Immobilienverband IVD

IVD Positionspapier

Das geplante Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsgesetz, der gesetzliche Qualifikationsnachweis sowie das Gesetz zur Mietpreisbremse

März 2014

Das geplante Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsgesetz, der Sach- und Fachkundenachweis sowie das Gesetz zur Mietpreisbremse

- Die Einführung eines Bestellerprinzps und eine damit verbundene Änderung des Wohnungsvermittlungsgesetzes ist nicht erforderlich.
- Entsprechend dem Koalitionsvertrag muss auch der Wohnungssuchende einen Makler beauftragen können.
- Eine weitere Reglementierung der Maklerprovision wird weder dem Vermieter noch dem Mieter helfen. Beide tragen den Nutzen des Vermittlers.
- Maklerkosten werden entweder in der Miete berücksichtigt oder vom Vermieter ganz eingespart, was zu Rechtsunsicherheiten führt.
- Qualitätsoffensive: Sach- und Fachkunde sowie Versicherungspflicht für Makler und Hausverwalter rasch einführen.
- Mietpreisbremse ist Baubremse: Weniger Investitionen in Bestand und Neubau werden die Folge sein.
- Ermächtigungsgrundlage für Länder zur Ausweisung der entsprechenden Gebiete mit realer Wohnungsknappheit, muss aufgrund des massiven Eingriffs in die Eigentumsrechte und die Vertragsfreiheit hohe Anforderungen enthalten. Unbestimmte Rechtsbegriffe sind zu vermeiden.
- Mietpreisbremse nützt Wohnungssuchenden mit kleinerem Budget nichts, da sich der Vermieter für den Mieter mit geringerem Ausfallrisiko entscheiden wird.

Der Koalitionsvertrag von Union und SPD äußert sich zum sogenannten Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsgesetz sowie zur Mietpreisbremse. Beide Gesetzesvorhaben werden derzeit im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz ausgearbeitet. Der Immobilienverband IVD nimmt hierzu wie folgt Stellung.

Das sogenannte Bestellerprinzip bei Maklerverträgen – geplante Änderung des Wohnraumvermittlungsgesetzes

Hintergrund

Im Koalitionsvertrag zwischen Union und SPD vom 16. Dezember 2013 wurde vereinbart:

„Vermieter und Mieter sollen weiter als Auftraggeber auftreten können. Dabei gilt das marktwirtschaftliche Prinzip: wer bestellt, der bezahlt.“

Position des IVD

- Das aktuell geltende Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermRG) stellt nach Ansicht des IVD grundsätzlich ein Bestellerprinzip dar und bedarf danach keiner Korrektur. Das Wohnraumvermittlungsgesetz beruht auf dem Prinzip der Vertragsfreiheit und entspricht dem Grundsatz der Marktwirtschaft. Der Mieter ist durch die Beschränkung der Maklerprovision auf zwei Monatsmieten ausreichend geschützt. Für eine weitergehende Einschränkung der Vertragsfreiheit besteht keine gesetzgeberische Rechtfertigung. Ein überarbeitetes Bestellerprinzip ist überdies ebenso wenig wie eine Mietpreisbremse geeignet, den Nachfrageüberhang auf den Wohnungsmärken zu neutralisieren (so auch ein Kommentar von Herrn Prof. Dr. Derleder, NZM 2014, 57, 59). Alleine eine Ausweitung des Wohnungsneubaus ist zielführend.

- Die im Sommer 2013 im Bundesrat beschlossene Regelung (BR-Drs. 177/13) – ist eine „Mogelpackung“, weil danach praktisch immer der Vermieter den Makler bezahlen müsste. Denn nach § 6 Abs. 1 WoVermRG darf der Makler eine Wohnung nur dann zur Vermietung anbieten, wenn er dazu einen *Auftrag* vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten hat. Zu Recht hat die Bundesregierung den Entwurf des Bundesrats abgelehnt (BT-Drs. 17/14361, S. 8).

  Vorherige Initiativen zur Neuordnung der Provisionslast lehnte der Bundestag in 2013 unter Hinweis auf die Vertragsfreiheit ab (BT-Drs. 17/4614). Sämtliche Argumente haben heute noch Gültigkeit und können nicht weg diskutiert werden.

- Eine Regelung nach der stets der Vermieter die Provision zu zahlen hätte wird dem Umstand, dass der Wohnungssuchende eine individuelle Leistung des Maklers in Anspruch nimmt, nicht gerecht (individuelle Besichtigungstermine und Beratung).

- Wenn ein Bestellerprinzip eingeführt werden sollte, so müsste es sich jedoch um ein „echtes“ Bestellerprinzip handeln. Besteller muss sowohl der Vermieter als auch der Mieter sein können. Wenn man den Koalitionsvertrag umsetzen möchte, muss sich der Gesetzgeber mit § 6 WoVermRG auseinandersetzen und eine entsprechende Regelung finden, die gleichzeitig dem im Koalitionsvertrag verankerten marktwirtschaftlichen Prinzip genügt (Lösungsansatz 1). Alternativ könnte ein Suchauftrag im WoVermRG definiert werden (Lösungsansatz 2).

Lösungsansatz 1

- § 6 Abs. 1 WoVermRG wird dahingehend geändert, dass kein vorheriger Auftrag des Vermieters erforderlich ist, sondern der Vermieter dem Makler die Vermittlung gestattet haben muss.

- Eine Provisionspflicht des Mieters ist ausgeschlossen, wenn der Vermieter mit dem Makler vorher einen Maklervertrag (in Textform) abgeschlossen hat.

Lösungsansatz 2

- Der Wohnungssuchende ist nur dann zur Zahlung einer Maklerprovision verpflichtet, wenn er dem Makler einen Suchauftrag erteilt hat. Ein Suchauftrag im Sinne dieser Regelung soll dann vorliegen, wenn der Wohnungssuchende den Makler mit der Vermittlung einer Wohnung beauftragt hat, bevor der Makler ihm diese Wohnung angeboten hat.

Verbraucherschutz durch Qualitätssteigerung der Makler- und Verwalterleistung – Sach- und Fachkundenachweis sowie Versicherungspflicht

Hintergrund

Zur Stärkung des Verbraucherschutzes sind in den vergangenen Jahren zahlreiche gewerbliche Tätigkeiten auf den Prüfstand gestellt worden. Im Fokus standen dabei die Finanz- und Versicherungsvermittler, für die heute erhöhte Anforderungen im Hinblick auf den Berufszugang und die -ausübung gelten. Der Immobilienmakler und Verwalter ist hingegen nicht reglementiert, obwohl auch er dem Verbraucher gegenüber eine hohe Verantwortung hat.
Das Bedürfnis nach mehr Verbraucherschutz ist vor dem Hintergrund, dass viele Bürger aufgrund der hohen Investition nur einmal im Leben eine Immobilie erwerben, evident.

Im Koalitionsvertrag hat die Bundesregierung sich darauf verständigt, höhere Anforderungen an die Qualität der Immobilienmakler und Verwalter zu stellen:

„Für Maklerleistungen wollen wir klare bundeseinheitliche Rahmenbedingungen und ebenso Qualitätssicherung erreichen. (…) Wir wollen im Maklerrecht Anreize für eine bessere Beratung des Verbrauchers beim Immobilienerwerb schaffen. Hierzu streben wir als weitere Option des Verbrauchers eine erfolgsunabhängige Honorierung entsprechend dem Beratungsaufwand an. Zudem wollen wir einen Sachkundenachweis einführen und Standards aus anderen Beratungsberufen auf das Maklergewerbe übertragen. Wir werden berufliche Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen für Wohnungsverwalter und Immobilienmakler verankern.“

Position des IVD

- Bereits seit 40 Jahren fordert der IVD als Rechtsnachfolger des RDM und des VDM einen Sach- und Fachkundenachweis für Immobilienmakler und Hausverwalter. Zudem setzt sich der IVD für eine Versicherungspflicht ein. Die Verbandsmitglieder unterliegen bereits strengen Standesregeln und sind pflichtversichert. Eine moderne Dienstleistungsgesellschaft stellt hohe Anforderungen. Um diesen Anforderungen entsprechen zu können, sind nachhaltige Qualitätsstandards erforderlich. Makler und

Hausverwalter müssen eine Vielzahl von Gesetzen und Verordnungen etwa aus dem Bereich des Zivilrechts (BGB, HGB) oder dem Baurecht (BauGB, BauNVO, EEWärmeG, EnEG, EnEV) beachten. Dass dies nicht immer der Fall ist, zeigen die regelmäßig auftauchenden Haftungsfälle.

- Der IVD setzt sich für klar definierte Berufszugangs- und -ausübungsregeln ein. Zur Umsetzung der Vorgaben könnte sich der Gesetzgeber an den bestehenden Strukturen des Gewerberechts orientieren. So setzt § 34 f GewO für den Finanzanlagenvermittler eine Sachkunde über die „fachlichen und rechtlichen Grundlagen“ voraus. Nach Auffassung des IVD ist diese bei Immobilienkaufleuten gegeben.

- Inhaber mit einer bereits länger bestehenden Erlaubnis und entsprechender Berufspraxis sollte Bestandsschutz zukommen („Alte-Hasen-Regelung). Auch insoweit kann sich der Gesetzgeber an der bestehenden Gewerbeordnung orientieren.
- Durch eine Versicherungspflicht wäre der Verbraucher darüber hinaus zusätzlich geschützt.

Lösungsvorschlag

Bevor sich der Gesetzgeber mit einem Bestellerprinzip befasst, dessen Nutzen für den Wohnungssuchenden höchst zweifelhaft ist, sollte vielmehr der Koalitionsvertrag im Hinblick auf den Sach- und Fachkundenachweis mit Priorität umgesetzt werden.

Gesetzliche Begrenzung von Wiedervermietungen – die Mietpreisbremse

Hintergrund

Union und SPD haben jeweils in ihren Regierungsprogrammen eine Begrenzung von Wiedervermietungsmieten angekündigt. Dadurch soll verhindert werden, dass eine Miete exzessiv angehoben wird, ohne dass es zu einer Verbesserung des Wohnraums gekommen ist. Im Koalitionsvertrag zwischen Union und SPD vom 16. Dezember 2013 wurde anschließend vereinbart:

„Damit Wohnraum insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten bezahlbar bleibt, räumen wir den Ländern für die Dauer von fünf Jahren die Möglichkeit ein, in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Wohnraum die Mieterhöhungsmöglichkeiten auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Erstvermietungen in Neubauten sowie Anschlussvermietungen nach umfassenden Modernisierungen sind davon ausgeschlossen. Die mögliche Wiedervermietungsmiete muss mindestens der bisherigen Miethöhe entsprechen können. Die Ausweisung dieser Gebiete durch die Länder soll an die Erarbeitung eines Maßnahmenplans zur Behebung des Wohnungsmangels in den Gebieten gekoppelt werden.“

Position des IVD

- Solange das Wohnungsangebot nicht verbreitert wird, haben es Menschen mit kleinerem Budget trotz Mietpreisbremse schwerer, eine passende Wohnung zu finden. Eine Mietpreisbremse nützt nichts, wenn der Mietvertrag letztlich doch an denjenigen geht, der eine höhere Bonität hat.

- Die durch den Koalitionsvertrag festgelegten Eckpunkte der Mietpreisbremse sind außerordentlich streitanfällig und kompliziert in ihrer Ausgestaltung. Es ist völlig unklar, welche Anforderungen an die Regelungen zur Rechtsverordnung in den Bundesländern gestellt werden, in denen die Mietpreisbremse gelten soll, da diese nach dem Koalitionsvertrag nur „in Gebieten mit nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten“ gelten soll. In Ansehung des massiven Eingriffs sind nach Auffassung der Wohnungswirtschaft hohe Hürden an den Verordnungsgeber auf Landesebene zu stellen,

um Rechtsunsicherheit entgegen zu wirken. Hier ist eine konkrete Ausgestaltung in der Ermächtigungsgrundlage des Bundesgesetzgebers erforderlich, die an die lokalen Indikatoren wie z.B. die Leerstandquote, die Mietpreisentwicklung in Abhängigkeit zu den Lebenshaltungskosten oder die Fluktuationsrate anknüpft.

- Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein unglücklicher Anknüpfungspunkt für die Mietpreisbremse, da sie sich nur schwer ermitteln lässt. Bisher spielt sie lediglich bei Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen eine Rolle. Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, einigen sich die Parteien auf eine erhöhte Miete ohne sich dabei auf die ortsübliche Vergleichsmiete im Einzelnen zu beziehen. Durch die Mietpreisbremse erhält sie eine zunehmende Bedeutung, was zu mehr Rechtstreitigkeiten führen wird.

- Unbestimmte Rechtsbegriffe müssen vermieden werden. Dies gilt auch für die im Koalitionsvertrag formulierte Vorgabe, dass die Preisbegrenzung nicht gilt, wenn der Vermieter die Wohnung „umfassend modernisiert“ hat. Hier ist völlig unklar, was unter „umfassend“ zu verstehen ist. Stellt man auf den Gesetzeszweck ab, keine Mieterhöhung ohne Verbesserung der Mietsache zu zulassen, liegt nach Auffassung des IVD eine umfassende Modernisierung bereits dann vor, wenn von den folgenden Ausstattungsmerkmalen wie Fenster, Heizung, Fußboden, Sanitäreinrichtung und Elektroausstattung mindestens drei erneuert worden sind.

- Eine Mietpreisbremse ist verfassungsrechtlich bedenklich, da sie einen erheblichen Eingriff in die geschützte Eigentumsposition des Eigentümers und der Vertragsfreiheit zugunsten eines Dritten darstellt. Der Eingriff durch die Mietpreisbremse geht viel weiter als der verfassungsrechtlich anerkannte Mieterschutz, da es nicht um ein bestehendes Mietverhältnis, sondern um den Abschluss eines neuen Vertrages geht.

- Eine Mietpreisbremse ist nicht erforderlich. Sie richtet mehr Schaden als Nutzen an, da hierdurch weniger in den Wohnungsbestand investiert wird. Investiert wird nur, wenn sich die Investition lohnt. Sie rechnet sich aber nur, wenn genügend Spielraum für Mieterhöhungen da ist.

Lösung

Neubau statt Mietpreisbremse. Zur Verbreiterung des Angebots muss der Neubau gefördert werden. Die *„Erarbeitung eines Maßnahmenplans zur Behebung des Wohnungsmangels in den Gebieten“* der Mietpreisbremse ist dabei ein wichtiger, aber nur ein erster Schritt. Eine Verknüpfung zwischen Förderung und Mietpreisbremse ist unverzichtbar, siehe auch die IVD Instrumente & Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum.

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 Mitglieds-unternehmen, 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.

An die IVD Mitglieder werden hohen Qualitätsstandards gesetzt. So muss jedes Mitglied eine Qualifikation nachweisen, sich auf ein lebenslanges Lernen einlassen und dem Ombudsmann unterstellen. Ebenso wird eine Pflichtversicherung verlangt, die Vertrauensschadenhaftpflichtversicherung ist automatisch in der Mitgliedschaft enthalten.

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

Präsident: Jens-Ulrich Kießling
Stellv. & Vizepräsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch
www.ivd.net