

### Vertragsfreiheit statt Bestellerprinzip

Seit Jahren werden in der Politik Lösungsansätze diskutiert, die Wohnungsinteressenten vor einer zu hohen Belastung mit Maklerkosten schützen sollen. Im Bundestag wurden entsprechende Modelle mit dem Hinweis auf die Vertragsfreiheit zu Recht abgelehnt.

Deutschlands Wohnungsmärkte sind sehr heterogen. Damit gibt es ebenso Kommunen, in denen stets der Vermieter die Provision zahlt (so z. B. in Neumünster oder Gelsenkirchen). Außerdem bestehen nach Sicht des IVD erhebliche Zweifel daran, ob ein Bestellerprinzip überhaupt rechtssicher formuliert werden kann und dabei nicht ein Gesetz heraus kommt, welches ungerecht ist und in seiner praktischen Anwendung zu vielen weiteren Rechtsunsicherheiten führt. Die größte rechtliche Hürde bei der Formulierung eines Bestellerprinzips ist die Eigenart des Maklervertrages. Ob der Verkäufer/Vermieter oder der Käufer/Mieter davon mehr profitiert, hängt

vom Einzelfall ab. Diesem Einzelfall ist durch die Vertragsfreiheit Rechnung zu tragen. Ein Bestellerprinzip beim Maklervertrag würde diesen Vertragstyp aus lediglich temporär auftretenden Gründen zerstören.

Nach Ansicht des IVD besteht kein Anlass, die Vertragsfreiheit bei Vereinbarung der Maklerprovision weiter einzuschränken als dies bereits durch das WoVermRG bereits geschieht, da der Markt in bewährter Weise regelt, wer die Maklerprovision trägt.

### Die Bundesratsinitiative 2013

Anfang des Jahres wurde über den Bundesrat ein Vorschlag, der das sog. Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsgesetz regeln sollte, eingebracht. Im Unterschied zu den vorherigen eher vage formulierten Plänen enthielt dieser erstmals einen konkreten Gesetzestext. Danach sollte der Makler bei der Vermittlung von Wohnraum von dem Mieter eine Maklerprovision nur dann fordern können, wenn der Mietvertrag über Wohnräume zustande gekommen ist, die dem Makler zum Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrages mit dem Wohnungssuchenden von dem Vermieter noch nicht an die Hand gegeben waren. In der Konsequenz bedeutet dies, dass stets der Vermieter die Provision zahlt, da nach § 6 Abs. 1 WoVermRG der Makler die zur Vermittlung zur Verfügung stehenden Wohnungen vom Vermieter vorher zur Vermittlung bekommen muss. Die Bundesregierung hat dem Gesetzentwurf schließlich im Sommer eine Absage erteilt. Nach ihrer Auffassung ist nicht einsichtig, warum die Pflicht eines Wohnungssuchenden zur Zahlung der Provision gerade davon abhängen soll, ob der Vermieter dem Makler das vermittelte Objekt zeitlich kurz vor oder nach Abschluss des Maklervertrags mit dem Wohnungssuchenden zur Vermittlung an die Hand gegeben hat.



„Die bisherige Initiative zum Wohnraumvermittlungsgesetz ist juristisch nicht endgültig ausformuliert und enthält Fehldeutungsmöglichkeiten. Es ist grundsätzlich nicht einfach, eine rechtssichere und auch gerechte Ausformulierung in ein Gesetz fließen zu lassen, wonach am Ende der Besteller zahlt. Insoweit bedarf es aus meiner Sicht weiterer Bemühungen um eine rechtssichere Formulierung. Erwünscht ist und bleibt für mich ein ehrliches Bestellerprinzip.“  
Dr. Franz-Georg Rips, Präsident Deutscher Mieterbund

## Über den IVD Bundesverband

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.500 Wohnungsverwalter, der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD Bundesverband erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

Jens-Ulrich Kießling – Präsident des IVD



**Immobilienverband Deutschland IVD**  
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen e.V.  
Littenstraße 10  
10179 Berlin

Tel.: (0 30) 27 57 26-14  
E-Mail: [sun.jensch@ivd.net](mailto:sun.jensch@ivd.net)  
Internet: <http://www.ivd.net>

## IVD-Positionen zum Koalitionsvertrag der 18. Legislaturperiode des Deutschen Bundestages

Die Regierungsbildung der 18. Legislaturperiode ist mitten in ihrer Ausarbeitungsphase. Dabei stehen SPD und Union in den Koalitionsverhandlungen. Jetzt ist es Aufgabe der Arbeitsgruppen, einen Koalitionsvertrag vorzubereiten, der dann die Leitlinien der 18. Legislaturperiode enthält. Die immobilienwirtschaftlichen Themen stehen dabei genauso auf der Verhand-

## Besser wohnen mit einer Mietpreisbremse?

In Deutschland lebt ein erheblicher Anteil der Bevölkerung in Mietwohnungen. Um dieser großen Wählergruppe etwas zu bieten und vermeintlich exzessive Mieterhöhungen in einigen Teilmärkten zu verhindern, haben Union und SPD entsprechend in ihre Regierungsprogrammen eine Begrenzung der Miete bei Wiedervermietungen auf die Tagesordnung der Koalitionsverhandlungen genommen. Diese so genannte Mietpreisbremse wird seitens des IVD abgelehnt, da sie Investitionen in den dringend benötigten Neubau aber auch in den Bestand entgegensteht. Einem Wohnungsmangel kann nach Auffassung des IVD nur durch eine Erweiterung des Angebots begegnet werden. Durch die Mietpreisbremse werden zwar die Symptome bekämpft, letztlich wird die Wohnungsnot aber nur verstetigt. Obwohl der Politik der Zusammenhang zwischen Mietpreisbremse und Investitionen bekannt sein dürfte, hält sie dennoch an dem Konzept fest, sodass entsprechende Vorschläge zur Abmilderung der Folgen gefragt sind.

Klar ist, dass der Neubau nicht von einer Mietpreisbremse erfasst wird. Neu abzuschließende Mietverträge von Neubauten und grundlegend sanierten Wohnungen müssen von der ortsüblichen Vergleichsmiete losgelöst bleiben. Wird die dieselbe Wohnung erneut vermietet, muss sich das Mietniveau ebenfalls nicht an der Ortsüblichkeit orientieren. Da bei einer Investition in den Neubau künftige Mietsteigerungen in die Kalkulation und somit für die Investitionsentscheidung maßgeblich sind, müssen diese bei der jeweiligen Wiedervermietung in einem bestimmten Maße zulässig sein.

lungsliste wie auch die Themen um Haushalt und Finanzen. Ziel des IVD ist es, den Prozess möglichst früh zu begleiten, um die Investitionsbedingungen für die Immobilienunternehmen planungssicher zu gestalten, aber ebenso auch die Interessen der Verbraucher zu fördern.

Ähnliches gilt auch für die Wiedervermietung einer Bestandswohnung. Vor einer Wiedervermietung getätigte Investitionen zur Erhöhung des Wohnwertes und der energetischen Qualität, aber auch zur Instandsetzung einer bestehenden Wohnung, müssen bei der Höhe der zulässigen Miete berücksichtigt werden können. Fehlt es an der Wirtschaftlichkeit von Investitionsmaßnahmen, so verringert sich das Engagement entsprechend, was letztlich auch zum Nachteil des Mieters ist, der ein schlechter beschaffenes Wohnungsangebot vorfindet. Die derzeit diskutierte Höhe der Mietpreisbremse in Höhe von 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete reicht jedenfalls nicht aus, um einen Sanierungsanreiz zu bieten.

Die Mietpreisbremse stellt nach dem aktuell diskutierten Modell einen erheblichen Eingriff in die Vertragsfreiheit und die Eigentumsposition des Vermieters dar.

## Der Wohnungsneubau

Gegen Wohnungsknappheit kann nur der Neubau von Wohnungen helfen. Der Neubau ist zudem nicht nur wirksam gegen Wohnungsnot, sondern hilft auch bei der Erreichung der Klimaziele, sorgt in Kombination mit dem sozialen Wohnungsbau für eine Mischung im Quartier und entspannt den Markt.

Zur Unterstützung des Neubaus ist erforderlich, dass die Kommunen mehr Bauland ausweisen und auch eine Nachverdichtung in den begehrten Lagen zulassen. Bauplanungen und -anträge müssen schneller bearbeitet werden. Anstatt das knappe Personal für die Durchsetzung unmoderner Milieuschutz- und Zweckentfremdungsverordnungen einzusetzen,

## Qualität durch Sach- und Fachkunde

In den vergangenen Jahren hat sich das Berufsbild des Maklers deutlich geändert. Der Makler hat sich immer mehr zu einem modernen Dienstleister entwickelt, dessen Betätigung über die Vermittlung oder Erbringung eines Nachweises hinausgeht. Vielmehr steht der Makler den Parteien etwa bei Fragen der Finanzierung und des Baurechts beratend zur Seite. Vor allem die stetigen gesetzlichen Änderungen im Bereich der energetischen Anforderungen an eine Immobilie, zwingen den Makler sich fachlich fortzubilden. Gleiches gilt für den Hausverwalter, der bei seiner Tätigkeit eine Vielzahl von Gesetzen und Regeln zu beachten hat. Da beide Berufsgruppen aufgrund der hohen Immobilienwerte viel Verantwortung haben, sind einheitliche Qualitätsstandards für den Makler und Hausverwalter unerlässlich.

Der IVD setzt sich daher seit langem zugunsten des Verbrauchers für den Sach- und Fachkundenachweis ein. Nur so können Immobilieninteressenten qualifizierte Makler und Verwalter erkennen. Die für die Immobilienmakler relevante Gewerbeordnung bietet neben dem § 34 c GewO ausreichend Anknüp-

fungspunkte, um den Schutz des Verbrauchers zu erhöhen. Durch höhere Anforderungen – wie sie kürzlich etwa mit einer Pflicht zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung auch für den Finanzanlagenvermittler geschaffen wurden – kann auch das Vertrauen in diese Berufsgruppe gesteigert werden. Dies nützt nicht nur dem Makler und Hausverwalter, sondern auch der gesamten Immobilienwirtschaft. Mehr Verbraucherschutz und Rechtssicherheit könnte auch durch die Einführung eines Textformerfordernisses bei Maklerverträgen, der z. B. ohne Einhaltung einer Form geschlossen werden kann, erzielt werden. Bisher hat es trotz eines evidenten Bedarfs an einem politischen Willen gefehlt, die Rechte des Verbrauchers zu schützen.

Außerdem müsste der Neubau von Wohnungen wieder steuerlich gefördert werden. Sinnvoll wäre es, die degressive Abschreibung für den Wohnungsneubau einzuführen. Um Fehlallokationen zu vermeiden müsste diese allerdings auf Gebiete mit besonderem Wohnungsbedarf beschränkt werden. Alternativ könnte dem Investor auch die Wahl eingeräumt werden, die so genannte Normalabschreibung statt mit zwei Prozent mit vier Prozent Anspruch zu nehmen.

Die gestiegenen energetischen Anforderungen an den Wohnungsbestand bedürfen der **steuerlichen Förderung**

## Geldwäschegesetz: Maßvolle Ausgestaltung

Nach dem Geldwäschegesetz sind Makler verpflichtet, die Identität ihrer Kunden festzustellen. Diese Verpflichtung müssen sie bereits vor Abschluss des Maklervertrages erfüllen. Zwar hat das Bundesfinanzministerium (BMF) erklärt, dass dies bei Interessenten, die eine Mietwohnung suchen, derzeit nicht nötig ist. Beim Verkauf einer Immobilie jedoch muss jeder Kunde erfasst werden.

Wird der Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen, entsteht dadurch ein erheblicher bürokratischer Aufwand, weil der Makler die Identität sämtlicher Interessenten feststellen muss, auch wenn diese das Objekt bereits nach der Erstbesichtigung für ungeeignet halten.

## Steuerliche Rahmenbedingungen

Die **Grunderwerbsteuer** ist in fast allen Bundesländern stark angehoben worden und beträgt nunmehr in einigen Bundesländern fast das Doppelte des ursprünglichen Steuersatzes. Die Grunderwerbsteuer gehört zu den Kosten für die Schaffung neuer Wohnungen und verteuert damit letztlich das Wohnen. Statt den Gestaltungsspielraum der Länder dafür zu nutzen, die Steuersätze nach unten zu korrigieren, um die Eigentumsquote zu erhöhen, ist ein Wettbewerb um die höchsten Steuersätze ausgebrochen. Nachdem Berlin, Bremen und Schleswig-Holstein bereits in den Jahren zuvor die Grunderwerbsteuer schrittweise erhöht hatten, wird es in diesen Ländern ab 2014 nochmals teurer. Spitzenreiter wird ab Januar Schleswig-Holstein mit einer Steuersatz von 6,5 Prozent sein, gefolgt von Berlin mit dann 6 Prozent. Diese Spirale der Steuererhöhungen muss gestoppt werden. Zumindest sollte das auch für die Grunderwerbsteuer relevante Länderfinanzausgleichssystem so angepasst werden, dass kein Land eine Erhöhung durchführt, damit es keine Nachteile hat. Hierzu sollte die Sonderregelung im Länderfinanzausgleichsgesetz gestrichen werden.

Die gestiegenen energetischen Anforderungen an den Wohnungsbestand bedürfen der **steuerlichen Förderung**

„Mit der Identifikationspflicht von Kaufinteressenten schießt das Gesetz weit über das Ziel hinaus. Jeder Kunde, der ein Grundstück kauft, wird ohnehin vom Notar erfasst. Es würde daher völlig ausreichen, wenn Makler nur die Kaufinteressenten erfassen müssten, die nach der Besichtigung des Objektes ein ernsthaftes Interesse bekunden und mit dem Verkäufer in Vertragsverhandlungen eintreten wollen. Eine Erfassung des Mietinteressenten ist völlig überzogen und diesem kaum zu vermitteln.“  
Axel Kloth, Geschäftsführer J.L. Völckers & Sohn, Hamburg

Zurzeit wird in Brüssel die vierte Geldwäscherichtlinie beraten. Es steht zu befürchten, dass dadurch die Pflicht zur Identifikation des Mietinteressenten ausdrücklich im Gesetz aufgenommen werden müsste. Die Erklärung des BMF wäre damit hinfällig.

Der IVD bemüht sich in Brüssel um eine Befreiung der Makler von der Identifikationspflicht, zumindest wenn es um die Vermietung geht. Denkbar wäre bei der nationalen Umsetzung auch, die Identifikationspflicht nur bei Objekten vorzuschreiben, die einen bestimmten Umfang in Bezug auf den Kaufpreis oder die Miete überschreiten.

**von energetischen Sanierungsmaßnahmen.** In der letzten Legislaturperiode sind sämtliche Anträge hierzu gescheitert. Diese Blockade muss in der neuen Legislaturperiode beendet werden. Wer seine Wohnung selbst bewohnt, sollte die Kosten für die energetische Sanierung innerhalb von zehn Jahren mit jährlich drei Prozent von der Steuerschuld abziehen dürfen. Bei vermieteten Wohnungen sollten die Kosten für eine energetische Sanierung mit jährlich zehn Prozent abgeschrieben werden können, wenn sie steuerlich als nachträgliche Herstellungskosten anzusehen sind.

Nach dem seit 2009 geltenden **Erbschaftsteuerrecht** ist der Übergang eines Unternehmens auf die nachfolgende Generation weitgehend verschont. Für Wohnungsunternehmen gilt dies allerdings nur, wenn sie mindestens 300 Wohnungen haben und die Immobilien selbst verwalten. Allen Bestrebungen, die Belastung von Familienunternehmen mit Erbschaftsteuer zu erhöhen, ist eine Absage zu erteilen. Bei einer stärkeren Belastung mit Erbschaftsteuer wäre der Bestand der Unternehmen beim Übergang auf die nächste Generation gefährdet.



„Eine Mietpreisbremse würde Investitionen behindern und vorhandenes Kapital in andere Bereiche drängen. Es kann nicht im Interesse des Wohnungssuchenden sein, wenn das Angebot schrumpft und der Bestand an Qualität verliert.“  
Jan Gladigau, Geschäftsführer Gladigau Immobilien, Hamburg

„Die Vermittlung, Verwaltung und Bewertung von Immobilien ist mit viel Verantwortung gegenüber dem Verbraucher verbunden. Nicht zuletzt, weil es stets um hohe Geldbeträge geht. Auch die rechtlichen Rahmenbedingungen, welche bei der Ausübung des Berufs im Hinblick auf eine professionelle Kundenbetreuung zu beachten sind, erfordern hierzu klare Qualitätsstandards als Gegengewicht.“  
RA Hans-Eberhard Langemaack, Ombudsmann Immobilien

