



Bestellerprinzip

Wer zukünftig die Maklerprovision zu bezahlen hat

Kurzübersicht des Artikels

- Das Bestellerprinzip soll die Zahlung der Maklerprovision neu regeln
- Zukünftig soll derjenige den Makler bezahlen, der diesen auch beauftragt hat
- Nach jetzigem Informationsstand ist eine klare Begriffsabgrenzung aber nicht möglich

Für 2014 plant die Große Koalition die Umsetzung von mehreren Maßnahmen, damit Wohnraum in Deutschland bezahlbar bleibt. Das in den Koalitionsverhandlungen ausgearbeitet „Paket für bezahlbares Wohnen und Bauen“ soll hierzu die notwendigen Rahmenbedingungen schaffen. Neben einer Mietpreisbremse bei Bestands- und Neuvermietungen, soll auch die Zahlung der Maklerprovision nach dem sogenannten Bestellerprinzip neu geregelt werden.

Gemäß diesem Prinzip soll derjenige den Makler bezahlen, der diesen auch beauftragt hat. Diese Aussage sorgt nicht nur für erhöhten Klärungsbedarf, sondern führt aktuell zu einer Vielzahl von Fehleinschätzungen. So wird in diversen Medien behauptet, dass zukünftig ausschließlich der Vermieter den Makler bezahlt, da dieser den Makler schließlich mit der Vermarktung seiner Immobilie auch beauftragt. Nach dem jetzigen Stand ist diese Aussage jedoch grundsätzlich falsch, denn auch ein Suchinteressent, der einen Makler mit der Suche und Vermittlung einer Immobilie beauftragt, tritt als Auftraggeber in Erscheinung. Hier stellt sich zudem die Frage, ob sich die Bestellung auf konkrete Inseratanfragen bezieht oder auf Vermittlungen, als Folge eines hinterlegten Suchprofils des Kunden in der Interessentenkartei des Maklers. Eine klare Abgrenzung des Bestellerprinzips ist nach jetzigem Informationsstand daher noch nicht möglich.

Unklar ist ferner der Umfang des Bestellerprinzips. Als aktuell gesichert gilt die Aussage, dass der Verkauf von Immobilien nicht betroffen sei. Gleiches gälte bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Aber was ist mit der Höhe der Maklerprovision von 2,38 Kaltmieten inklusive 19% Mehrwertsteuer? Wird die aktuelle Provisionshöhe beibehalten oder können Makler zukünftig Ihre Leistungen nach Aufwand einzeln abrechnen? Letzteres könnte z.B. dazu führen, dass Interessenten bereits für eine Besichtigung ein Entgelt zu bezahlen hätten. Vielleicht können Makler aber auch zukünftig vom Mieter und Vermieter eine Provision verlangen. Diese Regelungen findet bereits beim Immobilienverkauf Anwendung. Es bleibt daher abzuwarten, welchen Umfang das neue Gesetz haben wird.

Im Rahmen der Diskussion ist jedoch vielfach von einer Bereinigung des Marktes zu hören. Es ist anzunehmen, dass, sofern Eigentümer zukünftig den Makler zu bezahlen haben, die Vermarktung verstärkt privat durchgeführt wird. Immobilienmakler wären somit erhöhtem Konkurrenzdruck ausgesetzt. Langfristig werden vermutlich nur die Unternehmen am Markt bestehen bleiben, die mit der geforderten Qualität überzeugen. Dem steht jedoch auch der erhöhte Anspruch an die Vermarktung selbst gegenüber. Mit Umsetzung der EnEV 2014 - Novellierung zum 1. Mai treten weitere Verpflichtungen in Kraft (s. Ratgeberartikel vom 01/2014), welche viele Eigentümer überfordern werden. Die Arbeit des Maklers wird daher auch in Zukunft ein wichtiger Bestandteil der Immobilienbranche bleiben.

Positiv hervorzuheben ist definitiv die Entscheidung der Großen Koalition, mit Umsetzung des Bestellerprinzips einen Fachkundenachweis für Immobilienmakler einzuführen. Diese längst überfällige Maßnahme soll die Eintrittsbarrieren in den Berufszweig erhöhen und der Branche eine Aufwertung ihres ohnehin schlechten Images ermöglichen. Die Harling oHG würde es daher begrüßen, wenn man sich bei der Umsetzung des Fachkundenachweises anhand der strengen Regularien in Frankreich oder Österreich orientiert.

Es wird sich zeigen, ob und wie das Bestellerprinzip umgesetzt wird. Eine juristisch wasserdichte Formulierung eines entsprechenden Gesetzes nach marktwirtschaftlichen Prinzipien dürfte jedoch schwer umsetzbar sein.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms