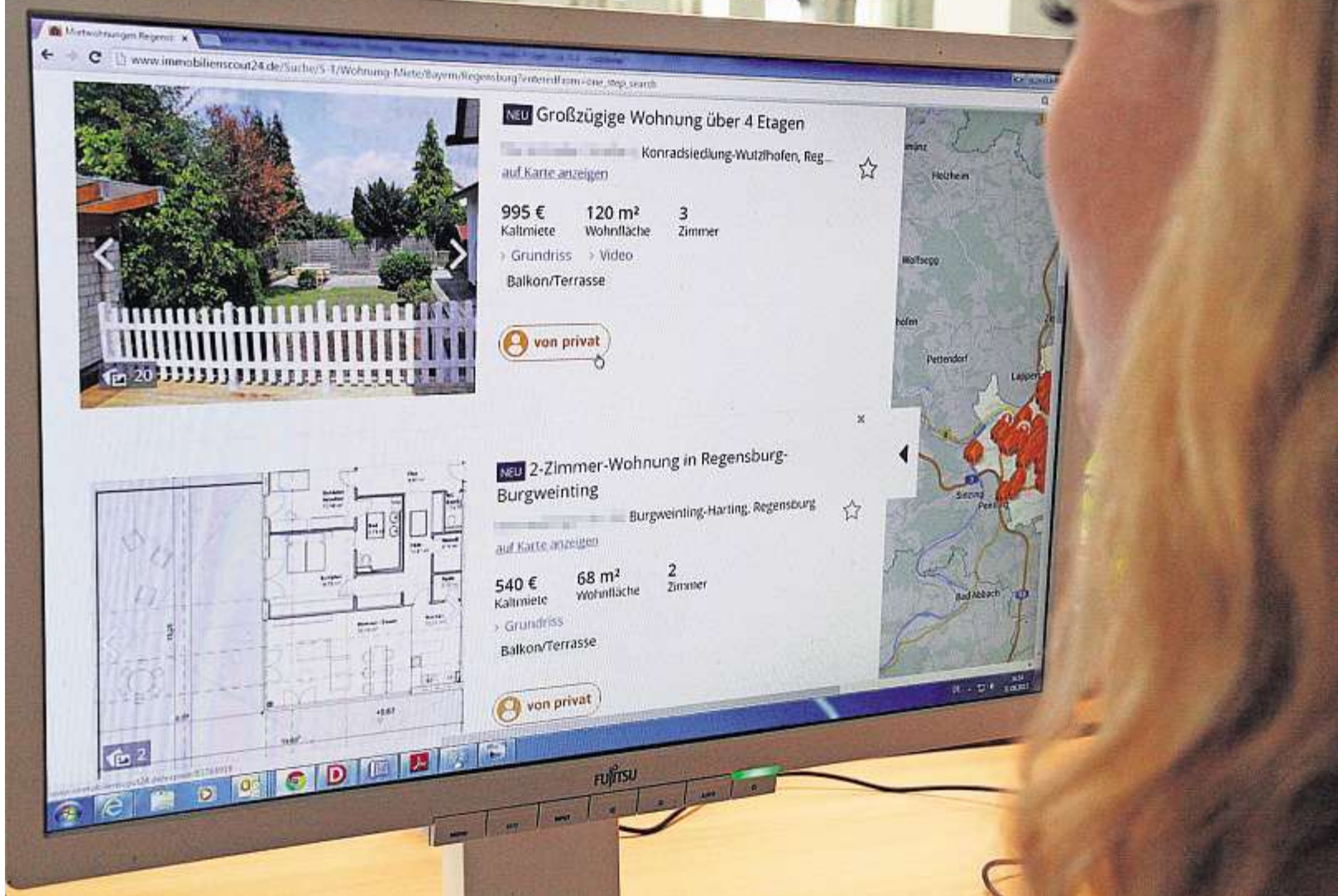




„Von privat“, diese Kennzeichnung ist nun auf Immobilienportalen etwas öfter zu finden. Doch viele Vermieter zahlen auch für Makler.

Foto: Ried

Schwarze Schafe zocken Mieter ab

RECHT Seit 1. Juni gilt das Bestellerprinzip. Trotzdem wird von Wohnungs-Interessenten, die keinen Makler beauftragt haben, manchmal Courtage gefordert.

VON JULIA RIED, MZ

REGENSBURG. In punkto Direktheit machen diesem Makler wohl nur wenige etwas vor. „Bei der Wohnung ist es so, dass man die Provision zahlen muss“, sagte er seinem Mietinteressenten bei der Besichtigung in der Altstadt. Auf den Einwand des Studenten, dass seit der Gesetzesänderung der Auftraggeber dafür aufkomme, erwiderte der Vermittler dem 22-jährigen, der die Geschichte der MZ erzählte, nur: „Ja, gut, wenn Sie nicht bereit sind, das zu zahlen, dann geben wir die Wohnung jemand anderem.“

„Gesetzlich nicht erlaubt“ nennt das Vorgehen Willi Kirsch, Regionalbeirat des Immobilienverbandes Deutschlands (IVD) für die südliche Oberpfalz. Nach dem am 1. Juni in Kraft getretenen „Bestellerprinzip“ darf der Makler den Mieter nur für Wohnungen zur Kasse bitten, von denen er keine „Vorkenntnis“ hatte, die er speziell für diesen Kunden gesucht hat, ansonsten ist der Vermieter Auftraggeber. Die Wohnung, die das Interesse des Studenten geweckt hatte, hatte der Makler jedoch im Internet inseriert.

Makler-Beruf nicht geschützt

„Man braucht sich nicht wundern über den Ruf des Maklers, weil dieser Beruf einfach nicht geschützt ist“, sagt Kirsch über den von der MZ geschilderten Fall. Dass „schwarze Schafe“ wie der sehr direkte Regensburger Kollege auf ihre Art Geschäfte machen, das ließe sich eher verhindern, wenn die Politik für dieses Berufsfeld mehr Qualifikation verbindlich verlangen würde.

Für seriöse Arbeit gelte: „Unsere Klientel kennt und schätzt unsere

Dienstleistung“, sagt Kirsch. Wer öfter auf Internetportalen wie „www.immobilienscout24.de“ unterwegs ist, hat zwar den Eindruck, dass der zuvor rare Hinweis „von privat“ heuer häufiger geworden ist. Kirschs Einschätzung ist jedoch: „Bis auf wenige Ausnahmen“ seien die Eigentümer bereit zu zahlen. In einem „überhitzten Mietmarkt“ wie dem Regensburger unter vielen Miet-Kandidaten den passenden auszuwählen, das ließen sich die meisten abnehmen.

Provision als Ablöse versteckt

Kirsch findet: Das neue Gesetz sei für den Mieter „auf den ersten Blick eine feine Sache“, auf den zweiten nicht unbedingt. „Ich glaube nicht, dass der Verbraucherschutz dadurch besser wird.“ Die Gefahr, dass das Preis-Leistungsverhältnis nicht passe, weil Vermieter die Provision auf Miete oder Küchenablöse umlegen, sei gestiegen.

Willibald Bauer, geschäftsführender Vorstand des Mietervereins Regensburg, sieht dieses Risiko ebenso. Er erkennt einen weiteren Nachteil für die Mieter: „Das dauert jetzt länger mit der Weitervermietung.“ Wer seine Wohnung nicht fristgemäß drei Monate vorher kündige, müsse in diesem Zeitraum nun öfter Miete zahlen, weil Eigentümer ohne professionelle Hilfe länger für die Nachmietersuche brauchten. Von Maklern abgezockte Mieter haben sich dagegen weder bei ihm noch bei Kurt Schindler vom Mieterbund Regensburg gemeldet.

„Ich habe mitgekriegt, dass ein Hausverwalter Provision kassiert“, sagt Bauer. Er lasse den Mieter einen Makler beauftragen, der ihm die freie Wohnung präsentiert. „Da kann man streiten, ob das ein Umgehungs-geschäft ist.“ Doch immerhin wisse der Interessent von Anfang an Bescheid. Bei einer angehenden Masterstudentin, die 24-jährige meldete sich ebenfalls bei der MZ, war dies nicht so: Sie erfuhr von einer „Bearbeitungsgebühr“, als der Vertrag auf dem Tisch lag. Wie der 22-jährige hat sie nicht unterschrieben. Beide Mieter sind nun provisionsfrei untergekommen.

150 Telefonate – nein, danke

Welche Erfahrungen haben die 3700 bei „Haus und Grund“ Regensburg organisierten Eigentümer bisher mit dem Bestellerprinzip bei der Maklerprovision gemacht?

Die Erfahrungen sind bisher gering, weil die Gesetzesänderung erst am 1. Juni 2015 in Kraft getreten ist und der Markt in der Sommerzeit ziemlich tot ist.

Ihre erste Einschätzung – akzeptieren Eigentümer, die vermieten, die Regelung?

Es wird akzeptiert, wenn auch vielleicht zähneknirschend. Ich glaube nicht, dass viele Leute probieren die neue Regelung zu umgehen, von extremen Ausnahmen mal abgesehen. Das Bußgeld beträgt bis zu 25 000 Euro, das zu Unrecht vereinnahmte Geld muss zurückgezahlt werden. Das Risiko, dass man erwischt wird, ist relativ hoch. Also wird man es bleiben lassen.

INTERVIEW



ULLRICH VOLK, Vorsitzender Haus und Grund

Haben Sie weitere Fragen? Schreiben Sie uns! regensburg@mittelbayerische.de

Haben Sie den Eindruck, dass mehr Eigentümer selbst vermieten?

Das machen die meisten sicher nicht, weil momentan in Regensburg die Nachfrage relativ groß ist. Das heißt, dass der privat vermietende Eigentümer dann vielleicht 150 Telefonate absolvieren müsste – und das wird er nicht wollen. Die Masse geht nach wie vor über den Makler. Welche Konditionen dann im Einzelfall ver-

einbart werden, weiß ich nicht. Es gibt ja diverse Geschäftsmodelle, wie die Werte Maklerschaft mit der Provision ein bisschen runtergehen kann. Es gibt zum Beispiel auch Leute, die eine Miete Courtage nehmen und dem Vermieter in Aussicht stellen, dass sie die Folgevermietung gratis machen, falls er einen Mieterwechsel innerhalb der nächsten zwei Jahre haben sollte.

DAS RÄT DER VERBRAUCHERSCHÜTZER

► **Klage:** Hat ein Mieter einer Provisionszahlung erst einmal zugestimmt, obwohl er rechtlich nicht in der Pflicht wäre, denkt wohl der eine oder andere an den Gang vors Gericht. „Wenn sich Makler und Vermieter in Schweigen hüllen, wird man sich mit dem Nachweis schwertun“, gibt Jochen Weisser vom Verbraucherservice Bayern zu bedenken. Anwaltschreiben ließen auch nur manche einlenken. Eine gute Chance, sich die Courtage zu sparen, habe der Mieter, wenn das Geld noch nicht den Besitzer gewechselt habe. Denn auch Makler klagten nicht ohne Weiteres. Eine Ersteinschätzung bietet der Verbraucherservice an, in Regensburg am Frauenbergl 4, Tel. (09 41) 5 16 04.

► **Widerrufsrecht:** Für Maklerverträge gilt oft ein erst im vergangenen Jahr neu eingeführtes Widerrufsrecht, darauf weist der Jurist Jochen Weisser vom Verbraucherservice Bayern hin. Kunden können davon bei „Außer-Geschäftsraumverträgen“ profitieren – also etwa wenn das Geschäft nicht im Büro des Maklers, sondern in der Wohnung, um die es geht, zustande kommt. 14 Tage lang kann der Kunde widerrufen, sofern nicht explizit anderes vereinbart wurde, etwa wegen eines sofortigen Einzugs, und er ordnungsgemäß belehrt wurde. „Wenn diese Belehrung nicht erfolgt, kann man den Vertrag in einem Zeitraum bis zu einem Jahr und 14 Tagen widerrufen“, erklärt Weisser.