

Plädoyer für ein besseres Maklerrecht

Die im Dezember 2012 veröffentlichte Umfrage der Immobilien Zeitung hat es zutage gebracht: Die Mehrheit in der Immobilienbranche ist für die Einführung des „Bestellerprinzips“ bei der Wohnungsvermittlung. Noch jeder fünfte Wohnungsmakler möchte vom „Auftraggeber“ bezahlt werden. Schön, könnte man sagen, dann ist ja der gesellschaftliche Konsens hergestellt. Aber Bethge wäre nicht Bethge, wenn er das so einfach gelten lassen würde. Mein heutiger „Fall“ gießt Öl ins Freudenfeuer der Gemeinsamkeiten.

aufträgt. Und manche sagen unverblümt, dass generell der Vermieter bezahlen muss. Wofür steht die Befürwortung des Bestellerprinzips also? Soll die „Bestellung“ ein Vertrag sein oder was sonst ist gemeint? Viele sind also dafür, nur keiner weiß, wofür. Das ist so ähnlich wie die Aussage, in dem und dem Restaurant könne man „sehr gut essen“. Eine solche Empfehlung kann vielleicht den Vegetarier zufrieden stellen, ist für den Fleischfan jedoch eine Katastrophe. Oder sie begeistert den Gourmet, verschreckt aber den Sparsamen.

mit ihm eine Provision vereinbart; diesen bezeichnet das Gesetz als „Auftraggeber“. Wir haben das „Bestellerprinzip“ also schon längst. Kein Mieter wird gezwungen, mit dem Makler eine Provisionsvereinbarung zu treffen. Niemand ist also zur Zahlung verpflichtet, „obwohl der Vermieter bestellt hat.“

Politisch motivierte Polemik

Nun könnte man sagen: Eine Mieterprovision ist zwar nicht rechtswidrig, aber es ist doch „ungerecht“, vom Mieter eine Courtage zu fordern. Dieser treffe ohnehin auf ein knappes Wohnungsangebot, habe somit bereits hohe Mieten zu zahlen und dürfe nicht obendrein noch mit zwei weiteren Monatsmieten Provision belastet werden. Und dies obwohl der Makler – wenn er überhaupt eine Leistung erbringt – nur im Interesse des Eigentümers handle. Für mich ist das politisch motivierte Polemik, die sich allenfalls als Stimmenfang vor der Bundestagswahl verstehen lässt. Wir reden doch hier nicht darüber, dass Makler eine Notsituation schamlos ausnutzen. Wir haben vielmehr eine völlig normale Marktsituation. Dort, wo ein Wirtschaftsgut mehr nachgefragt als angeboten wird, steigt der Preis. Immerhin zahlt nach Schätzungen des IVD bei nur etwa 30 Prozent aller Vermietungen der Mieter die Provision. Das heißt, in den allermeisten Fällen zahlt ohnehin schon der Vermieter oder niemand einen Makler. Es geht SPD und Grünen mit ihrer Initiative um eine Kampagne zugunsten einer kleinen Gruppe von Mietern in großstädtischen Ballungsräumen. Wir haben – im Ganzen betrachtet – einen ausgewogenen Markt, der keine gesetzlichen Eingriffe braucht. Auch nicht in einzelnen Großstädten, wo bestimmter Wohnraum (vor allem Altbau in bestimmten Gegenden, Stichwort: Gentrifizierung) so stark nachgefragt wird, dass das Angebot nicht für alle reicht. Und

Gerade in Regionen mit einer Unterversorgung von Wohnraum tut der Makler mehr für den Mieter als für den Eigentümer. Letzterer könnte auch ohne Makler leicht einen Mieter finden, während der Wohnungssuchende einen Makler benötigt.

Was soll „Bestellerprinzip“ überhaupt bedeuten?

Bisher hat mir niemand beantworten können, was denn „Bestellerprinzip“ überhaupt bedeuten soll. Konkrete gesetzgeberische Pläne sind nicht bekannt. Es hört sich natürlich sehr schön an, wenn derjenige bezahlen soll, der den Makler „bestellt“ oder „beauftragt“. Das wäre dann so wie in der Kneipe und alle würden sich wohlfühlen. Deutlich über dieses Biertisch-Niveau hinaus geht die öffentliche Diskussion derzeit jedoch nicht. Wenn man nachfragt, gibt es völlig widersprüchliche Antworten. Einer will denjenigen zahlungsverpflichten, der den Makler „bestellt“. Ein Anderer versteht unter „Bestellerprinzip“, dass einfach bezahlen muss, wer den Makler zuerst be-

Wenn es um „Gerechtigkeit“ geht, muss man wissen, dass wir das „Bestellerprinzip“ bereits haben. Und zwar in doppeltem Sinne. Erstens haben diejenigen, die jetzt ganz vorn mit dem Lautsprecher stehen, selbst vor Jahren explizit in das Wohnungsvermittlungsgesetz geschrieben, dass der Makler vom Mieter nur dann eine Provision nehmen darf, wenn er zuvor einen „Auftrag“ des Vermieters bekommen hat. Kein Makler soll eine Wohnung ohne Legitimation anbieten dürfen. Böse Zungen behaupten, diese Regelung sollte von vornherein nicht dem Schutz des Mieters vor „wildernden“ Maklern dienen, sondern nur als Argument für die Einführung der generellen Vermieter-Provision. Zweitens gilt auch bei der Wohnungsvermittlung, dass derjenige den Makler zu bezahlen hat, der

selbst wenn es anders wäre, wir also einen tatsächlichen Wohnungsengpass hätten, würde die Einführung des „Bestellerprinzips“ keine einzige Wohnung mehr bringen; das Ganze ist also Augenwischerei. Gefragt sind stattdessen innovative Wohnungsbaukonzepte, um langfristig den Markt zu regulieren.

Die wichtige Rolle des Maklers im Gefüge der Immobilienwirtschaft

Das Argument, der Makler sei hauptsächlich im Interesse des Eigentümers tätig, ist auch noch aus einem anderen Grunde falsch. Es ist doch im Gegenteil so, dass der Makler gerade in Regionen mit einer Unterversorgung von Wohnraum mehr für den Mieter tut als für den Eigentümer. Letzterer könnte auch ohne Makler leicht einen Mieter finden, während der Wohnungssuchende einen Makler benötigt, um eine Wohnung zu finden. Warum soll er dafür nicht auch bezahlen?

Mit der derzeitigen öffentlichen Debatte wird von dem eigentlichen Problem abgelenkt, dass es in einigen wenigen Städten oder Stadtteilen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum gibt, während übrigens in vielen anderen Regionen ganze Dörfer veröden, weil niemand mehr dorthin möchte. Dabei haut man auf die Berufsgruppe ein, die ohnehin den Schwarzen Peter hat und sich am wenigsten wehren kann. „Der Makler ist doch eh' überflüssig und macht obendrein einen schlechten Job“, lautet die Kernaussage der Medien. Beispiele von unkundigen, unfreundlichen und unwilligen „Wohnungsaufschließern“ sind da schnell gefunden. Wichtig wäre es demgegenüber, die gute Rolle zu unterstreichen, die Makler im Gefüge der Immobilienwirtschaft als Vermittler zwischen Anbieter und Interessent, als Berater und als Marktfachmann spielen.

Und eine besonders perfide Nummer ist das Argument, das „Bestellerprinzip“ werde den Ruf der Maklerschaft aufbessern. Natürlich gibt es immer noch Makler, die ihren Job nicht ordentlich machen und die, obwohl vom Mieter bezahlt und beauftragt, ausschließlich

Vermieterinteressen vertreten. Doch ist das kein Systemfehler, sondern eine klare Pflichtverletzung durch eine kleine Minorität von Berufsträgern. Und diese Minderheit wird in den Medien vorgeführt, als bestehe die ganze Branche nur aus Goldkettchen tragenden Nichtsnutzern, die ohne Leistung viel Geld kassieren. Das nutzen die politisch Interessierten, und die ganze Maklerschaft soll darunter leiden.


verhindern. Diese und weitere Vorschläge liegen auf dem Tisch.

Wenn die derzeitige Forderung nach dem „Bestellerprinzip“ nicht als Agitation entlarvt und an ihre Stelle eine sachliche Debatte über die dringend notwendige Reformierung des Maklerrechts tritt, befürchte ich allerschlimmste Gesetzesmissbildungen, mit denen im Ergebnis versucht werden wird, eine reine

Wir brauchen keinen Staatsdirigismus, sondern eine Neuformulierung des Maklerrechts zum Vorteil aller Marktteilnehmer. Dazu gehört eine Berufszulassung, die einen Fachkundenachweis und eine Mindestversicherung voraussetzt.

Mit Qualität in die Offensive gehen

Was wir tatsächlich brauchen, ist keine politisch motivierte Kampagne, die eine teilweise unausgewogene Marktsituation zum Dolchstoß gegen eine Berufsgruppe wenden möchte. Wir brauchen keinen Staatsdirigismus, sondern eine Neuformulierung des Maklerrechts zum Vorteil aller Marktteilnehmer. Dazu gehört eine Berufszulassung, die einen Fachkundenachweis und eine Mindestversicherung voraussetzt. Das erhöht den Standard der Maklerleistungen. Eine gesetzlich vorgeschriebene Schriftform für den Maklervertrag würde zudem deutlich mehr Rechtssicherheit für beide Seiten, Makler und Auftraggeber, bringen. Transparenz bei der Doppeltätigkeit vermeidet Interessenkonflikte. Den Vermittlungsmakler würde es stärken und die Leistungsgerechtigkeit erhöhen, wenn der bloße Nachweis nur bei ausdrücklicher Zustimmung des Auftraggebers für die Provision genügen würde. Die gesetzliche Regulierung des qualifizierten Alleinauftrages würde manchen Streit um die „Außenprovision“

Vermieterprovision einzuführen, ohne das zu sagen. Der IVD hat demgegenüber vernünftige Forderungen zum Gegenstand seines Berufspolitischen Kanons gemacht. Diese können Ausgangspunkt für eine fruchtbare Diskussion in der gesamten Immobilienwirtschaft sein. Nur wenn die Branche sich selbst bewegt, wird sich etwas ändern. Nur eine eigene Qualitätsinitiative kann das angekratzte Image der Maklerschaft dauerhaft und nachhaltig verbessern. 

Uwe Bethge

Uwe Bethge ist Rechtsanwalt und Notar in der hannoverschen Kanzlei bethgeundpartner immobilienanwälte. Ihr Markenzeichen: „100 % Immobilienrecht“.
www.bethgeundpartner.de.

