



IVD Stellungnahme

zum Koalitionsvertrag von Union und SPD vom 27. November 2013

11. Dezember 2013

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel. (030) 27 57 26-14
www.ivd.net

Stellungnahme des IVD zum Koalitionsvertrag von Union und SPD vom 27. November 2013

I.	Maklerrecht	2
1.	Bestellerprinzip	2
2.	Honorarberatung	3
3.	Qualitätssteigerung der Maklerleistung	3
II.	Mietrecht	3
1.	Mietpreisbremse	4
2.	Einschränkung der Mieterhöhung nach Modernisierung – § 559 BGB	5
a)	Reduzierung der Mieterhöhung von elf auf zehn Prozent	5
b)	Zeitliche Befristung der Modernisierungsmieterhöhung	5
3.	Kappungsgrenze – § 558 Abs. 3 BGB	5
III.	Steuerrecht	6

Es gibt keine Marktwirtschaft, die nicht auf dem Prinzip des Wettbewerbs beruht, und es gibt keine Rechtfertigung einer Unternehmerwirtschaft, wenn der Unternehmer sich nicht zum Wettbewerb bekennt.

*Hans Lutz Merkle
deutscher Industriemanager (1913 - 2000)*

I. Maklerrecht

1. Bestellerprinzip

Nach dem Koalitionsvertrag soll beim Maklervertrag ein sog. Bestellerprinzip eingeführt werden. Hiernach soll derjenige den Makler bezahlen, der ihn bestellt. In den Koalitionsverhandlungen getroffene Aussagen der SPD gehen allerdings in andere Richtung. Danach sollte der Wohnungsinteressent künftig von einer Provisionsverpflichtung freigestellt werden, obwohl dieser die Dienste des Maklers auch in Anspruch nimmt. Das wäre kein Bestellerprinzip, sondern eine Abschaffung der Vertragsfreiheit.

Eine Regulierung der Provisionsverpflichtung ist nicht erforderlich. Deutschlands Wohnungsmärkte sind sehr heterogen. Damit gibt es ebenso Kommunen, in denen stets der Vermieter die Provision zahlt (so überwiegend in Neumünster oder Gelsenkirchen). Selbst in begehrten Lagen gibt es ein Angebot mit Wohnungen, wo der Interessent weniger Provision zahlt, als gesetzlich zulässig, und der Vermieter einen Teil übernimmt. Zudem gibt es in diesen Lagen auch ein provisionsfreies Wohnungsangebot. Die Lebenswirklichkeit ist viel differenzierter als das Bild, welches hier von der Koalition gezeichnet wird.

Es darf noch einmal erinnert werden, dass die Stellungnahme der Bundesregierung der 17. Legislaturperiode zur Bundesratsinitiative im Hinblick auf ein Bestellerprinzip, welches im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) umgesetzt werden sollte, mit schlüssigen Argumenten abgelehnt wurde.

Nach diesem Gesetzesentwurf 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. Selbst der Deutsche Mieterbund hat diese Regelung abgelehnt.

Der IVD teilt diese Zweifel, aufgrund der Eigenart des Maklervertrages. Dieser ist mit einem Kauf- oder Werkvertrag nicht vergleichbar. Bei diesen Verträgen ist klar, dass der Käufer oder Besteller zahlt, da er die gekaufte Sache oder das hergestellte Werk bekommt. Beim Maklervertrag ist die vergleichbare Hauptleistung bzw. Erfolg der Abschluss des Hauptvertrages. 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.

Die Einführung eines Bestellerprinzips könnte zur Folge haben, dass der Vermieter die Vermietung selbst übernimmt. Es ist aber nicht im Sinne des Verbrauchers, wenn es weniger Fachkompetenz am Markt gibt. Private Vermieter können die Arbeit des Maklers nicht ersetzen. Zudem leisten Makler einen erheblichen Beitrag zu Transparenz der Immobilienmärkte. Das von Maklern gelieferte Zahlenmaterial ist außerordentlich wichtig.

Der Gesetzgeber hat bereits aus Verbraucherschutzgründen eine Belastung des Interessenten mit einer Provision von maximal zwei Nettokaltmieten für zulässig erachtet (§ 3 Abs. 2 WoVermRG).

Letztlich wird es nicht gelingen, dem Verbraucher eine Regelung zur Verfügung zu stellen, die ein Bestellerprinzip regelt. Derjenige, der das Gut, also den Abschluss des Hauptvertrages, mehr benötigt, wird die Provision zahlen. Dass die Provision beispielsweise in der Miete umgelegt werden kann, kann die Politik nicht verhindern.

2. Honorarberatung

Nach dem Koalitionsvertrag sollen Anreize für eine bessere Beratung des Verbrauchers beim Immobilienerwerb schaffen. Hierzu wird gegenüber der provisionsbasierten Vergütung als weitere Option des Verbrauchers eine erfolgsunabhängige Honorierung entsprechend dem Beratungsaufwand angestrebt.

Da es sich lediglich um eine Option zum klassischen Maklergeschäft handelt, ist diese zunächst nicht zu kritisieren. Eine Honorarberatung ist bereits Praxis, sodass lediglich etwas geschaffen werden soll, was es schon gibt. Eine Abschaffung des provisionsbasierten Makelns durch die Hintertür, ist abzulehnen.

3. Qualitätssteigerung der Maklerleistung

Für Maklerleistungen sollen nach der Vereinbarung der Koalitionäre klare bundeseinheitliche Rahmenbedingungen und ebenso eine Qualitätssicherung erreicht werden. Zudem soll ein Sachkundenachweis eingeführt und Standards aus anderen Beratungsberufen auf das Maklergewerbe übertragen werden. Dabei sollen berufliche Mindestanforderungen und eine Versicherungspflicht für Wohnungsverwalter und Immobilienmakler gesetzlich geregelt werden.

Die Einführung eines Sach- und Fachkundenachweises sowie eine Versicherungspflicht sind lang verfolgte Ziele des IVD und erstmals nach Jahrzehnten in den Koalitionsvertrag aufgenommen. Durch die Steigerung der Zugangs- und Ausübungshürden wird die Qualität der Leistung verbessert und somit mehr Rechtssicherheit für den Verbraucher erzielt. Durch die Steigerung der Qualitätsanforderungen wird der Beruf des Maklers weniger angreifbar.

II. Mietrecht

Die Umsetzung der Vorhaben zur Änderungen des Mietrechts hebeln die soziale Marktwirtschaft und die Grundlagen des wirtschaftlichen Handelns auf. Die mit den Regierungsprogrammen angekündigte Mietpreisbremse hat sich im Koalitionsvertrag als

Trojanisches Pferd entpuppt, da weit mehr Eingriffe vorgenommen werden sollen als erwartet.

1. Mietpreisbremse

Bisher kann die Höhe der Miete für eine Wohnung bei Abschluss eines neuen Mietvertrages weitestgehend frei vereinbart werden, sodass Investitionen zur Verbesserung der Wohnung in die neue Miete mit eingerechnet werden konnten. Nach dem Koalitionsvertrag darf die Miete bei bestehenden Wohnungen maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Mietpreisbremse ist auf fünf Jahre zeitlich befristet worden und kann nur in den Regionen gelten, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist. Zudem soll die Mietpreisbremse an regionale Programme zur Behebung des Wohnungsmangels gekoppelt werden. Für neugebaute oder umfassend modernisierte Wohnungen wird eine Anwendung der Mietpreisbremse ausgeschlossen.

Die vereinbarte Mietpreisbremse ist ihrer Ausgestaltung bereits sehr detailliert umschrieben. Allerdings ist fraglich, ob die Details, die auf einen starken politischen Willen zurückzuführen sind, auch in ihrer praktischen Ausgestaltung zielführend sind. So stellt sich die Frage, was unter angespannten Wohnungsmärkten zu verstehen ist und wie die Länder einen entsprechenden Nachweis führen müssen. Zudem fragt sich, ob die ortsübliche Vergleichsmiete eine praktikable Bezugsgröße darstellt. Viele Vermieter – immerhin werden 60 Prozent des Wohnungsbestandes von Klein- und Amateurvermietern angeboten – werden erhebliche Schwierigkeiten haben die ortsübliche Vergleichsmiete rechtssicher zu bestimmen. Dies gilt vor allem dann, wenn kein Mietspiegel vorhanden ist.

Die Mietpreisbremse führt dazu, dass Investitionen in den Bestand nicht mehr erfolgen, da diese bei der neuen Miete unberücksichtigt bleiben sollen, solange es keine umfassenden Modernisierungen sind. Zudem ist völlig unklar, was unter dem Begriff umfassend zu verstehen ist. Lediglich, wenn es einen Mietspiegel gibt, besteht die Möglichkeit einer geringen Kompensation, da die Wohnung durch die Investitionen in eine höhere Kategorie kommt. Oftmals ist ein Mietspiegel nicht vorhanden, sodass die Investitionen grundsätzlich unberücksichtigt bleiben. Neugebaute Wohnungen sollen zu Recht von der Mietpreisbremse nicht unmittelbar betroffen sein. Beim Neubau soll die Miete auf dem Niveau der Erstvermietung verbleiben dürfen. Mieterhöhungen bei neugebauten Wohnungen sind aber aufgrund der Begrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete gleichfalls grundsätzlich ausgeschlossen, sodass auch der Anreiz für den Neubau insgesamt geringer ist. Anders wäre es lediglich dann, was somit dringend erforderlich ist, wenn Staffel- und Indexmietverträge weiterhin zulässig sind.

Im Ergebnis bleibt vor allem der Wohnungsbestand auf einem schlechteren Wohnniveau. Dies widerspricht nicht nur dem, was der Mieter von einem modernen Wohnungsangebot erwartet, sondern auch der Politik, die vor den Aufgaben des Klimaschutzes und des demographischen Wandels steht und eine Energiewende forcieren will. Einerseits werden hohe Anforderungen an die Ertüchtigung des Wohnungsbestandes gestellt, andererseits werden tiefgreifende Begrenzungen eingeführt, die eine Finanzierung deutlich in Frage stellen.

Die Mietpreisbremse wird auch nicht dazu führen, dass mehr Leute mit weniger Einkommen begehrte Wohnungen bekommen. Der Vermieter wird sich letztlich für den solventeren Bewerber entscheiden, da dieser mehr Sicherheit bietet. Solange die Nachfrage da ist, wird derjenige bedient, der die beste Gesamtperformance bietet. Somit hilft nur die Erweiterung des Angebots durch Neubau.

Die Kopplung an aussichtreiche Maßnahmen zur Anregung des Mietwohnungsneubaus ist extrem wichtig. Fraglich ist nur, wie dies gesetzestechnisch umgesetzt werden soll, zumal diese Vereinbarung im Koalitionsvertrag lediglich als Soll-Vorschrift ausgestaltet ist.

2. Einschränkung der Mieterhöhung nach Modernisierung – § 559 BGB

Der Koalitionsvertrag sieht nicht nur eine Einschränkung bei der Wiedervermietung vor, sondern auch bei laufenden Mietverhältnissen. So soll die Modernisierungsmieterhöhung eingeschränkt werden. Bislang können maximal elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete zeitlich unbefristet „umgelegt“ werden. Nach dem Koalitionsvertrag soll der Prozentsatz auf zehn Prozent reduziert werden. Gleichzeitig soll die Mieterhöhung nur so lange verlangt werden können, bis die Investition (Modernisierungskosten) „abbezahlt“ ist.

a) Reduzierung der Mieterhöhung von elf auf zehn Prozent

Eine prozentuale Einschränkung setzt in Zeiten der Energiewende und des demographischen Wandels das falsche Signal. Bei der Reduzierung des Prozentsatzes wird zudem übersehen, dass eine Umlage von elf Prozent der Modernisierungskosten ohnehin nur in Teilmärkten erfolgt. Oftmals liegt die Modernisierungsumlage deutlich darunter oder es wird ganz auf eine Mieterhöhung verzichtet.

b) Zeitliche Befristung der Modernisierungsmieterhöhung

Eine zeitliche Befristung und eine daraus folgende Absenkung der Miete nach der Amortisation widersprechen dem Äquivalenzprinzip, auf dem das Mietvertragsrecht basiert. Bei der Mieterhöhung nach Modernisierung handelt es sich um pauschaliertes Verfahren zur Erhöhung der Miete. Dabei geht es gerade nicht um eine Umlage, die nach einer bestimmten Zeit endet, sondern um die Ermöglichung einer angemessenen Rendite. Die Mieterhöhung orientiert sich zwar an den Kosten der Modernisierung, tatsächlich zahlt der Mieter die erhöhte Miete aber für die durch Modernisierung geänderte Mietsache, inklusive Zinsen und Abschreibung. Zudem beinhaltet die erhöhte Miete einen Anteil für die Erhaltung der Mietsache, auch über den Zeitraum der „Amortisation“ hinaus. Miete und Mietsache würden bei einer Reduzierung der Miete nicht mehr miteinander korrespondieren, die Kosten für die Erhaltung der Mietsache müsste der Vermieter selbst tragen. Konsequenterweise müsste somit nach der Reduzierung der Miete auch die Mietsache wieder geändert werden, also der Modernisierungserfolg rückgängig gemacht werden, um ein ausgeglichenes Schuldverhältnis zu erhalten und dabei dem Äquivalenzprinzip entspricht.

3. Kappungsgrenze – § 558 Abs. 3 BGB

Die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel soll nach den Plänen der Koalition auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt wird.

Zunächst fragt sich, was darunter zu verstehen ist. Es steht zu befürchten, dass vor allem die SPD eine Verlängerung des Bezugszeitraums von derzeit vier auf zehn Jahre anstrebt. Hierdurch würde die ortsübliche Vergleichsmiete dauerhaft abgesenkt werden, eine breitere und vor allem realitätsnähere Basis ist damit nicht geschaffen. Die Preisschere zwischen Neubau und Bestand würde sich weit öffnen. Künftig würde es zwei Klassen von Wohnraum geben. Neubau zu einer höheren Kostenmiete. Bestandsbauten zu niedrigen Preisen, aber aufgrund der Mietpreisbremse in einem schlechten Zustand, da sich Investitionen in den Bestand nicht rechnen.

III. Steuerrecht

Der Beschluss der Koalitionsarbeitsgruppe sah bis zum letzten Tag vor der Unterzeichnung des Koalitionsvertrages vor, dass der Wohnungsbau durch eine degressive Abschreibung in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gefördert werden soll. Dabei war eine direkte Verbindung bzw. Kompensation der Mietpreisbremse angedacht. Letztlich ist diese aus Haushaltsgründen geopfert worden, geblieben ist aber die Mietpreisbremse nebst Begleitregelungen. Aus Sicht der gesamten Immobilienwirtschaft ist dies kaum hinnehmbar.

Aus Sicht des IVD ist dies etwas differenzierter zu betrachten. Die degressive Abschreibung hätte nur den Neubau gefördert, nicht aber die Investitionen in den Bestand. Außerdem hätte trotz der Begrenzung auf Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt die Gefahr von Fehlallokationen bestanden.

Bedauerlich ist dagegen, dass auch die steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden aus dem Entwurf des Koalitionsvertrages gestrichen wurde. Auch hier gilt: Hohe klimapolitische Ziele und fiskalische Zurückhaltung passen nicht zueinander.

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. Sie vertreten rund 35.000 Arbeitsplätze in Deutschland.