

# Das Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermietung, Mietpreisbremse

## Große Koalition legt Gesetzesentwurf vor



**W**enn in München Vermieter oder Hausverwaltungen eine Wohnung vermieten wollen, beauftragen sie in dreiviertel aller Fälle einen Immobilienmakler, um einen neuen Mieter zu finden.<sup>1</sup> Denn eine Neuvermietung macht viel Arbeit und kostet Zeit, Geld und Nerven:

Es müssen Wohnungsanzeigen im Internet oder in Zeitungen geschaltet, Interessenten telefonisch Auskunft gegeben und Chiffre-Zuschriften beantwortet werden. Anschließend werden Besichtigungstermine mit Wohnungsinteressenten koordiniert und durchgeführt. Vermieter müssen einschätzen, ob die Interessenten zuverlässig sind, sich die Miete finanziell leisten können und zur Hausgemeinschaft passen. Sie müssen einen mietrechtlich zulässigen Vertrag besorgen und individuell notwendige Vertragspunkte aushandeln. Deshalb holen sich Vermieter und Hausverwaltungen gern professionelle Unterstützung durch Immobilienmakler, die ihnen diese Aufgaben abnehmen, was im Grunde verständlich ist.

Das Problem in München, ebenso wie in vielen anderen Großstädten, ist allerdings, dass immer mehr Vermieter, Hausverwaltungen und auch Makler auf die Idee kamen, das geringe Wohnungsangebot und die große Wohnungsnachfrage radikal auszunutzen. Sammeltermine zur Wohnungsbesichtigung mit zahlreichen Mietern gleichzeitig und Bestechungsgelder, die von schwarzen Schafen für die Vermittlung einer Wohnung verlangt werden, sind genauso wie betrügerische Lockangebote im Internet in

München zwischenzeitlich traurige Realität.

Um diese häufig entstehende Ungerechtigkeit zu beenden, hat die große Koalition ein „**Paket für bezahlbares Bauen und Wohnen**“ beschlossen. Auf dieser Basis hat der Bundesjustizminister im März 2014 einen Gesetzesentwurf vorgelegt, in dem jeder Vermieter, der einen Immobilienmakler mit der Auffindung und dem Vertragsschluss mit einem geeigneten Mieters beauftragt, (anders als die bisherige Münchner Praxis) diesen auch selber bezahlen muss. Dieses Ziel verwirklicht der Gesetzesentwurf sehr geschickt, indem er vorsieht, dass

- › ein Mieter einem Makler nur dann eine Maklerprovision bezahlen muss, wenn der Wohnungssuchende in Textform (z. B. einer E-Mail) einen Suchauftrag erteilt hat und der Makler ausschließlich wegen dieses Suchauftrages diejenige Wohnung beschafft, über die der Mietvertrag schließlich zustande kommt.
- › Hat dagegen der Vermieter einem Immobilienmakler eine Wohnung zur Suche eines für ihn geeigneten Mieters an die Hand gegeben, ist der Mieter nicht zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet.
- › Vertragliche Vereinbarungen, die die Zahlungspflicht des Vermieters für die Maklervergütung umgehen und auf den Mieter abwälzen wollen, sollen unwirksam sein.
- › Um schwarze Schafe abzuschrecken, sind Verstöße gegen diese Vorschriften nicht nur zivilrechtlich unwirksam, sondern die Immobilienmakler können auch mit einem Bußgeld bestraft werden.

Die praktische und erfreuliche Folge wäre, dass sich auch die Mieter, für die bisher die Zahlung einer Maklercourtage finanziell nicht machbar war, künftig auf alle Wohnungsangebote und nicht nur für Wohnungen ohne zwischengeschalteten Makler bewerben können. Für Vermieter, Hausverwaltungen und Wohnungsmakler bedeutet dies allerdings eine höhere Wohnungsbewerberzahl und damit Arbeitsmehraufwand – kein Wunder also, dass dieses Gesetzesvorhaben von der Makler- und Immobilienwirtschafts-Lobby scharf angegriffen wird. Dabei wird von der Immobilien-Lobby bei der Diskussion übersehen, dass der Vermieter die Makler-Provision als Werbungskosten für seine Einnahmen aus Vermietung ohnehin in voller Höhe absetzen kann.

Das Gegenargument, dass Mietpreise steigen würden, weil Vermieter diese Kosten auf die Miete umlegen würden, zieht gerade für München nicht. Denn Mietpreise sind das Ergebnis des marktwirtschaftlichen Angebot-Nachfrage-Spiels.

Zudem schiebt das Gesamtpaket des Bundesjustizministers ständig steigenden Mieten einen Riegel vor, indem es eine Mietpreisbremse von maximal 10% über der Vergleichsmiete bei Wiedervermietung von Wohnungen, nicht jedoch bei der Erstvermietung vorsieht. Hierdurch soll die ständig steigende Preisspirale bei Neuvermietungen verlangsamt werden.

Aus Mietersicht können wir die Verabschiedung des Gesetzesentwurfs nur befürworten. MMM

<sup>1</sup> Die Anmietung von 73% der 1-Zimmer-Wohnungen, 77% der 2- und Mehr-Zimmer-Wohnungen in der Stadt München wurden nur gegen Zahlung einer Makler-Provision angeboten (Quelle: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de), Ostern 2014)