

Im Prinzip für das Bestellerprinzip

von *Uwe Bethge*, Rechtsanwalt und Notar, Hannover

Im Gegensatz zu Jura ist Politik ein einfaches Geschäft. Erst findet man ein Problem, mit dem sich das Volk bewegen lässt und das zum Wahlkampfrenner taugt. Dann formuliert man mit Hilfe erfahrener Polemiker eine einfache Lösung, die die Massen überzeugt und nur Wenigen ohne Lobby schadet. Anschließend beschafft man mit Hilfe der Medien und der Koalitionsarithmetik eine parlamentarische Mehrheit. Und am Ende gibt es ein Gesetz, damit man beweisen kann: wir reden nicht nur – wir tun was. So geschehen beim „Bestellerprinzip“.

Der Fall:

Einige hanseatische Grüne und Sozialdemokraten fanden es ungerecht, dass ihre mühsam aus dem revolutionären Umfeld ins bürgerliche Studenten- oder Akademikerleben entlassenen Kinder begehrte Wohnungen im schicken Hamburger Eppendorf nicht nur teuer bezahlen, sondern auch noch einen Wohnungsvermittler dafür entlohnen müssen, dass er ihnen und 100 Gleichgesinnten Samstag mittags die neue Bleibe aufschließt. Welch ein Jammer! Schwupsdiewups war daraus eine Notlage des verarmten Proletariats gemacht, das von üblen Maklertypen ausgenutzt wird, obwohl diese doch vom – ebenfalls grundsätzlich egoman und materiell veranlagten – Vermieterhai „bestellt“ wurden. Irgendwann, als man mit ein paar alten Freunden aus der erfolgreichen Werbeagentur zum „Bierchen“ verabredet war, brüllte einer in die nostalgieschwangere Menge: „Macht kaputt, was euch kaputt macht“ und ein anderer formulierte gleich um: „Zahlt nur das, was ihr bestellt habt.“ Das war die Geburtsstunde des Bestellerprinzips. Ein genialer Schachzug: schließlich ist doch spätestens seit der Juristendiskussion über die Frage, ob der Letzte der illustren Kneipenrunde die Zeche bezahlen muss oder vielleicht „der, der bestellt hat“, klar, dass es auf jeden Fall „gerecht“ ist, nicht den Nichtbesteller zahlen zu lassen. Dass die ausschließlich von BILD, Plasberg, Jauch oder Will informierte Öffentlichkeit das so sehen würde, war klar. Dass auch Makler, die nichts mit „den Wohnungsmaklern“ zu tun haben, dem „Bestellerprinzip“ im Prinzip positiv gegenüberstehen würden, konnte auch einkalkuliert werden. Dass sogar Juristen darauf reinfallen, ist allerdings peinlich.

Hintergrund 1:

Die Bundesregierung möchte eine Provisionspflicht des Mieters auf den Fall beschränken, dass sich „der Wohnungsvermittler ... ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden“ vom Eigentümer zum Anbieter der Wohnung befugen lässt. Gleichzeitig soll die Abwälzung einer vermietetseitigen Provision grundsätzlich verboten werden.

Hintergrund 2:

1. Das Bestellerprinzip gibt es bereits – ohne Maklervertrag keine Provision.
2. Die Hauptleistung des Maklers ist der Nachweis – nur wo das Angebot (die Wohnung) knapp ist, wird ein Makler für den Nachweis gebraucht und bezahlt.
3. Gerade in dieser Situation erbringt der Vermittler eine Leistung also für den Wohnungssuchenden und nicht für den Vermieter (wem muss ich eigentlich noch erklären, dass es keine (Haupt-)pflicht des Maklers ist, eine Besichtigung durchzuführen?).

Kommentar:

Das Vorhaben der Bundesregierung ist nichts anderes als eine staatlich verordnete Eigentümerprovision. Fernab von der Frage, ob dies nicht sogar verfassungswidrig ist, führt das neue Gesetz jedenfalls weder zu mehr Gerechtigkeit noch zu sozialem Ausgleich. Es schafft keine einzige Wohnung und entlastet niemanden, der auf günstigen Wohnraum angewiesen ist. Wer in einem angespannten Wohnungsmarkt sucht, kann sich entweder eine Provision leisten – dann muss er sich auf die wenigen Wohnungen beschränken, die der Makler noch gar nicht in seinem Angebot hat. Oder er bekommt nur Wohnungen angeboten, die ohnehin niemand haben will. Dort jedoch, wo der Wohnraum günstig ist, gibt es die Mieterprovision ohnehin nicht, weil der Vermieter die Provision freiwillig übernimmt. So einfach funktioniert der Markt. Im Übrigen wird da, wo der Makler bisher vom Mieter bezahlt wird – wenn überhaupt, weil der Vermieter die Provision natürlich über die Miete weiterreicht – allenfalls ein gutbürgerliches Klientel entlastet. FDP – Hotelsteuer lässt grüßen!

Praxishinweis:

Wer ein ehrliches Bestellerprinzip möchte, stärkt die Position der seriösen und an echter Dienstleistung und Beratung interessierten Makler. Die Einführung der Textform des Maklervertrages für die Wohnungsvermittlung ist ein erster Schritt für mehr Rechtssicherheit. Warum soll das nicht für alle Vermittler gelten? Im Übrigen brauchen wir keinen Staatsdirigismus, sondern eine Modernisierung des Maklerrechts zum Vorteil aller Marktteilnehmer. Dazu gehört eine Berufszulassung, die einen Fachkundenachweis und eine Mindestversicherung voraussetzt. Das erhöht den Standard der Maklerleistungen. Transparenz bei der Doppeltätigkeit vermeidet Interessenkonflikte. Und es würde die Leistungsbereitschaft von Immobilienmaklern erhöhen, wenn der bloße Nachweis nur bei ausdrücklicher Zustimmung des Auftraggebers für die Provision genügen würde. Eine gesetzliche Regulierung des qualifizierten Alleinauftrages würde zudem manchen Streit um die „Außenprovision“ verhindern. Diese und weitere Vorschläge liegen auf dem Tisch – packen wir es an.