

Aus dem Weltall betrachtet

Was haben Sigmund Jähn, Ulf Merbold und Alexander Gerst mit dem Bestellerprinzip zu tun? Zumindest bei ihren Höhenflügen hatten sie keinerlei Wohnungsnot und als Makler wären sie im Weltall auch eher überflüssig gewesen. Dennoch wäre es vielleicht mal interessant, unsere deutschen Astronauten nach ihrer Sichtweise „von ganz oben“ zu diesem Highlight der deutschen Innenpolitik zu Beginn des 21. Jahrhunderts zu befragen. Nachdem nun Justizminister Heiko Maas (SPD) die Gerechtigkeit wiederhergestellt hat, lohnt sich jedenfalls ein Blick zurück und nach vorn.

Das „Bestellerprinzip“ – als Rakete modernster Bauart in rot-grünen Basiscamps gestartet – legte zunächst im Bundesrat eine Bruchlandung hin. 2013 wurde es daher von der „Mietpreisbremse“ und vom „Mindestlohn“ aus der Hitliste (oder besser Trickspielkiste?) der Wahlkampfstrategen für die Bundestagswahl gestrichen, fand aber dank besonderer Einigungsbereitschaft der unionistischen Verhandlungspartner dann doch Eingang in den Koalitionsvertrag: „Wer bestellt, der bezahlt“ heißt es dort. Das überzeugt natürlich sofort noch den letzten Biertisch und nachdem das Klein-Klein-Gemetzel um einzelne Wortstellungen und besondere Einzelfallprobleme beim neuen Gesetz nun vorbei ist, begrüßen alle (selbst Teile der Maklerschaft) die bevorstehende Novelle des Wohnungsvermittlungsgesetzes, als wäre die Wurzel allen Übels endlich gefunden und gerodet.

Tatsache ist – und das wird auch von kaum jemandem bestritten –, dass Provisionen in Zukunft fast ausschließlich vom Eigentümer gezahlt werden (jedenfalls soweit nicht besonders bössartige Vermieter Auswege über die Bezahlung ausgetretener Teppiche und abgeschriebener Kühlschränke finden...). Kurzer Faktencheck hierzu anhand des Wortlauts im Koalitionsvertrag: „Vermieter und Mieter sollen weiter als Auftraggeber auftreten können.“ Sechs! Setzen! würde es in der Schule heißen. Die Regierungskoalitionäre wollten aber noch mehr für uns erreichen, nämlich „klare bundeseinheitliche Rahmenbedingungen und ebenso Qualitätssicherung“. Und weiter: „Wir wollen im Maklerrecht Anreize für eine

bessere Beratung des Verbrauchers beim Immobilienerwerb schaffen. Hierzu streben wir als weitere Option des Verbrauchers eine erfolgsunabhängige Honorierung entsprechend dem Beratungsaufwand an. Zudem wollen wir einen Sachkundenachweis einführen und Standards aus anderen Beratungsberufen auf das Maklergewerbe übertragen. Wir werden berufliche Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen für Wohnungsverwalter und Immobilienmakler verankern.“ Ein super Programm. Doch zurück zum Weltall: Schaut man vom Dunkel ins Licht, wird alles deutlicher als beim umgekehrten Blick. Und man sieht sie mit ihren Absichten auch wieder besser, die irdischen Lichtgestalten von Rot-Grün nebst ihren willfähigen Mitspielern vom Unionslager.

Vernebelung des Wahlvolkes

Denn von oben betrachtet sieht man zwar – vielleicht – als winzige Energiesparleuchte das Bestellerprinzipchen, aber sonst nichts, rein gar nichts. Was so vollmundig angekündigt war, entpuppt sich heute als Sternenschleier aus der Milchstraße zur Vernebelung des Wahlvolkes: Seht her, wir tun etwas für die Gerechtigkeit. Nachdem noch der letzte Parteitaktiker erkannt hat, dass man Wahlversprechen nicht brechen darf, setzt man sie heute gleich nach der Wahl zielstrebig um, indem man sie in lautstark verhandelte Koalitionsverträge hineinschreibt (dass das mit Umsetzung nichts zu tun hat, merkt der Wähler vielfach gar nicht mehr und so setzt die Politik auch jetzt wieder darauf, dass der

Wähler die Koalitionsverträge vergisst – wir haben ja schließlich Vertragsfreiheit, so dass die Vertragsparteien allein darüber entscheiden, ob sie im Nachhinein wieder etwas ändern).

Dabei hätte man so viel umsetzen können: siehe vorstehendes Zitat aus dem Koalitionsvertrag. Und reichlich Bündnisgenossen hätte es auch gegeben. Denn das, was da geschrieben steht, entspricht mehr oder weniger dem Programm fast aller demokratischen Parteien, aller Interessenverbände der Immobilienwirtschaft einschließlich der Mietervertreter. Es fehlt aber offenbar an der Zeit, sich mit grundsätzlichen Fragen der Innen- und Rechtspolitik auseinanderzusetzen. Und eine tiefgreifende, wirklich an Qualitätssicherung interessierte Reform des Maklerrechts bringt auch keine Aufmerksamkeit und keine Wählerstimmen. Da ist Makler-Bashing und die Herstellung von vermeintlicher Gerechtigkeit („wer bestellt, der bezahlt“) sehr viel öffentlichkeitswirksamer und bedient zudem gängige Vorurteile („Makler werden von ohnehin gebeutelten Mietern für's Türaufschließen bezahlt“; „Makler bereichern sich an der Wohnungsnot“).

Die Zukunft des Maklerberufes


Was bleibt, ist die mühevoll Kleinarbeit der Branche selbst. Jeder einzelne Makler, der eine qualifizierte (Beratungs-) Leistung anbietet und sich nicht mit dem bloßen Nachweis zufrieden gibt, hilft bei der Verbesserung des Makler-Images. Alle Vermittler, die sich einer einseitigen Interessenvertretung verschreiben, bauen



Eine tiefgreifende, wirklich an Qualitätssicherung interessierte Reform des Maklerrechts bringt weder Aufmerksamkeit noch Wählerstimmen.

Vorurteile ab. Jeder Berufsträger, der sich fortbildet und sich freiwillig einem der vielfach existierenden Fachkundenachweise und Qualitätssiegel unterwirft, stärkt die Qualität der Branche insgesamt (by the way: IVD-Makler haben mit ihren Qualitäten natürlich auch beim Wettstreit um die verbleibenden Aufträge in der Wohnungsvermittlung die Nase vorn!). Und alle zusammen können damit belegen, dass die Beauftragung eines Immobilienprofis keine überflüssige und somit vermeidbare Geldausgabe ist, sondern ganz konkreten Nutzen bringt. Egal, ob es um die Anmietung einer Wohnung geht, die man ohne Makler gar nicht finden würde, um ein Haus zur Selbstnutzung, um den Vertrieb einer Bauträger-

maßnahme, um Kauf oder Verkauf eines Anlageobjektes oder um die professionelle Begleitung einer gewerblichen Projektentwicklung. Die Branche sollte die von der Bundesregierung vergebene Chance selbst nutzen und eine Diskussion über die Zukunft des Maklerberufes jetzt beginnen. Fragen gibt es genug: Hat der Nachweis noch eine Zukunft? Oder müssen wir die Vermittlung stärken? Wollen wir ein „echtes Bestellerprinzip“ für den gesamten Immobilienmarkt? Welche Chance hat der Dienstleistungsmakler, der erfolgsunabhängig bezahlt wird? Genügt die heutige Beratungskompetenz? Sind die gängigen Qualitätssiegel ausreichend? Könnte eine Verkammerung des Maklerberufs weiterhelfen?

Wenn diese Themen nachhaltig angepackt werden, kann der nächste deutsche Astronaut den Maklerstand demnächst aus der fernen Galaxie als leuchtendes Beispiel eines modernen Immobilienberufes bestaunen. 

Uwe Bethge

Uwe Bethge ist Rechtsanwalt und Notar bei bethge | immobilienanwälte: „100 % Immobilienrecht“ – www.bethge-legal.com

