

IVD Kommentierung des Gesetzesentwurfes zum sog. Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsgesetz

20.03.2014

Entgegen dem Koalitionsvertrag kein echtes Bestellerprinzip

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat einen Gesetzesentwurf vorgelegt, der neben der Mietpreisbremse auch das Bestellerprinzip regelt.

Die vorgeschlagene Regelung steht im krassen Gegensatz zu der Vereinbarung der Regierungsparteien im Koalitionsvertrag. Danach sollte nämlich ein echtes Bestellerprinzip eingeführt werden, bei dem Besteller sowohl der Vermieter als auch der Mieter sein kann. Nach der vom Bundesjustizministerium vorgeschlagenen Regelung muss im praktischen Ergebnis aber immer der Vermieter die Provision zahlen. Fälle, in denen der Mieter provisionspflichtig ist, sind nach der vorgeschlagenen Formulierung des Gesetzes rein theoretischer Natur und praktisch nicht denkbar.

Anders der Gesetzesentwurf, der im Jahre 2013 vom Bundesrat eingebracht worden ist, geht der jetzige Gesetzesentwurf des BMJV nicht von dem Begriff des Bestellers aus, sondern von dem des Suchauftrags. Nach dem Referentenentwurf soll der Makler von dem Wohnungssuchenden nur dann eine Provision fordern dürfen, wenn der Wohnungssuchende ihm einen Suchauftrag in Textform erteilt hat. Dies ist auch nach Ansicht des IVD gerechtfertigt.

Abzulehnen ist aber die weitere Voraussetzung, nach der der Makler vom Mieter nur dann eine Provision verlangen kann, wenn er

den Auftrag zur Vermittlung der Wohnung vom Vermieter ausschließlich wegen dieses Suchauftrags (vom Mieter) eingeholt hat.

Vermittelt der Makler dem Wohnungssuchenden eine Wohnung, die er schon in seinem Auftragsbestand hat oder für die er vom Vermieter unabhängig von dem konkreten Suchauftrag des Mietinteressenten einen Auftrag erhält, kann er von dem Mieter somit keine Provision verlangen. In der Praxis bedeutet dies, dass der Makler, der von dem Mieter eine Provision verlangen will, dem Wohnungssuchenden keine Wohnung anbieten darf, die er bereits in seinem Bestand hat, sondern für diesen erst eine andere Wohnung suchen muss.

Die Objekte, die der Mietinteressent nicht „nimmt“, kann der Makler einem anderen Mietinteressenten nicht mehr provisionspflichtig anbieten, weil er sie ja nun in seinem Bestand hat. Die Objekte sind für die Mieterprovision „verbrannt“.

Aus der rechtlichen Betrachtung des Gesetzentwurfes bekommt dann der Makler auch vom Vermieter für die Vermittlung dieser Objekte in der Regel keine Provision mehr, weil er diesem gegenüber erklärt hat, er habe einen Interessenten, welcher ihn provisionspflichtig mit der Suche einer Wohnung beauftragt habe.

Diese Ausweisung im Gesetzentwurf ist systemfremd und entspricht nicht der Praxis auch vor dem Hintergrund, welche Funktion die Immobilien-Online-Portale einnehmen. Für die Marktfolgenabschätzung führt es nach Ansicht des IVD zu Rechtsunsicherheiten.

Die vom BMJV vorgeschlagene Regelung, dass der Makler eine Provision von dem Mieter nur dann verlangen darf, wenn er den Auftrag zur Vermittlung der Wohnung vom Vermieter ausschließlich wegen dieses Suchauftrags eingeholt hat, ist daher ersatzlos zu streichen.

Nach Auffassung des IVD handelt es sich nicht um ein echtes Bestellerprinzip.

Das Bestellerprinzip wird nicht die Probleme einer verfehlten Wohnungspolitik lösen und erst recht nicht zu mehr Wohnungsneubau führen.

Der IVD sieht den eigentlichen Hebel in der Umsetzung eines gesetzlich eingeführten Sach- und Fachkundenachweises für die Immobilienmakler und Verwalter. Der politische Wille ist im Koalitionsvertrag festgehalten. Die Bundesregierung sollte daher ein echtes Bestellerprinzip zusammen mit dem Sach- und Fachkundenachweis koppeln und in ein Gesetz fassen.