellerprinzip einfacher wurde. Die Redaktion von ZEIT ONLINE erreichten zahlreiche ähnliche Zuschriften.

Doch während einige Mieter vom neuen Gesetz profitieren, kritisiert der Immobilienverband Deutschland (IVD) die Regelung: "Das Bestellerprinzip ist nicht an einen Fachkunde-Nachweis gekoppelt. Das schützt das Geschäft vieler unseriöser Makler ohne Ausbildung und Fachwissen", sagt Axel Kloth, Vizepräsident des Branchenverbands IVD. Die Berufsbezeichnung Makler ist nicht geschützt: Jeder, der will, kann sich Makler nennen und als solcher arbeiten.

Das größte Problem sieht IVD-Vizepräsident Kloth in der restriktiven Auslegung des Gesetzes: "Natürlich kenne ich als Makler fast alle Immobilien in meinem Markt", sagt Kloth, der sein Büro in Hamburg hat. Doch das Bestellerprinzip verbietet Maklern, interessierten Mietern Wohnungen anzubieten, die ihnen schon zuvor bekannt waren. In Kloths Augen wird der knappe Wohnungsmarkt in Städten wie München oder Hamburg dadurch auch ihm und seinen Kollegen zum Verhängnis: "Es ist kaum möglich, Wohnungen aufzuspüren, zu denen wir nicht schon einmal irgendwie Kontakt hatten." Seine Firma wolle deshalb künftig auf das Geschäft mit Mietern und Vermietern verzichten und sich auf Beratung und den An- und Verkauf von Immobilien beschränken.

* Name von der Redaktion geändert

Verehrte Vermieter,

sollte es Ihnen auf die Nerven gehen, nach vernünftigen Mietern zu suchen und möglicherweise keine passenden zu finden, freuen wir uns auf eine gute Zusammenarbeit mit Ihnen und den bei uns registrierten guten Mietern

Ihr Josef Schandl