

## MAKLER-BESTELLERPRINZIP

## Achtung: Faule Tricks

Eine deftige Miete – und vorher noch die hohe Provision? Das war eigentlich gestern. Denn seit über einem Vierteljahr sind es zumeist die Vermieter, die nach dem Bestellerprinzip den Makler zahlen müssen. Vor allem auf umkämpften Wohnungsmärkten greifen jedoch Vermittler und auch Vermieter in die Trickkiste, um das zu umgehen.

„Wir haben zurzeit eine weitere Wohnung, die wir Ihnen anbieten können. Aufgrund des Bestellerprinzips ... benötigen wir einen Auftrag von Ihnen, damit eine Vermittlungsprovision in Rechnung gestellt werden kann. Muster anbei. Sobald wir den Auftrag von Ihnen erhalten haben, können wir Ihnen das Exposé zusenden.“ Diese Mail bekam Mietervereins-Mitglied Nadja A.\*, nachdem sie bei immobilienscout24 Interesse für eine dort annoncierte Wohnung bekundet hatte. Sie leitete alles an den Mieterverein weiter, auch das angehängte Formular: „Maklerauftrag Vermietung“ steht darüber.

Monatsmieten eingefordert werden darf, wenn der Makler vom Mieter beauftragt worden und exklusiv für den Suchenden tätig geworden ist. Um diese Regelung zu umgehen – auch weil sich Vermieter nun vielleicht zunehmend lieber selbst um die Vermietung kümmern, um die



Foto: Sabine Münch

Courtage zu sparen – greifen nicht wenige Makler in die Trickkiste. Das können eine „Schattenhomepage“ oder interne Datenbanken sein, auf denen ein oder mehrere Makler Wohnungsangebote sammeln. Fragt ein Mieter nach, weil er eine Wohnung sucht – ob online oder auf anderem Weg – kann ein Angebot daraus hervorgeholt werden, als wäre es nur für den speziellen Kunden gesucht worden. Aber Wohnungen, die der Makler schon in seinem Bestand hat, darf er dem Mietinteressenten nicht in Rechnung stellen. Das Arsenal unerlaubter Tricks ist vielfältig. So lassen manche Vermittler ihre Kunden bei der Besichtigung einer Wohnung erst einmal unterschreiben, dass sie den Makler beauf-

tragt haben. Oder sie fordern hohe Abstandszahlungen für Kücheneinbauten, Teppichböden oder Einbauschränke, die aber nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz unwirksam sind.

Unerlaubt sind ebenso Aufwandsentschädigungen, die ein Makler vom Wohnungsinteressenten fordert – etwa für eine lange Anfahrt. Oder gar ein ganzes „Paket an Dienstleistungen“, das er seinem Kunden in Rechnung stellen will: die Erstellung eines Exposés, Vereinbarung und Durchführung von Besichtigungsterminen, die Beschaffung von Unterlagen, das Verhandeln von Mietinteressen gegenüber dem Vermie-

► Weil viele Vermieter für die Vermittlungsgebühr nicht aufkommen wollen, werden manche Makler erfindungsreich

### Der Griff in den Sammelordner gilt nicht als Wohnungsvermittlung

nung bekundet hatte. Sie leitete alles an den Mieterverein weiter, auch das angehängte Formular: „Maklerauftrag Vermietung“ steht darüber.

### Nicht bestellt – trotzdem bezahlen?

Seit dem 1. Juni muss in ganz Deutschland derjenige die Maklerprovision zahlen, der den Makler auch beauftragt hat. Greift ein Vermittler beispielsweise auf seinen vorhandenen Bestand zurück, um Interessenten eine Wohnung anzubieten, geht die Rechnung für die Vermittlung an den Vermieter.

Aber wie verhält man sich bei Betrugsverdacht am cleversten? Hierfür sind Zeugen wichtig, die bei Gesprächen mit dem Makler und bei Besichtigungen dabei sind und Quittungen, die alle Ausgaben belegen können. Die Zahlung der Provision kann verweigert werden, wenn ein Verstoß gegen das Bestellerprinzip vorliegt. Bereits geleistete Zahlungen können drei Jahre lang zurückgefordert werden. *rm*

Eine dreiste Aushebelung des Bestellerprinzips, findet sie – aber ein durchaus gängiger fauler Trick, bestätigt Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild. Denn seit über einem Vierteljahr verlangt die Gesetzeslage, dass vom Mietinteressenten nur dann die Provision von zwei

ter. „All dies ist verkappte Wohnungsvermittlungstätigkeit“, befindet Mietervereins-Geschäftsführer Reiner Wild. „Zahlen muss das der Vermieter.“

Der aber trickst nicht selten mit dem Makler gemeinsam; so stehen zum Beispiel Mieter und Vermieter ohne Datumsangabe in der Vermietungsdatenbank, so dass nicht ersichtlich ist, wer den Makler denn zuerst beauftragt hat.

Bis zu 25000 Euro Geldbuße drohen einem Vermittler, der gegen das Gesetz verstößt. Wirklich abschrecken lassen sich die schwarzen Schafe der Branche davon wohl nicht.

Rosemarie Mieder

\* Name geändert