Beck kompakt

Richtig vermieten - beruhigt schlafen!

Bearbeitet von
Helge Ziegler

1. Auflage 2015. Buch. 159 S. Klappenbroschur
ISBN 978 3 406 68374 9
Format (B x L): 10,4 x 16,1 cm
Gewicht: 127 g

Wirtschaft > Wirtschaftswissenschaften: Allgemeines > Wirtschaftswissenschaften: Sachbuch und Ratgeberliteratur

Zu Inhalts- und Sachverzeichnis

schnell und portofrei erhältlich bei

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

beck-shop.de

- ob er die Vermietung zu Beginn der neuen Mietzeit für realistisch hält,
- wer außer ihm in seinem Büro noch mit dem Vermittlungsauftrag beschäftigt ist und wie er einen guten Informationsfluss gewährleistet,
- ob er mit anderen Immobilienmaklern in Form eines Gemeinschaftsgeschäftes zusammen arbeitet (was unter Umständen die Vermietungsphase verkürzen könnte),
- ob er die allgemeinen Regeln des Anstandes beherrscht,
- ob er die Kunst der Moderation und der eleganten Gesprächsführung beherrscht,
- ob er nur mit einem qualifizierten Alleinauftrag (siehe unten) arbeitet,
- ob er eine informative Webseite hat und
- ob er ein Besichtigungskonzept hat (denken Sie hier an das Kapitel über die Wohnungsbesichtigung).

In einem Gespräch können Sie natürlich nicht alle diese Fragen stellen, aber insgesamt erhalten Sie so einen Eindruck, ob dieser Makler kompetent ist. Einige Fragen könnten unerfahrene Makler ins Straucheln bringen. Scheuen Sie sich also nicht, einige Antworten zu hinterfragen.

Auf den Punkt gebracht

Mit dieser Vorgehensweise ist es Ihnen nun möglich, mit hoher Wahrscheinlichkeit den richtigen Makler für die Vermietung Ihrer Wohnung zu beauftragen.

beck-shop.de

Die Qualität „prämierter Makler"

Jährlich, zumeist im Frühjahr, veröffentlichen renommierte Zeitschriften den oder die „Makler des Jahres", die „1.000 besten Immobilienmakler" oder „Die besten Franchisesysteme" und steigern damit ihre Auflage.

Es ist verständlich und nachvollziehbar, wenn Immobilienmakler, die derart prämiert wurden, ihren Interessenten gerne diese Zeitschriften zur Verfügung stellen oder auf die Prämierung hinweisen. Es darf aber durchaus angezweifelt werden, ob die Bewertung nach objektiven und wissenschaftlichen Kriterien erfolgte. So kommt es beispielsweise vor, dass Journalisten mit Immobilienportalen kooperieren und deren Angaben zum Beispiel über die Insertionshäufigkeit des Maklers für ihre Bewertungen verwenden. So haben beide etwas davon, der Journalist und das Portal.

Ferner sollen dem Vernehmen nach auch „Kundenbewertungen" von Maklerkollegen bei der Bewertung Berücksichtigung finden. Auch soll es vorkommen, dass Angehörige größerer Maklergesellschaften und -vereinigungen seitens der Geschäftsleitung Verhaltensregeln an die Hand bekommen, falls sie von den Medien befragt werden sollten.

Absolute Objektivität muss also bei diesen Auszeichnungen nicht unbedingt angenommen werden. Derartige Urkunden an der Bürowand des Maklers könnten durchaus kritisch hinterfragt werden.

Anders sind Auszeichnungen von Fortbildungseinrichtungen oder der Industrie- und Handelskammer zu sehen, die in einem Büro gezeigt werden. Hier wurde die Leistung des Maklers fachlich überprüft.

beck-shop.de

Die Erteilung des Vermietungsauftrages

Mit dem Inkrafttreten des Bestellerprinzips ändert sich die Tätigkeit des Immobilienmaklers. Weil er bisher meist vom Vermieter beauftragt und in fast allen Fällen für seine Leistung vom Mieter bezahlt wurde, bestand ein Teil seiner Tätigkeit auch darin, sich für die Interessen beider Vertragspartner gleich viel einzusetzen.

Dieses ausgewogene Engagement des Maklers dürfte mit der Einführung des Bestellerprinzips der Vergangenheit angehören. Heute wird ein Wohnungsvermietungsmakler vom Vermieter beauftragt und bezahlt. Damit hat er dessen Interessen zu vertreten. Er handelt ähnlich einem Rechtsanwalt oder Steuerberater, denn er wird vom Vermieter mandatiert.

Die Varianten des Maklervertrages

Zu empfehlen ist der Abschluss eines schriftlichen Maklervertrages zwischen dem Vermieter und den Makler. Darin sollte neben den Pflichten der beiden Vertragspartner natürlich auch die Honorierung des Maklers im Falle des Erfolgs geregelt sein. Dabei bieten sich folgende drei Varianten an:

Der Abschluss eines „Allgemeinen Maklervertrages“

Mit Abschluss des „Allgemeinen Maklervertrages“ erteilt der Auftraggeber dem Makler das Recht, das Objekt an-

beck-shop.de

bieten zu können. Zugleich verpflichtet er sich, dem Makler eine Vergütung zu zahlen, für den Fall, dass der Mietvertrag infolge der Nachweis- oder Vermittlungsaktivitäten des Maklers zustande kommt. Das Besondere ist, dass für den Makler keine Verpflichtung besteht, tätig zu werden und der Vermieter auch weiterhin selbst aktiv sein kann. Dass diese Vertragsvariante den Makler nicht besonders motiviert, dürfte verständlich sein.

Der Abschluss eines (einfachen) „Makler-Alleinauftrages“

Mit dem (einfachen) „Makler-Alleinauftrag“ verzichtet der Vermieter als Auftraggeber darauf, weitere Makler zu beauftragen und den Vertrag jederzeit widerrufen zu können.

Das Besondere hieran ist, dass infolge dieser Einschränkung der Makler die Pflicht hat tätig zu werden. Der Makler-Alleinauftrag muss zeitlich begrenzt sein und darf nicht länger als ein Jahr dauern. Danach kann wieder ein neuer Vertrag abgeschlossen werden.

Der „Qualifizierte Makler-Alleinauftrag“

Der „Qualifizierte Makler-Alleinauftrag“ kam vor der Einführung des Bestellerprinzips bei Vermietungen von Wohnräumen so gut wie nicht vor. Das wird sich jetzt ändern, wenn der Makler künftig vom Vermieter beauftragt wird und er sicher gehen will, im Erfolgsfalle auch eine Provision zu erhalten.

Bei dieser Vertragsvariante verzichtet der Vermieter zusätzlich zu den beim „Qualifizierten Maklervertrag“ genannten

beck-shop.de

Einschränkungen auf eine Selbstvermietung („Eigenvermietungsverbot") und verpflichtet sich, Interessenten an den Makler zu verweisen („Verweisungsklausel") und ihn bei Vertragsverhandlungen hinzuziehen („Hinzuziehungsklausel").

Die Rechtsprechung ist der Auffassung, dass der „Qualifizierte Makler-Alleinauftrag" nicht durch „Allgemeine Geschäftsbedingungen" oder mit einem Formularvertrag, sondern nur individuell wirksam, vereinbart werden kann! Erst das Zur-Disposition-Stellen und das tatsächliche Aushandeln der wesentlichen Inhalte des Maklervertrages lassen ihn zu einer Individualvereinbarung werden.

Tipp:

Es ist zu empfehlen, als Grundlage einen „Makler-Alleinauftrag" zu verwenden und das Gewünschte in Form der Individualvereinbarung als Anlage beizufügen.

Gleich welche Vertragsvariante angewendet wird, sollte für den Fall, dass der Vermieter seine Vermietungsabsicht aufgibt, im Maklervertrag eine Vereinbarung getroffen werden, die seine bisher erbrachte Leistung angemessen honoriert.

Der Maklervertrag sollte immer befristet sein. Er endet sowieso spätestens mit Eintreten des Erfolges, also mit Abschluss des Mietvertrages. Ansonsten sollte, je nach Attraktivität der Wohngegend und des Mietobjektes, seine Laufzeit 3–6 Monaten betragen, maximal 12 Monate. Eine Verlängerung ist ja immer möglich.

beck-shop.de

Tipp:

Für Sie als Vermieter wäre auch eine zusätzliche Vereinbarung mit dem Makler interessant, wonach dann, wenn der neue Mieter bereits innerhalb von zwölf Monaten ausziehen sollte, die erneute Leistung des Maklers gegen ein verringertes Honorar möglich ist.

Die Varianten bei der Festlegung der Maklerprovision

Bisher gab das Wohnungsvermittlungsgesetz als Obergrenze für die vom Mieter zu entrichtende Provision zwei Monatskaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer vor, insgesamt also 2,38 Monatsmieten. Der Makler musste selten seine Leistung detailliert erläutern und seine Honorierung variabel anpassen.

Künftig kann die zu zahlende Maklerprovision frei zwischen dem Vermieter und dem Makler vereinbart werden. Es ist nicht auszuschließen, dass sie sich wiederum bei den 2,38 Monatsmieten einpendeln wird. Es sind aber auch Modelle mit einer gestaffelten Gebührenregelung bekannt. So kann es nämlich durchaus sein, dass Vermieter in Zukunft nur einen Teil der Leistungen des Maklers in Anspruch nehmen möchten, wie zum Beispiel seine Hilfestellung beim Abschluss des Mietvertrages oder bei der Übergabe der Wohnung. Deshalb werden wohl ganz unterschiedliche Modelle entwickelt werden, je nach Kreativität des jeweiligen Immobilienbüros.

beck-shop.de

Heute schon stellen sich Makler den neuen Anforderungen, konzipieren ausführliche Leistungsverzeichnisse und schnüren individuelle Pakete mit differenzierten Provisionssätzen. Diese mir bekannten Immobilienbüros praktizieren dies bereits:

- „Die „ImmoProfis" in Kempten (www.die-immoprofis.com) mit Alexander Endres
- „Axel Muth Immobilien & Wohnbau" in Eppingen (www.muth-immo.de) mit Axel Muth und
- „Pieroth Immobilien & Hausverwaltung e.K." in Oberts-hausen (www.pieroth-immobilien.de) mit Sylvia Pieroth.

Denkbar wäre es auch, diese Leistungspakete alternativ nach Light-, Standard- oder Premium-Version mit differenzierten Provisionssätzen zu unterteilen.

Es wird sicherlich auch Fälle geben, in denen Immobilienmakler ihre Leistung mit einer Pauschale anbieten, mit der ihnen unabhängig von der Miethöhe ihre Leistung mit beispielsweise 1.000 EUR zuzüglich Mehrwertsteuer vergütet wird.

Andererseits ist es nicht ausgeschlossen, dass Makler gerade bei schwer zu vermietenden Wohnungen oder bei Wohnungen, die eine geringe Miete aufweisen, wie zum Beispiel Apartments, einen wesentlich höheren Satz kalkulieren, als die oben erwähnten 2,38 Monatsmieten.

Zudem könnte der Beruf des Immobilienberaters noch mehr Zuspruch finden. Das ist jener Berater, der dem Vermieter seine gesamte Fachkenntnis zur Verfügung stellt und diese honoriert erhält, ohne vermittelnd tätig zu sein. Es bleibt also abzuwarten, wie sich der Markt entwickelt und welche

beck-shop.de

neuen Modelle kreiert werden. Dem Ideenreichtum sind keine Grenzen gesetzt.

Auf den Punkt gebracht

Mit dem Wissen dieses Ratgebers sollten Sie nun in die Lage versetzt worden sein, die Empfehlungen umzusetzen, die Ratschläge zu befolgen und schließlich den richtigen Mieter zu finden. Falls Sie sich dafür entschieden haben, nicht selbst tätig zu werden, können Sie nun den richtigen Makler ausfindig machen. Egal wie Sie sich entschieden haben – damit kommen Sie dem Ziel „richtig vermieten – beruhigt schlafen" einen gewaltigen Schritt näher!

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg!