

Bestellerprinzip auch beim Immobilienkauf?



Bedeutet der Abschluss eines Kaufvertrags zukünftig ebenfalls, dass der Grundsatz gilt: Wer bestellt, zahlt?

„Mieter profitieren von der Einführung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung“, heißt es im verbraucherpolitischen Bericht der Bundesregierung. Seitens der SPD gibt es Pläne einer Ausweitung der Regelung auf den Immobilienkauf. Die Immobilienbranche beurteilt die Umsetzung des Grundsatzes „Wer bestellt, der bezahlt“ differenzierter.

Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung sieht in der seit 2015 geltenden Fassung vor, dass die Kosten der Maklerleistung derjenige entrichtet, der die Leistung beauftragt hat. Die Maklercourtage von maximal zwei Monatskaltmieten wird fällig, wenn die Vermittlung durch den Makler ursächlich zum Abschluss des Mietvertrags geführt hat. Intention des Gesetzes ist die Stärkung der Mieterposition. Der Immobilienmakler darf die Vermittlungsprovision von diesem nur noch dann fordern, wenn er ausschließlich aufgrund des vom Wohnungssuchenden erteilten Suchauftrags eine zu vermietende Wohnung anbietet.

Für den Makler bedeutet das: Sagt die speziell für den Mietinteressenten akquirierte Wohnung diesem nicht zu, erhält er weder ein Vermittlungshonorar, noch darf er die Wohnung einem anderen Kunden honorarpflichtig anbieten. Das Prinzip

„Wer bestellt, der bezahlt“ ist in diesem Fall zu Lasten des Maklers außer Kraft gesetzt. Die Betonung der einseitigen Interessenvertretung des Maklers beseitigt zudem dessen ursprüngliche Funktion als sachkundiger Vermittler zwischen Vermieter und Mieter.

STÄRKUNG DER ANGEBOTSSEITE Die einseitige Interessenvertretung ist in anderen Ländern – vor allem beim Immobilienkauf – durchaus üblich. Allerdings beauftragt dort jede Partei einen Makler. Aus ökonomischer Sicht richtet sich das Interesse des Vermieters auf die Gewinnung eines bonitätssicheren, finanzstarken Mieters, dasjenige des Verkäufers auf die Erzielung des höchstmöglichen Preises.

Gilt das Bestellerprinzip, hat der Makler diese Zielrichtung bei einer Beauftragung durch den Vermieter oder Verkäufer zu beachten. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten führt das zu einer Stärkung der Angebotsseite, sofern der Mieter oder Käufer nicht ebenfalls eine entsprechende Interessenvertretung beauftragt. Die Übertragung des Bestellerprinzips auf den Immobilienkauf stellt zudem einen erheblichen Eingriff in die vom Grundgesetz geschützte Vertragsfreiheit dar. Die Maklercourtage ist sowohl im Hinblick auf die Höhe als auch die Aufteilung je nach Bundesland unterschiedlich ausgestaltet. Die Verteuerung der Transaktionskosten für Verkäufer dürfte Ausweichreaktionen nach sich ziehen. In einer kleinen, wenn auch nicht repräsentativen Umfrage berichten Marktteilnehmer von ihren Erfahrungen (siehe Seite 44). »

Gabriele Bobka, Staufen

SUMMARY » Gerade in angespannten Wohnungsmärkten führt das Bestellerprinzip zu einer **Stärkung der Angebotsseite**. » Die Übertragung der Regelung auf den Immobilienkauf stellt einen erheblichen **Eingriff in die vom Grundgesetz geschützte Vertragsfreiheit** dar. » **Die Maklercourtage** ist sowohl im Hinblick auf die Höhe als auch die Aufteilung je nach Bundesland unterschiedlich ausgestaltet. » **Die Verteuerung der Transaktionskosten** für Verkäufer dürfte Ausweichreaktionen nach sich ziehen.

ERFAHRUNGEN VON MARKTTEILNEHMERN

„Seit der Einführung des Bestellerprinzips kamen deutlich weniger Vermietungsaufträge herein. Für uns ist das nicht dramatisch, da Vermietung ohnehin immer nur einen Anteil von maximal zehn Prozent des Umsatzes ausgemacht hat. Für Kollegen, die überwiegend von Vermietung gelebt haben, ist das sicher sehr viel dramatischer. Hier in Trossingen ist der Miet-Wohnungsmarkt von einer Knappheit an Mietwohnungen gekennzeichnet, der eine enorm große Nachfrage gegenübersteht. Es gibt deshalb immer wieder Vermieter, die lieber unsere Vermittlungsprovision zahlen, als sich unendlich vielen Anfragen und Interviews auszusetzen.“

Ursula Kratt, Ursula Kratt Immobilien KG, Trossingen

„Wir sind seit 30 Jahren am Markt und haben keine Auswirkungen auf unser Vermietungsgeschäft zu verzeichnen. Dennoch: Das Bestellerprinzip hat seine Intention, finanziell und sozial Schwächere zu schützen, verfehlt. Seit seiner Einführung geben Vermieter die Anforderung vor. Gerade in angespannten Immobilienmärkten greifen sie bevorzugt zu finanziell gut situierten Mietern. Eine Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Verkauf zöge gerade in diesen Märkten eine geringere Verkaufeneigung oder die Einpreisung der Maklercourtage in den Kaufpreis nach sich.“

Erik Nothhelfer, Immobilien Nothhelfer, Ulm

„Wir würden das Bestellerprinzip begrüßen. Wir arbeiten bereits seit Jahren sowohl bei Miet- als auch bei Kaufimmobilien mit einer reinen Innenprovision.“

Tobias Volle, Aqolo GmbH, Bad Liebenzell

„Mieter sind wieder einmal die Leidtragenden von Fehlentscheidungen der Politik. Professionelle Maklerunternehmen haben sich seit der Einführung des Bestellerprinzips weitgehend aus dem Vermietungsgeschäft zurückgezogen. Ohne die Unterstützung des Maklers sind Mieter jedoch alleine



„Die Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Immobilienkauf wird in Ballungsräumen zu höheren Kosten führen.“

Sven Keussen, Geschäftsführender Gesellschafter der Rohrer Immobilien GmbH, München

dem freien Spiel der Marktkräfte ausgesetzt.“

Stephan Schlocker, Schlocker GmbH, Bad Homburg

„Wir sind schon lange auf dem Augsburger Markt tätig und haben entsprechend viele Stammkunden. Daher hat sich das Bestellerprinzip kaum auf unsere Auftragslage ausgewirkt. Allerdings nehmen wir seither keine Mietgesuche mehr auf. Angesichts der einseitigen Kostenbelastung legen Vermieter zudem häufig Wert auf einen gegenseitigen Ausschluss der ordentlichen Kündigung für bis zu vier Jahre. Für Mieter mit häufiger wechselndem Einsatzort kann sich daraus ein Problem ergeben.“

Florian Schreck, S. Schreck Immobilien u. Wohnbau GmbH, Augsburg

„Da das Vermietungsgeschäft für uns keine große Rolle spielt, hat das Gesetz keinen großen Einfluss auf unser Geschäft. Falls das Gesetz auch für die Vermittlung von Verkaufimmobilien kommt, wird es einige Auswirkungen auf den Markt haben. Es ist davon auszugehen, dass es zu einer Marktberichtigung kommt, da nicht jeder Makler es gelernt hat, seine Leistung dem Verkäufer einer Immobilie zu verkaufen. Vor allem werden die Immobilienpreise noch schneller steigen, da dann die gesamte Provision im Kaufpreis enthalten sein muss. Für den

Käufer einer Immobilie bedeutet das weitere Mehrkosten und eine schlechtere Transparenz.“

Constanze Fuhrmann, Constanze Fuhrmann Immobilien & Partner, Radolfzell am Bodensee

„Im Hinblick auf Mieter mit geringem Einkommen hat das Bestellerprinzip die Ziele der Politik in angespannten Märkten wie München leider konterkariert. Deren Chancen haben sich durch die Gesetzeslage weiter verringert. Die Umlage der Kosten auf den Vermieter verstärkt die Dynamik der Mietpreisentwicklung. Auch die Ausweitung des Bestellerprinzips auf den Immobilienkauf wird unter dem Strich größere Hemmnisse aufbauen und allein schon durch die dadurch verursachte höhere Grunderwerbsteuer in Ballungsräumen zu höheren Kosten führen.“

Sven Keussen, Geschäftsführender Gesellschafter der Rohrer Immobilien GmbH, München

„Wir arbeiten schon seit über zehn Jahren nach dem Bestellerprinzip und verlangen unsere Provision nur von den Verkäufern. Natürlich müssen wir bei der Auftragsnahme mehr Zeit investieren, aber in der Regel klappt es ganz gut. Die Jahre 2015, 2016 und 2017 waren sogar sehr gut. Momentan leiden wir unter einem zu geringen Angebot, und die Preise gehen bei uns durch die Decke.“

Wir sind zwar im ländlichen Raum tätig, aber nur zehn Kilometer von der Schweizer Grenze entfernt. Wir sehen einer Einführung des Bestellerprinzips für den Kauf mit großer Gelassenheit entgegen und können die Attacken aus dem IVD dagegen nicht nachvollziehen.“

Wolfgang Bühler, Jost + Bühler Immobilien GmbH, Schopfheim

„Wir sehen einer Diskussion um die Einführung des Bestellerprinzips bei Immobilienverkäufen grundsätzlich positiv entgegen. Mehrere Aspekte sprechen für eine Einführung. Zuerst einmal kann das Prinzip ‚Wer bestellt, bezahlt‘ klare Verhältnisse schaffen, was bei der reinen Nachweisleistung oft nicht der Fall ist. Wir erhoffen von einer möglichen Reform auch einen weiteren Schritt für die Professionalisierung der Maklerbranche, mit einem einheitlichen Leistungsbild, klaren Verantwortlichkeiten und hohen ethischen und professionellen Standards. Dafür müssen allerdings die handwerklichen Details des Gesetzes stimmen – und beispielsweise auch Suchaufträge für Kunden in den aktuell sehr engen Märkten wirtschaftlich möglich und lukrativ sein, um Angebot und Nachfrage nach Wohnungen optimal zusammenzubringen.“

Dr. Konstantin Kortmann, Head of Residential Investment JLL Germany

„Wichtig wäre bei der Einführung eines Bestellerprinzips für den Kauf eine bundesweit einheitliche Regelung. Der Wettbewerb zwischen Maklern hat für mich eine regulierende Wirkung. Die Diskussion um das Bestellerprinzip beim Kauf ist in einer angespannten Wohnsituation, vor allem in den Ballungsräumen, nachvollziehbar. Doch könnte das auch dazu führen, dass die Maklerkosten auf die Kaufpreise übertragen werden. Der Markt sollte entscheiden, wie die Maklerleistung finanziert wird. Ein Bestellerprinzip nach aktueller Planung stellt für mich kein Allheilmittel dar.“

Dr. Thomas Beyerle, Managing Director Catella Property Valuation GmbH «