

## Ausweitung des Bestellerprinzips - Überfällige Sozialmaßnahme oder Effekthascherei?

Dr. Jörg Klingmann, Rechtsanwalt  
Georg Willem Büchler, Rechtsanwalt

Schlatter Rechtsanwälte - Praxisgruppe Bau- und Immobilienrecht

Das Bestellerprinzip. Keine andere Gesetzesänderung war in den vergangenen Jahrzehnten mit weitreichenderen Konsequenzen für den Berufsstand der Immobilienmakler verbunden, als die am 01.06.2015 in Kraft getretene Neuregelung in § 2 Abs. 1a WoVermRG. Danach darf nur noch dem „Besteller“ einer Wohnungsvermittlungsleistung die Kostenlast auferlegt werden. Weiteres Unheil ist bereits in Sicht, denn das SPD-geführte Bundesjustizministerium hat unlängst einen Gesetzesentwurf in den Bundestag eingebracht, um das Bestellerprinzip fortan auch bei der Vermittlung von Wohneigentum anzuwenden. Der Newsletter geht auf die rechtlichen Problemstellungen und die zu erwartenden Auswirkungen der drohenden Gesetzesänderung ein.

### *Gesetzesentwurf der Grünen und Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums*

Bereits am 26.09.2018 hat die Fraktion der *Grünen* einen Gesetzentwurf in den Bundestag eingebracht, wonach ein neu in das BGB aufzunehmender § 653a fortan bei der Vermittlung von Wohneigentum greifen soll. Nach dessen Absatz 3 soll es einem Makler nur noch möglich sein, ein Entgelt von demjenigen einzufordern, der ihn bestellt hat. Der Entwurf der *Grünen* sieht auch eine gesetzliche Deckelung der Maklercourtage auf maximal 2 % des Kaufpreises vor.

Wie nun bekannt wurde, hat jüngst auch das Bundesjustizministerium einen entsprechenden Referentenentwurf vorgelegt. Die Inhalte dieses Entwurfs sind noch nicht öffentlich zugänglich, einige Informationen sind jedoch bereits durchgesickert: Der Entwurf sieht die Einführung des Bestellerprinzips bei der Vermittlung von Wohneigentum vor. Die Maklercourtage soll also künftig nur noch einer Partei, nämlich dem Besteller der Maklerleistungen, zur Last fallen. Eine gesetzliche Deckelung der Maklercourtage steht hingegen nicht mehr zur Diskussion.

### *Verfassungsrechtliche Bedenken*

Die vorgesehene Beschränkung bei der Ausgestaltung der Maklervergütung stellt eine Einschränkung der Berufsausübungsfreiheit der Immobilienmakler dar. Diese ist nach Art. 12 GG grundrechtlich geschützt.

Solche Einschränkungen können nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts jedoch bereits durch „vernünftige Erwägungen des Allgemeinwohls“ gerechtfertigt werden.

Die Begründung des Gesetzesentwurfs der *Grünen* sieht ein ungelöstes Problem in den hohen Erwerbsnebenkosten (Makler, Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer), die im Normalfall nicht über Darlehen finanziert werden können. Zudem seien die Maklerkosten in Deutschland „am obersten Ende der internationalen Skala“.

Diese Argumente werden sich so wohl auch im Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums wiederfinden. Ob sie ausreichen werden, um den erheblichen Grundrechtseingriff auf Seiten der Immobilienmakler zu rechtfertigen, wird - sollte das Gesetz tatsächlich verabschiedet werden - das BVerfG zu entscheiden haben.

Eine Interessensabwägung müsste jedenfalls den Umstand berücksichtigen, dass potentielle Immobilienkäufer typischerweise nicht aus der gesellschaftlichen Schicht der sozial Benachteiligten stammen, die sich durch die Hürde einer zusätzlichen Courtagezahlung vom Abschluss eines Vertrags abhalten lassen, sondern regelmäßig sogar über ein überdurchschnittliches Haushaltseinkommen verfügen. Hinzu käme, dass nicht jeder Käufer einer Wohnimmobilie diese anschließend auch bewohnt, sondern Wohnimmobilien häufig aus reinen Investitionszwecken erworben werden.

Da die Gesetzesänderung keine Differenzierung bzgl. der Motivation der Käufer vornimmt, käme es also zu einer (unbeabsichtigten) Besserstellung der Investoren.

Gleichwohl kann Hilfe aus Karlsruhe wohl nicht erwartet werden: Das BVerfG räumt dem Gesetzgeber bei der Beurteilung, mit welchen Mitteln dieser sozialen oder wirtschaftlichen Ungleichgewichten entgegen wirken kann, erfahrungsgemäß einen weiten Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum ein (vgl. etwa BVerfG, Beschluss vom 29. Juni 2016, Az.: 1 BvR 1015/15).

Es stellt sich also die Frage, welche Auswirkungen die Einführung des Bestellerprinzips entfalten würde.

### *Auswirkungen auf die Maklerbranche*

Der Gedanke, dass der Auftraggeber eines Immobilienmaklers auch die Kostenlast für die von ihm veranlasste Leistungserbringung tragen sollte, erscheint zunächst nachvollziehbar. Es gibt keinen Grund, weshalb die altbekannte Regel „wer bestellt, der bezahlt“, die sich durch sämtliche Bereiche des Wirtschaftslebens zieht, nicht auch bei Maklerleistungen gelten sollte.

Entgegen dieses marktwirtschaftlichen Grundsatzes war es bei der Vermittlung von Wohnraum hingegen bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuregelung üblich, dass Vermieter den immer weiter steigenden Immobiliendruck zu ihren Gunsten auszunutzen konnten, in dem diese alle in Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrags stehenden Leistungen an Immobilienmakler auslagern und die Maklerkosten an die Mieter weiterreichen konnten. Gerade in Ballungszentren fand sich schließlich immer ein Interessent, dessen persönliche Wohnungsnot groß genug war, um sich auf die Zahlung der Maklercourtage einzulassen.

Diese über lange Jahre praktizierte Handhabe der Vermieter war mitverantwortlich dafür, dass das Image des Maklerberufs erheblich gelitten hat. Unlängst bezeichnete die *Süddeutsche Zeitung* den Beruf des Immobilienmaklers in einem Online-Artikel als den „unbeliebtesten Job der Welt“.

Dass die Kosten der Vermittlungsleistungen bei der Wohnraummiete nun den Vermietern zur Last fallen, hat bereits zu einer verschärften Wettbewerbssituation auf Seiten der Makler geführt. Denn einem Verkäufer steht es frei, vor Beauftragung eines Maklers mehrere Angebote einzuholen und über die Höhe der Provision zu verhandeln. Dieser Wettbewerbsdruck wird zwangsläufig auch zu einer Qualitätssteigerung der Vermittlungsleistungen führen.

Das Bestellerprinzip erscheint also dazu geeignet, verlorengegangenes Vertrauen in den Berufsstand wiederherzustellen.

Der Gesetzgeber möchte mit der bevorstehenden Gesetzesänderung jedoch nicht das angekratzte Image der Immobilienmakler aufpolieren, sondern für eine finanzielle Entlastung potentieller Immobilienkäufer sorgen. Ob sich dieses hehre Ziel erreichen lässt, ist äußerst zweifelhaft.

### *Auswirkungen auf die Kaufnebenkosten*

Im Zeitalter des scheinbar grenzenlosen Immobilienbooms erscheint die Vorstellung fernliegend, dass Verkäufer zukünftig dazu bereit sein sollen, die seit jeher an die Käufer weitergereichten Maklerkosten zu tragen. Es bedarf keiner hellseherischen Fähigkeiten vorherzusagen, dass die Maklerkosten von den Verkäufern zukünftig auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden.

Ein um die Maklergebühr erhöhter Kaufpreis hätte dann automatisch auch einen Anstieg der übrigen Nebenkosten zur Folge, deren Höhe sich bekanntlich anhand der Höhe des Kaufpreises berechnet. Zwar könnten die Immobilienkäufer die (versteckten) Maklerkosten nunmehr über einen Kredit finanzieren. Die Übertragung des Bestellerprinzips auf die Vermittlung von Wohneigentum wäre jedoch voraussichtlich sogar mit einem Anstieg der Gesamtkosten eines Immobilienkaufs verbunden.

### *Handlungsalternativen und Fazit*

Ob und in welcher Form die Gesetzesänderung zur Verabschiedung gelangt, lässt sich noch nicht sicher vorhersagen. Sicher ist jedoch, dass eine Einführung des Bestellerprinzips bei der Vermittlung von Wohneigentum keineswegs zwangsläufig zu einer Reduzierung der Kaufnebenkosten führen würde. Vielmehr muss befürchtet werden, dass sich die bei einem Immobilienkäufer auflaufenden Gesamtkosten hierdurch sogar noch erhöhen werden.

Eine vieldiskutierte und naheliegende Alternative wäre es, bei der Veräußerung von Wohnimmobilien die Grunderwerbsteuer zu reduzieren oder entsprechende Steuerfreibeträge einzuführen. Auch eine Regelung käme in Betracht, wonach die Courtage zukünftig hälftig von Käufern und Verkäufern zu tragen ist. Hierdurch ließe sich die Transparenz entsprechender Geschäfte erhöhen und wirkungsvoll einer ansonsten zu befürchtenden Wandlung des Immobilienmaklers zum einseitigen Interessensvertreter des Verkäufers entgegenwirken.

Sehr erfreulich ist es hingegen, dass der Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums den kruden Gedanken der *Grünen* einer gesetzlichen Höchstgrenze der Maklercourtage nicht aufgreift.

Zwar wäre eine Deckelung der Maklercourtage tatsächlich geeignet, die Kaufnebenkosten zu reduzieren. Eine derartige Regelung hätte jedoch einschneidende Konsequenzen auf den Berufsstand der Immobilienmakler entfaltet und ggf.

dazu geführt, dass sich Wohneigentum außerhalb von Ballungszentren nicht mehr durch Immobilienmakler hätte vermitteln lassen.

Denn in weniger attraktiven Gebieten, in denen die Vermarktung von Wohnimmobilien mit größeren Anstrengungen verbunden ist, wäre es fraglich gewesen, ob Makler überhaupt noch dazu bereit gewesen wären, sich um die Vermittlung nichtgewerblicher Immobilien zu kümmern.



**Dr. Jörg Klingmann**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Vergaberecht

## Schlatter

Rechtsanwälte Steuerberater  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Kurfürsten-Anlage 59  
69115 Heidelberg  
Telefon +49.6221.9812-38  
Telefax +49.6221.9812-76  
j.klingmann@kanzlei-schlatter.de  
w.buechler@kanzlei-schlatter.de  
www.schlatter.law



**Georg Willem Büchler**  
Rechtsanwalt

**Kurzprofil:** Die Praxisgruppe Bau- und Immobilienrecht der Kanzlei Schlatter verfügt in der Metropolregion Rhein-Neckar über ein Team von sechs Anwälten im Bereich Bau- und Immobilienrecht, davon drei Fachanwälte im Bau- und Architektenrecht, einem Fachanwalt für Verwaltungsrecht und einem Fachanwalt für Vergaberecht. Die Praxisgruppe betreut seit vielen Jahren Bauunternehmen, Planer, Investoren sowie private und öffentliche Auftraggeber in allen Fragen rund um das Bau-, Immobilien- und Vergaberecht.

**Rechtlicher Hinweis:** Mit diesen Ausführungen stellen wir rechtlich interessante Themen aus unserem Fachbereich im Überblick vor. Diese Ausführungen können die rechtliche Thematik zwangsläufig nicht umfassend darstellen. Diese Information stellt keine Rechtsberatung dar, begründet kein Mandatsverhältnis und kann eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Lediglich aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in dieser Information nur die männliche Form verwendet.