

# Wer den Wohnungsmakler bestellt, bezahlt

Doch in diese Klarheit mischen sich viele Unklarheiten – Das „Bestellerprinzip“ gilt seit dem 1. Juni 2015 – Haus & Grund lehnt die neuen Bestimmungen ab – inzwischen schon jede Menge Umgehungsstrategien – Wohnungs-Suchbörsen bieten teilweise umfassende Dienstleistungen.

Logisch, dass derjenige eine Dienstleistung bezahlt, der sie bestellt hat. Doch schon hier gehen die Meinungen und Kommentare in Bezug auf das jetzt gültige Bestellerprinzip bei der Vermittlung von Wohnungen diametral auseinander. In vielen Pressekommentaren wird kommentiert, dass bisher meist der Mieter die Maklerprovision in Höhe von 2,38 Monatskaltmieten berappen musste, obwohl der Wohnungsvermittler seine Leistungen im Prinzip für den Vermieter erbracht hat. Das soll sich jetzt mit dem Bestellerprinzip ändern, jetzt soll der den Immobilienmakler bezahlen, der ihn auch bestellt hat, was in dem meisten Fällen der Vermieter ist beziehungsweise sein soll.

## Wer hat denn nun bisher die Courtage bezahlt?

Hier liegt genau der erste Knackpunkt, weshalb die Vermieter-Lobby Haus & Grund die Änderung der aktuellen Praxis zur Zahlung der Maklercourtage ablehnt. Bisher habe der Markt geregelt, wer die Maklercour-

tage zahlen müsse. Lediglich in wenigen Regionen mit einem geringen Wohnungsangebot sei der Mieter verpflichtet worden, die Courtage zu bezahlen. In den meisten Regionen Deutschlands habe die Courtage grundsätzlich der Vermieter geleistet, soweit er diesen beauftragt habe (Details vergl. hausundgrund.de/mietpreisbremse). Inzwischen, so haben einige große Immobilienportale ermittelt, halten sich die Makler an die neue Gesetzgebung. Was nicht heißt, dass Makler – oder auch Vermieter, zumindest wenn sie in den begehrten Ballungsgebieten am längeren Hebel sitzen – nicht immer wieder einmal über Möglichkeiten zur Umgehung des Bestellerprinzips zumindest nachdenken. Sei es durch Vorlage eines entsprechenden Revers bei der ersten Wohnungsbesichtigung (um damit doch noch einen Vermittlungsauftrag zu fingieren), und/oder über Abmachungen mit dem Vermieter zu Abstands Zahlungen für Küchen oder sonstige Einrichtungsgegenstände, die dann dem Vermieter quasi als

Entschädigung für die zu zahlende Maklerprovision zufließen. Auch die Höhe des Mietpreises kann ein Umgehungsvehikel darstellen, soweit hier nicht die Bestimmungen der neuen Mietpreisregelung im Wege stehen. Auf jeden Fall dürfte das Bestellerprinzip den Trend zur Inanspruchnahme von Wohnungs-Suchbörsen seitens der Vermieter im Internet verstärken. Die FAZ formulierte in einem interessanten Artikel in der Sonntagsausgabe vom 7. Juni dieses Jahres unter dem Titel „So finden Sie günstig neue Mieter“, dass es schon fast so viele Mieterbörsen wie Singlebörsen im Internet gebe. Und diese bieten die unterschiedlichsten Dienstleistungspakete für die Vermieter bei der Suche nach den richtigen Mietern an. Das Problem ist der „richtige“ Mieter. Einer, der länger bleibt, pünktlich bezahlt beziehungsweise sich in einer guten finanziellen Verfassung befindet, der nicht lärmt, möglicherweise auch nicht raucht etc.. Für derartige Mietersuche wird vorneweg zwischen 350 bis 400 Euro von Maklern in mit-

telgroßen Städten genommen. flatberlin.de verlangt 490 Euro für ein Einstiegs paket bei der Vermittlung einer Kleinwohnung. Dann gibt es auch Portale, die dem Vermieter umfangreiche Dienstleistungspakete zu natürlich dann höheren Preisen anbieten. Es gibt sogar Rundum-Sorglospakete, die dem Vermieter inklusive Versicherungen gegen Mietausfälle alle möglichen Arbeiten, Besichtigungstermine, Mieterauswahl, Vertragsgestaltung und so weiter bis hin zum Übergabeprotokoll abnehmen (Vergl. hierzu: vermietetster.de, ohne-makler.net, devepo.de, immo-mio.de, moovin.de, vermietetpro.de, rentkit.de). Fazit: die Wohnungswelt wird sich weiter deutlich verändern. Eine Entspannung durch den vermehrten Bau neuer Wohnungen ist leider nicht in Sicht. Hier ist vor allem das politische Berlin gefordert, marktkonforme, oder besser marktunterstützende Maßnahmen zu ergreifen, die, wie früher schon mehrfach mit Erfolg angewandt, den Wohnungsbau fördern.

Bruno Hidding

ANZEIGE

## Vorsicht bei Schwarzarbeit

Zum Urteil des BGH vom 11. 6. 2015

Werden Werkverträge „ohne Umsatzsteuer“ vereinbart, sind diese nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aufgrund Verstoßes gegen das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit nichtig. In früheren Entscheidungen wurde bereits entschieden, dass dann weder Mängelansprüche des Bestellers noch Zahlungsansprüche des Handwerkers bestehen sollen. Am 11. 6. 2015 hat der BGH dies

in einer Entscheidung unter dem Aktenzeichen VII ZR 216/14 konkretisiert. In diesem Fall war Werklohn für ein Dach gezahlt worden. Es bestanden zum Teil schwerwiegende Mängel. Die Richter entschieden, dass auch in diesem Fall kein Rückzahlungsanspruch des Bauherrn bestand. Zwar war der Vertrag nichtig und grundsätzlich rückabzuwickeln. Die Richter gingen jedoch davon aus, dass der Besteller gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen hatte und dies einem Rückzahlungsanspruch wegen unberechtigter Bereicherung

selbst bei Mängeln am Bauwerk entgegensteht.

**Fazit:** Bei Schwarzgeldabreden müssen Sie damit rechnen, auch bei Vorhandensein von Mängeln weder Gewährleistungsansprüche noch Rückzahlungsansprüche in Bezug auf den Werklohn geltend machen zu können.

Mitgeteilt von  
Rechtsanwalt Falk Ostmann  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



**Baurecht und Mietrecht**

**Rechtsanwalt Falk Ostmann**  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

**Dingeldein • Rechtsanwälte**

Bickenbach ☎ 0 62 57 / 86 950  
Gernsheim ☎ 0 62 58 / 83 380  
Ober-Ramstadt ☎ 0 61 54 / 80 39 80

[www.dingeldein.de](http://www.dingeldein.de)