



Bestellerprinzip bei **Vermietung**: Fragen & Antworten

Antworten auf die wichtigsten Fragen zum Thema Bestellerprinzip

Wer den Makler beauftragt, muss ihn auch bezahlen.

Die wichtigsten Fakten zum Bestellerprinzip haben wir hier für Sie zusammengetragen.

Was bedeutet Bestellerprinzip?

Wer beauftragt, bezahlt: Das Bestellerprinzip besagt, dass der Vermieter die Maklercourtage bezahlen muss, wenn er einen Makler mit der Vermittlung der Wohnung beauftragt.

Wann tritt das Bestellerprinzip in Kraft?

Am 01. Juni 2015 ist das Bestellerprinzip in Kraft getreten.

Gilt das Bestellerprinzip beim Immobilienkauf?

Nein, das hier genannte Bestellerprinzip gilt ausschließlich für die Vermittlung von Mietwohnungen.

Das neue Maklerrecht für den Immobilienkauf ist Festgeschrieben in der Neuregelung §§ 656a-656d BGB, und ist nicht zu verwechseln mit dem seit 2015 geltenden Bestellerprinzip bei der Vermietung.

Denn nur bei der Vermietung gilt seit dem 01.06.2015 für Wohnmietverträge "wer bestellt, der bezahlt". Normiert ist die Regelung in § 2 Abs. 1a Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermittG).

Darf ein Mieter die Maklercourtage zurückfordern, wenn er kürzlich einen Mietvertrag unterschrieben hat?

Nein, die Courtage kann nicht zurückgefordert werden, erst mit dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes greift die Regelung, dass der Vermieter den Makler bezahlt.

Darf ich als Vermieter die Maklercourtage an den Mieter weiterberechnen?

Nein, der Gesetzgeber hat ausgeschlossen, dass der Vermieter die Kosten nach Abschluss des Mietvertrags an den Mieter weiterberechnen darf.

Was das Bestellerprinzip in der Praxis bedeutet!

Bislang waren die Karten auf dem Mietwohnungsmarkt klar verteilt – auch wenn es um die Frage ging, wer beim Abschluss eines Wohnungsmietvertrags die Maklergebühr zu tragen hat. In den allermeisten Fällen war dies Sache des Mieters, der üblicherweise zwei Monats-Kaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer an den Makler zu überweisen hatte.

Im Rahmen der gesetzlichen Neuregelungen zur Mietpreisbremse soll damit Schluss sein: Die Bundesregierung will Mieter von der Maklergebühr entlasten und führt zu diesem Zweck das so genannte Bestellerprinzip ein.

Neue Spielregeln!

Bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen soll der Grundsatz gelten: Wer den Makler bestellt, bezahlt auch dessen Provision. Die bisherige Provisionspraxis wird sich deshalb ändern – denn der Auftrag an den Makler geht in aller Regel vom Vermieter aus.



Dieser möchte Zeit und Aufwand sparen, um die Wohnung auszuschreiben und die Mieter durch die Räume zu führen. Im klassischen Fall übernimmt dies ein Makler, der nach erfolgreichem Abschluss eines Mietvertrags seine Provisionsrechnung ausstellt.

Keine Weiterberechnung der Provision an den Mieter!

Der Gesetzgeber hat ausgeschlossen, dass der Vermieter die Kosten hinterher an den Mieter weiterberechnet.

Unter bestimmten Voraussetzungen muss jedoch auch künftig der Mieter für die Courtage gerade stehen – nämlich dann, wenn er selbst ausdrücklich einen Makler damit beauftragt, eine neue Wohnung ausfindig zu machen.

Beauftragung von Maklern kann sich für Vermieter lohnen!

Als Vermieter könnten Sie sich nun die Frage stellen, ob Sie bei der Neuvermietung überhaupt einen Makler beauftragen sollten, wenn Sie die Provision aus eigener Tasche bezahlen müssen.

Die Vermietung in Eigenregie spart an dieser Stelle zwar Kosten, bringt aber einen nicht zu unterschätzenden Aufwand mit sich. Wer keinen Makler in Anspruch nimmt, muss sich selbst um die Inserate kümmern, die Buchungen veranlassen und die Kosten übernehmen. Auch die Besichtigungen kosten mitunter deutlich mehr Zeit, wenn kein Makler diese Aufgabe übernimmt.

Daher sollten Sie als Vermieter nicht nur auf die Höhe der Maklergebühr achten, sondern auch den tatsächlichen Wert der Leistung abschätzen. Vor allem bei Objekten, die nicht in der Nähe des Wohnortes liegen oder bei denen mit vielen Besichtigungen zu rechnen ist, kann sich aus Sicht des Vermieters der Einsatz eines Maklers durchaus lohnen.

Was das Bestellerprinzip für Mieter bedeutet

- Wenn Sie den Mietvertrag für eine neue Wohnung abschließen, die im Auftrag des Vermieters von einem Makler vermittelt wurde, muss der Vermieter die Maklercourtage zahlen.
- Der Vermieter darf die Maklergebühr nicht an den Mieter weiterberechnen.
- Wer explizit einen Makler mit der Suche nach einer Mietwohnung beauftragt, muss auch zukünftig den Makler selbst bezahlen.

Was das Bestellerprinzip für Eigentümer bedeutet

- Wenn Sie bei der Wohnungsvermietung einen Makler beauftragen, müssen Sie dessen Courtage selbst tragen.
- Trotz der Neuregelung können sich die Dienste des Maklers auszahlen, weil er die Inserate sowie die Besichtigungen übernimmt und eventuell eine Vorauswahl der Mietinteressenten durchführt.

Was ist, wenn Makler oder Eigentümer trotzdem Provision verlangen?

Vor der Einführung des Bestellerprinzips war es üblich, dass der Mieter auch dann für die Provision aufkommen musste, wenn der Vermieter den Makler mit der Vermarktung der Mietwohnung beauftragt hatte. Ab 1. Juni 2015 gilt als neue Grundregel bei der Vermietung: Derjenige, der dem Makler einen Auftrag erteilt, muss auch die Provision übernehmen. Das wird in den allermeisten Fällen der Vermieter sein, es sei denn, der Mieter beauftragt den Makler mit der Suche. Voraussetzung für eine wirksame Provisionsforderung ist dann im Re-



gelfall, dass der Makler im Auftrag des Mietinteressenten aktiv nach Wohnungen sucht und nicht lediglich Objekte aus seinem Bestand anbietet.

In den Medien, insbesondere im Internet, kursieren Mutmaßungen und Methoden, wie Mieter trotz des Bestellerprinzips an der Provision zumindest teilweise beteiligt werden können. Manche dieser Ideen liegen im rechtlichen Graubereich oder sind sogar illegal. Ein seriöser Makler wird Mieter allerdings nicht durch illegale Techniken dazu bringen, eine Provision zu zahlen. Hinzu kommt: Viele Makler haben bereits im vergangenen Jahr auf die Innenprovision umgestellt, was bedeutet, dass der Eigentümer bereits vor dem 01.06.2015 die Provision des Maklers bei der Vermittlung einer Immobilie bezahlte.

Keine Servicegebühr für Besichtigungen!

Dass Makler von Mietinteressenten unabhängig vom Zustandekommen eines Mietvertrags eine Servicegebühr, beispielsweise für die Durchführung der Besichtigung, verlangen dürfen, ist im Gesetz nicht vorgesehen. Solche Gebührenforderungen wären in aller Regel unwirksam. Denn bei Maklerverträgen gilt der Grundsatz: Der Makler hat erst dann Anspruch auf Entlohnung, wenn er am erfolgreichen Abschluss eines Vertrages beteiligt war.

Überhöhte Ablösezahlungen können anteilig zurückgefordert werden!

Aber auch Vermieter könnten in Versuchung geraten, die nun auf ihren Schultern ruhende Provision an den neuen Mieter weiterzureichen: zum Beispiel über besonders hohe Ablösezahlungen. Diese werden häufig für die Übernahme vorhandener Einrichtungsgegenstände wie Einbauküche oder Möbel verlangt. Allerdings sind diese Forderungen nicht gerechtfertigt, wenn die Zahlung im Verhältnis zum Zeitwert der Gegenstände weit überhöht ist. Ein auffälliges Missverhältnis ist zumeist dann gegeben, wenn der geforderte Preis um mehr als 50 Prozent über dem Zeitwert liegt. Der zu viel gezahlte Anteil darf dann auch nach dem Abschluss des Mietvertrags wieder zurückgefordert werden.

Zurückholen der Provision über höhere Miete funktioniert nicht überall!

Ob die vom Vermieter gezahlte Provision einfach in Form einer höheren Miete im Lauf der Zeit wieder zurückgeholt werden kann, hängt nicht nur davon ab, ob die neuen Mieter bereit sind, eine höhere Miete als der Vormieter zu bezahlen. Liegt die Wohnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, das den Regelungen der Mietpreisbremse unterliegt, dann darf die Miete bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent überschreiten.

Widerspruch gegen Provisionsrechnung möglich!

Für Mieter stellt sich die Frage, wie sie angesichts der neuen Rechtslage reagieren sollten, wenn ihnen nach dem Abschluss des Mietvertrags eine Provisionsrechnung ins Haus flattert. Wurde die Wohnung im Auftrag des Vermieters vermarktet, besteht für solche Forderungen gemäß dem Bestellerprinzip kein Anspruch mehr. Dennoch sollten Mieter die Rechnung nicht einfach ignorieren, da sie ansonsten im Streitfall ihre Position schwächen könnten.

Wer eine Forderung nicht anerkennen will, sollte dagegen ausdrücklich Widerspruch einlegen. Darin enthalten sein sollte:

- die Feststellung, dass kein Maklervertrag zustande gekommen ist;
- der Hinweis, dass aufgrund des Bestellerprinzips kein Anspruch auf Provisionszahlung besteht.



Um die Zustellung im Streitfall beweisen zu können, sollte der Widerspruch in schriftlicher Form als Einschreiben mit Rückschein versandt werden.

Sollte trotzdem ein gerichtlicher Mahnbescheid eintrudeln, gilt es rasch zu handeln. Im Regelfall bleiben nur zwei Wochen Zeit, um dagegen Widerspruch einzulegen und die Ausstellung eines Vollstreckungsbescheids zu verhindern. Falls die Gegenpartei versucht, ihre Forderung auf dem Klageweg durchzusetzen, sollte ein auf Maklerrecht spezialisierter Anwalt konsultiert werden, der die Erfolgsaussichten für den Betroffenen einschätzen kann.

Quelle: ImmobilienScout24.de