

### WICHTIGE INFORMATIONEN für VERMIETER und MIETER, und alle die sich für den Immobilienmarkt interessieren!

**Seit 01.06.2015 ist das Gesetz zum "BESTELLERPRINZIP" und die "MIETPREISBREMSE" in Kraft!**

Leider wird in den Medien nur **unvollständig oder falsch** über die Auswirkungen des **Mietrechtsnovellierungsgesetzes (MietNovG)** für Mieter und Vermieter berichtet. Deshalb erhalten Sie heute unseren Sonder-Newsletter, der sich nur dem Thema Bestellerprinzip widmet. Wir hoffen, damit zum besseren Verständnis der **neuen Gesetzgebung und deren Folgen** beizutragen.

Mit in Kraft treten des sogenannten "**Bestellerprinzips**", das eigentlich "Vermieter-zahlt-immer-Prinzip" heißen müsste, **zahlt der Vermieter** dem Makler die Provision, auch Courtage genannt, **wenn** dieser ihm einen passenden Mieter gefunden hat. Makler dürfen vom Mieter **KEINE PROVISION** oder sonstige Gebühren mehr verlangen!

**WICHTIG:** Auch Vermieter und Hausverwaltungen dürfen **keine Gebühren** für Mietvertrags-Erstellung, oder ähnliches verlangen!

**Theoretisch** gibt es weiterhin die Möglichkeit, dass ein Mietinteressent einen, oder gleich mehrere Makler mit einem **schriftlichen Suchauftrag** beauftragt und dann im Erfolgsfall eine Provision an den Makler zahlen müsste.

**ABER:** Der beauftragte Makler darf Mietern **keine Wohnungen aus seinem Bestand** anbieten, sondern muss **NUR für diesen Mieter** eine Wohnung **suchen** und sich vom Vermieter die **schriftliche Erlaubnis** geben lassen, dass er dem Mieter diese Wohnung anbieten darf.

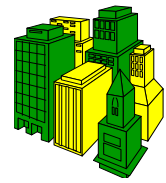
Wie sonst auch, muss der Makler dann zunächst die **Fotos erstellen**, evtl. fehlende **Unterlagen besorgen** und ein **Exposé schreiben**, damit er die Wohnung diesem **Suchauftraggeber** provisionspflichtig anbieten darf. Vorausgesetzt, die Wohnung interessiert den Suchenden, schaut er sich diese vielleicht an. Falls diese Wohnung dann doch nicht den Wunschvorstellungen entspricht, muss der Auftraggeber (Mieter) dem Makler auch **NICHTS bezahlen!**

**PROBLEM:** Der Makler darf diese Wohnung **keinem** weiteren Interessenten **provisionspflichtig** anbieten, auch wenn er **10 weitere** schriftliche Suchaufträge von Interessenten hat, die genau eine solche Wohnung suchen und bereit wären eine Provision zu bezahlen. Dieses Problem und seine Folgen wird von Presse und Politik hartnäckig verschwiegen.

Das bedeutet, die Wohnung ist für den Makler **wertlos!** Die logische Konsequenz daraus ist, dass die meisten Makler **keine Suchaufträge mehr annehmen werden**, denn die Chance, dass der erste Interessent, diese extra für ihn gesuchte Wohnung tatsächlich nimmt, ist sehr gering.

# SONDER-NEWSLETTER

von Pieroth Immobilien & Hausverwaltung e.K.



In der Regel schauen sich Interessenten mindestens **8-10 Wohnungen** an, bevor sie sich entscheiden. Also müsste der Makler für **10 gleiche Suchaufträge** mindestens **80 Wohnung neu finden**, denn für eine bereits nur einmal gezeigte Wohnung darf er keine Provision verlangen! Gleichzeitig **trägt der Makler das Risiko**, dass diese Interessenten bei einem anderen Makler oder Privatanbieter fündig werden und er **völlig leer ausgeht**.

Makler sind Unternehmer und müssen **wirtschaftlich handeln** und können nicht **umsonst arbeiten**, deshalb werden es Suchende, die bereit sind eine Provision zu zahlen, weil sie z.B. von Hamburg nach München umziehen müssen, oder keine Zeit haben sich selbst um die Wohnungssuche zu kümmern, es schwer haben einen **Makler zu finden**, der bereit ist **einen solchen Risiko behafteten Suchauftrag** anzunehmen.

Besonders für die ohnehin schon **schwer vermittelbaren Mieter**, wie z.B. Sozialhilfe-Empfänger, Großfamilien, Alleinerziehende, Haustierhalter, Ausländer, Studenten und Auszubildende wird es **zukünftig noch schwerer** werden eine Wohnung zu finden. Mit Einführung des Bestellerprinzips verlieren diese Mietergruppen die **Makler als Ihre Fürsprecher beim Vermieter**. Makeln heißt vermitteln zwischen zwei Parteien, die meist **gegensätzliche Interessen** haben.

Bisher war genau diese **Neutralität für Makler** selbstverständlich, da er vom Mieter bezahlt wurde und vom Vermieter die Wohnung zur Vermittlung erhielt. Mit dem Bestellerprinzip ist der Makler **per Gesetz zum einseitigen Interessens-Vertreter** der Vermieter geworden und muss sich zu 100% nach seinen Wünschen zur Mieterauswahl richten. Natürlich bevorzugen Vermieter **finanziell gut gestellte Mieter** aus einem **stabilen sozialen Umfeld** mit **geringem Konfliktpotential** für andere Bewohner des Hauses.

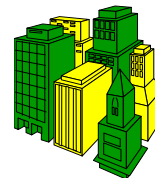
Auch **Immobilienbesitzer** müssen wie Unternehmer **wirtschaftlich denken und Risiken vermeiden**, besonders wenn die Immobilien, wie bei den meisten Vermietern, noch **mit Hypotheken belastet** sind. Aus diesem Grund verlassen sich Vermieter gerne auf die große **Vermietungserfahrung**, die **Marktkennntnis** und das **Wissen im Mietrecht** von professionellen Maklerbüros wie **Pieroth Immobilien & Hausverwaltung e.K.**, das seit 1995 bereits mehr als **700 Wohnungen vermittelt** hat.

Dass nun Vermieter neben ihrem **Mietausfall-Risiko, Leerstandskosten und Modernisierungsverpflichtungen** auch noch die **Maklerkosten** tragen müssen, wird sich natürlich in der **Miethöhe** und in den **Vertragsbedingungen negativ für Mieter** bemerkbar machen.

Ein **echtes Bestellerprinzip** oder eine **Provisionsteilung** für Vermieter und Mieter wäre **wünschenswert** gewesen, aber das seit dem 01.06.2015 bestehende Gesetz hat seinen Sinn völlig verfehlt. Gerade die Mietergruppen, die durch das **Bestellerprinzip** und die **Mietpreisbremse** entlastet werden sollten, werden dadurch zukünftig **mehr Nachteile als Vorteile** haben!

# SONDER-NEWSLETTER

## von Pieroth Immobilien & Hausverwaltung e.K.



### AUSWIRKUNGEN des "Bestellerprinzips" für MIETER

VORTEILE	NACHTEILE
+ Alle Wohnungsangebote provisionsfrei	- Höhere Mieten
	- schlechtere Vertrags-Bedingungen
	- Verlust der Vertragsfreiheit
	- Keine Wahlfreiheit
	- weniger Immobilienangebote im Internet
	- Verlust des Maklers als "Fürsprecher"
	- evtl. Besichtigung nur noch zu Bürozeiten möglich
	- schlechtere Chancen für "Problemmieter"
	- keine Markt- und Kostentransparenz

### AUSWIRKUNGEN des "Bestellerprinzips" für VERMIETER

VORTEILE	NACHTEILE
+ Makler ist nur Ihnen verpflichtet	- Kostet Vermittlungs-Provision
+ Mehr Nachfrage von Interessenten	- schlechtere Bewerber-Qualität
+ bessere Verhandlungs-Position	- Verlust der Vertragsfreiheit
	- ohne Makler mehr Arbeit
	- ohne Makler hohes Risiko

### AUSWIRKUNGEN des "Bestellerprinzips" für Makler

+ Nur ein Vertragspartner (Vermieter)	- Weniger Aufträge (Umsatzverlust)
+ Mehr Nachfrage von Interessenten	- schlechtere Bewerber-Qualität
+ Wegfall der Widerrufbelehrung für Mieter	- größere Vermieter-Ansprüche
+ Wegfall Nachweisbestätigung für Mieter	- höherer Konkurrenzkampf
+ Verträge bedürfen der Schriftform	- Verlust der Vertragsfreiheit

**FAZIT:** Die Nachteile sind für die Mieter am größten! Solange die Politik in die Wirtschaft eingreift, Bürger entmündigt, die Vertragsfreiheit einschränkt und weiter die Wohnnebenkosten durch Abgaben und Steuern in die Höhe treibt, wird es für Mieter keinerlei Entlastung geben. Einzig und alleine die Förderung des privaten Wohnungsbaus und die Schaffung von Sozialwohnungen könnte die Mieter in angespannten Wohnungsmärkten entlasten. Nur wenn es ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage gibt, bleiben Mieten stabil.

Ich hoffe, dass Ihnen dieser Newsletter gefallen hat und informativ für Sie war. Gerne halte ich Sie auch zukünftig über den Immobilienmarkt auf dem Laufenden!

Mit freundlichen Grüßen

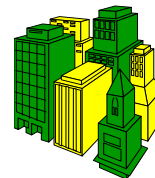
Ihre Sylvia Pieroth

- Immobilienmaklerin & Hausverwalterin seit 1995
- geprüfte Immobilienbewerterin für Wohnimmobilien BVFI
- parlamentarisches Mitglied im Bundeskongress für die Immobilienwirtschaft



**Pieroth Immobilien & Hausverwaltung e.K.**  
seit 1995

Windthorststr. 5  
63179 Obertshausen  
Tel.: 06104-971056  
Fax.: 06104-971058  
Mobil: 0172-6718178  
Sylvia.Pieroth@arcor.de  
[www.pieroth-immobilien.de](http://www.pieroth-immobilien.de)



### LEISTUNGSKATALOG VERMIETUNG für VERMIETER

Bei Erteilung eines Makleralleinauftrages mit 2,38 Monatskaltmieten (inkl. Stellplätze) und Vermieter-Provision erhalten Sie unsere **Full-Service-Leistung (Pakete 1 bis 5)**. Bei Vermietungsaufträgen mit Kaltmieten von weniger als 400,00 € berechnen wir 950,00 € inkl. MwSt. als Mindest-Pauschale. Die Service-Pakete sind auch einzeln buchbar (Preise auf Anfrage). Unsere Stammkunden erhalten Sonderkonditionen!

#### Paket 1: Vorbereitung

- Erstbesichtigung
- Objektbewertung / Wertermittlung
- Unterlagenbeschaffung (Bauamt, Amtsgericht, Versorger, etc., inkl. Gebühren)
- Marktanalyse
- Zielgruppenanalyse / Mieterprofil / Wunschmieter
- Werbestrategie
- Energieausweis (gegen Gebühr)
- Modernisierungs-Empfehlung

#### Paket 2 : Marketing

- Objektfotografie
- Objektdaten-Erfassung
- Exposé-Erstellung mit Fotos und Grundriss
- Grundriss-Service (inkl. Gebühr)
- Vermietungs-Schild am Objekt (falls gewünscht, bei freier Whg.)
- Flyer (z.B. "Hallo Nachbarn")
- Exposé-Aushang im Schaukasten am Büro
- Mailing an vorgemerkte Interessenten
- Print-Anzeigen (je nach Objekt)
- Anzeigen in Internet-Immobilienbörsen (z.B. Immowelt.de, ebay-kleinanzeigen.de, immonet.de, Immobilienscout24.de, Kalaydo.de immobilien.de, wunschgrundstuecke.de..(inkl. Buchungsgebühren)
- Sozial-Media (z.B. Facebook, Twitter, Google, Xing...)

#### Paket 3: Vertrieb

- Mieter-Gesuche Datenbankabfrage
- Internetsuche nach Mietinteressenten
- Anrufe entgegen nehmen
- Interessenten anrufen
- E-Mails (Anfragen) bearbeiten
- Interessenten qualifizieren / disqualifizieren
- Besichtigungstermine vereinbaren / abstimmen
- Objektbesichtigungen mit Interessenten
- Bewerber selektieren (nach Ihren Vorgaben)

#### Paket 4: Sicherheit

- Bonitätsprüfung (inkl. Gebühr)
- ggf. Mietbürgschaftsformular
- Selbstauskunft
- Wohnungsscheck (Besuch in aktueller Mieterwohnung in Ausnahmefällen)
- Identitätscheck nach GwG (Geldwäschegesetz)
- Prüfung Vermieterdatenbank
- Mietausfall-Versicherung (gegen Gebühr)
- Mietvertrag-Erstellung (inkl. Formulkosten)

#### Paket 5: Abschluss

- Objektübergabe mit Protokoll / Fotos
- Zählerstände erfassen
- Zählerstände an Zulieferer/Hausverwaltung, etc. melden

#### **10 FRAGEN AN VERMIETER + VERKÄUFER**

1. Glauben Sie, dass SIE neben Ihrem Beruf, Ihrer Familie und Ihren Hobbies das Gleiche wie ein Immobilien-Makler leisten könnten?
2. Sind Sie risikofreudig und abenteuerlustig?
3. Wollen Sie an 7 Tagen in der Woche fast rund um die Uhr angerufen werden?
4. Ist Ihr E-Mail-Postfach groß genug um alle Anfragen empfangen zu können?
5. Haben Sie Zugang zur nötigen Bürotechnik (Drucker, Scanner, Kopierer, Fax, Smartphone, Internet, Foto, Kamera, etc.?)
6. Kennen Sie sich mit Miet-, Eigentums-, Verwaltungs-, WEG-, und Vertragsrecht aus?
7. Wissen Sie welche Unterlagen bei Verkauf und Vermietung benötigt werden?
8. Besitzen Sie Marketingkenntnisse, Vertriebs Erfahrung, Verhandlungsgeschick und diplomatische Fähigkeiten?
9. Haben Sie Erfahrung im Umgang mit Menschen der unterschiedlichsten Nationalitäten und aus allen sozialen Schichten?
10. Haben Sie schon weit über 700 Wohnungen vermietet oder fast 100 Immobilien verkauft?

#### **JA ???**

Dann brauchen Sie wirklich KEINEN Immobilienmakler!  
Falls Sie eine oder mehrere Fragen mit NEIN beantwortet haben, sollten Sie kein Risiko eingehen!  
Gehen Sie auf Nummer Sicher und nutzen Sie das Know-how und die Erfahrung eines Immobilien-Profis.

**Lieber gleich zum Profi !**



**Sylvia Pieroth**

**Pieroth Immobilien & Hausverwaltung e.K. seit 1995 - Windthorststr. 5, 63179 Obertshausen  
Tel.: 06104-971056 - Fax: 06104-971058 - Mobil: 0172-6718178 - Sylvia.Pieroth@arcor.de**

**www.pieroth-immobilien.de**