



Haus & Grund Worms informiert zum Thema:
aktuell: Der Makler im Wohnraummietrecht

15.004

Bestellerprinzips für Maklerleistungen

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz des Jahres 2015 tritt mit der Einführung des Bestellerprinzips für Maklerleistungen eine wesentliche Änderung in Kraft.

Die Änderung des Wohnungsvermittlungsrechts zielt darauf ab, dass diejenige Partei, die sich eines Wohnungsvermittlers bedient und in deren wirtschaftlichem Interesse der Vermittler vorwiegend tätig wird, auch dessen Vertragspartner im rechtlichen Sinne wird und bleibt. Hierdurch wird das „Bestellerprinzip“ in seiner materiellen Bedeutung umgesetzt: Der Veranlasser der Maklerleistung soll also auch verpflichtet sein, die anfallende Maklercourtage zu begleichen. Betroffen sind von der Regelung in erster Linie angespannte Wohnungsmärkte. Auf ausgeglichenen Wohnungsmärkten oder auf Teilmärkten mit einem Überschuss an freien Mietwohnungen hat der Vermieter jedenfalls nicht zwingend die Marktmacht, Maklerkosten auf den Wohnungssuchenden abzuwälzen.

Aus diesem Grund wurde das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971 mit folgenden Änderungen verabschiedet:

- 1 Der Wohnraumvermittlungsvertrag zwischen einem Makler und einem Wohnungssuchenden sowie der zwischen einem Makler und einem Vermieter müssen in Textform geschlossen werden, um wirksam zu sein.
- 2 Dem Makler steht gegen den Wohnungssuchenden kein Honoraranspruch zu, wenn er die Wohnung, über die ein Mietvertrag zustande kommt, nicht ausschließlich wegen des Suchauftrages des Wohnungssuchenden organisiert hat.
- 3 Eine Vereinbarung, wonach ein Wohnungssuchender verpflichtet wird, ein von dem Vermieter oder einem Dritten geschuldetes Maklerhonorar zu zahlen, ist unwirksam.
- 4 Verstöße gegen das Verbot, vom Wohnungssuchenden ein Honorar zu fordern, können mit Bußgeld bis zu € 25.000 geahndet werden.