



Wer bezahlt den Makler?

Fachgespräch der Bundestagsfraktion
Bündnis 90/Die Grünen
11. März 2013

Sachverständiger in der Podiumsdiskussion
Jürgen Michael Schick – Stellv. und Vizepräsident des
Immobilienverbandes IVD



Wer bezahlt den Makler?

Fachgespräch der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen

11. März 2013

Sachverständiger in der Podiumsdiskussion

Jürgen Michael Schick – Stellv. und Vizepräsident des Immobilienverbandes IVD



Inhalt

- | | |
|--|----------|
| 1. Qualitätsanforderungen an die Immobilienberufe | Seite 9 |
| 2. Maklerrecht | Seite 11 |
| 3. Wohnen – Mietrecht gestaltet, Wohneigentum verpflichtet | Seite 4 |



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 mit 1,8 Millionen verwalteten Wohnungen, 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.

1. Qualitätsanforderungen an die Immobilienberufe

Die Berufsvertreter der Immobilienwirtschaft stellen sich komplexen und anspruchsvollen Aufgaben, die neben dem technischen Verständnis und der sozialen Verantwortung auch ein umfangreiches Rechtswissen erfordern. Trotzdem sind seitens des Gesetzgebers bei der Gewerbebeantragung nach § 34c GewO keinerlei Zugangsvoraussetzungen für Verwalter und Immobilienmakler verankert.

Die Immobilienbranche hält einen einheitlichen Qualitätsstandard in Form einer gesetzlichen Pflicht zum Sach- und Fachkundenachweis für erforderlich. Nicht eine Firma, nicht ein Verband, nein, eine ganze Branche fordert diesen Qualitätsanspruch ein, um den Schutz der Verbraucher und Vertragspartner sicherzustellen.

1.1. Immobilienmakler

Sowohl der Erwerber als auch der Verkäufer einer Immobilie vertrauen darauf, dass der Immobilienmakler über fundierte Kenntnisse im Bereich der Immobilien verfügt. Sie setzen daher voraus, dass der Immobilienmakler sie nicht nur über die Marktkonditionen, sondern auch über bautechnische und baurechtliche Besonderheiten aufklärt und vor steuerlichen Fallen warnt. Wenn derartige Hinweise und Ratschläge des Immobilienmaklers unterbleiben, weil dieser nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügt, kann es zu einem erheblichen Vermögensschaden kommen.

Der Kunde muss daher davor geschützt werden, an einen Immobilienmakler zu geraten, der nicht über die erforderliche Sach- und Fachkunde verfügt.

Auch für die Immobilienmakler selbst wirkt sich die bestehende Regelung nachteilig aus. In fast allen europäischen Ländern bestehen Zulassungsvoraussetzungen für den Maklerberuf. Diese sind zum Teil äußerst streng. Durch das Fehlen entsprechender Regelungen in Deutschland haben die deutschen Immobiliendienstleister im europäischen Wettbewerb einen eindeutigen Wettbewerbsnachteil. Zudem greift der Imageverlust auf die gesamte Berufsgruppe über, weil bei einigen Berufsvertretern „Kompetenzmängel“ auftreten.

1.2. Immobilien-Verwalter

Der Eigentümer, der seine Immobilie einem Verwalter anvertraut, verlässt sich darauf, dass dieser über die erforderlichen kaufmännischen, bautechnischen und rechtlichen Kenntnisse verfügt. Hat der Verwalter diese Kenntnisse nicht und unterläuft ihm Fehler z.B. beim Abschluss von Mietverträgen, können erhebliche Vermögensschäden ausgelöst werden.

Unterlässt der Verwalter erforderliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, können dadurch Schäden am Gebäude entstehen, die einen großen Umfang haben. Auch der Eigentümer muss daher vor der Gefahr geschützt werden, an einen Verwalter zu geraten, der nicht über die erforderliche Sach- und Fachkunde verfügt.

1.3. Mindestvoraussetzungen zur Erteilung einer Gewerbeerlaubnis für Immobilienmakler und Verwalter – Forderung zum Sach- und Fachkundenachweis

Nach Ansicht des IVD soll verlangt werden:

Qualifikationsvoraussetzung	Fortbildung	Einschlägige* Berufspraxis
Immobilienkaufmann/-frau	freiwillig	3 Jahre unter Anrechnung der Ausbildungszeit
Bei einer kaufmännischen Ausbildung	IHK/DIA/EBZ Lehrgang mit 100 – 150 Stunden	3 Jahre
Keine kaufmännische Ausbildung	IHK/DIA/EBZ Lehrgang mit 100 – 150 Stunden	5 Jahre
*Einschlägige Berufspraxis bezieht sich auf branchenbezogene Berufserfahrung		

1.4. Übergangsregelung („Alte-Hasen“-Regelung)

Für Immobilienmakler und Verwalter, die schon längere Zeit in dem Beruf tätig sind, soll eine Übergangsregelung gelten, nach der sie unter bestimmten Voraussetzungen von der Sachkundeprüfung befreit sind („Alte-Hasen“-Regelung). Hier kann der Gesetzgeber auf den eingeführten Prozess bei den Versicherungsmaklern und auf die seit dem 01.01.2013 geltende Anforderung für die Finanzanlagevermittler (Finanzmakler) nach § 34f GewO zurückgreifen

1.5. Gesetzliche Verankerung der Zertifizierung

Unterstützt von EU und von Verbraucherschutzverbänden und dem IVD schafft die Maklerunternehmens- und Personenzertifizierung einen Qualitätsmaßstab in der Branche.

Die DIN 15733 definiert klar die Anforderungen an den Immobilienmakler und das Unternehmen (ISO 9001) und schafft für den Verbraucher eine Verlässlichkeit. Mit der DIN EN 15733 und der ISO 9001 wurden europaweit gültige Vorgaben gestaltet. Sie gelten in gleichem Wortlaut in 31 europäischen Ländern. Zudem wird die Zertifizierung ausdrücklich in Brüssel für die weitere Ausgestaltung der Berufsqualifikation befördert.

Der IVD setzt sich dafür ein, dass die Zertifizierung auch gesetzlich verankert wird, analog der gesetzlichen Verpflichtung nach dem Mediationsgesetz, wonach eine Anforderung zur Zertifizierung besteht.

1.6. Anpassung der Verwaltervergütung an die Qualitätsanforderung

Der Gesetzgeber soll die qualitativ hochwertige Dienstleistung in der treuhänderischen Betreuung von Immobilienvermögen durch Regelung der Berufszulassung anerkennen. Zur Sicherung der Qualität soll der Gesetzgeber eine automatische Anpassung der Verwaltervergütung an die allgemeinen Preissteigerungen wie bereits in der II. Berechnungsverordnung vorgesehen einführen.

2. Maklerrecht

Neuregelung der Maklerprovision:

Wohnungsvermittlung

Die Bundestagsfraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen sowie die Bundesratsinitiative aus den Bundesländern Hamburg, NRW und Baden-Württemberg verlangen die Regulierung der Maklerprovision. Durch eine Änderung des Gesetzes zur Regulierung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) soll erreicht werden, dass – wie es wörtlich heißt –

„nur der Wohnungssuchende, der zur Anbahnung von Wohnraummietverhältnissen als erstes einen Makler „ins Boot“ holt, auch die Maklerprovision zu tragen hat (Bestellerprinzip). Der Makler soll mithin die bei der Vermittlung von Mietwohnraum künftig vom Wohnungssuchenden eine Maklerprovision nur noch dann fordern können, wenn ein Mietvertrag über Wohnräume zustande kommt, die dem Makler zum Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrages mit dem Wohnungssuchenden nach nicht von der Gegenseite an die Hand gegeben worden waren“.

Der Abschluss eines eigenständigen Maklervertrages mit dem Wohnungssuchenden soll zudem an ein Textformerfordernis geknüpft werden.

Vereinbarungen, durch die der Mieter sich gegenüber dem Vermieter oder dem Makler verpflichtet, eine ursprünglich von der Gegenseite geschuldete Provision zu tragen, sollen unwirksam sein.

Der IVD ist der Ansicht, dass es in diesem Bereich keinen gesetzgeberischen Bedarf gibt. Er stellt sich jedoch grundsätzlich der Diskussion und steht als Ratgeber für die Regelung der Provision nach dem Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsgesetz zur Verfügung.

Wenn ein Bestellerprinzip eingeführt werden sollte, dann muss es sich um ein echtes Bestellerprinzip handeln, bei dem derjenige, der den Makler beauftragt, auch dessen Provision zahlen soll. Besteller kann danach sowohl der Vermieter als auch der Mieter sein.

Die oben wörtlich wiedergegebene Formulierung der Bundesratsinitiative stellt dagegen kein echtes Bestellerprinzip dar, weil sie die Regelung in § 6 Abs. 1 WoVermRG übersieht. Nach dieser Vorschrift darf der Wohnungsvermittler Wohnräume nur anbieten, wenn er dazu einen Auftrag von dem Vermieter oder einem anderen Berechtigten hat. Daher setzt die Vermittlung einer Wohnung in jedem Fall einen vorherigen Auftrag durch den Vermieter voraus. Nach der oben dargestellten Definition des Bestellerprinzips würde der Vermieter bereits wegen des von

ihm nach § 6 Abs. 1 WoVermRG zu erteilenden Auftrags zum Besteller werden, weil er dadurch die Wohnung dem Makler an die Hand gegeben hat. Besteller im Sinne des Bestellerprinzips darf der Vermieter daher nur in den Fällen sein, in denen der Mieter keinen Suchauftrag an den Makler erteilt hat. Hat der Mieter dem Makler dagegen einen solchen Suchauftrag erteilt, so ist er richtigerweise auch dann Besteller, wenn der Vermieter dem Makler für diese Wohnung bereits vorher einen Auftrag i.S. des § 6 Abs. 1 WoVermRG erteilt hat. Es kann nicht darauf ankommen, ob der Auftrag i.S. des § 6 Abs. 1 WoVermRG dem Makler vor oder nach dem Suchauftrag des Mieters erteilt worden ist. Um Rechtssicherheit herzustellen, sollte dabei geregelt werden, dass der Maklervertrag der Textform bedarf.

Kaufimmobilien

Bei Kaufimmobilien soll die Vertragsautonomie erhalten bleiben und damit auch die freie Vertragsgestaltung hinsichtlich der Maklerprovision.

Über die Vertragsbeziehung zwischen Makler und Verkäufer bzw. Kaufinteressent bestehen häufig Unklarheiten. Um die Rechtssicherheit für Verbraucher und Makler zu erhöhen, fordert der IVD, dass auch bei der Vermittlung von Kaufimmobilien der Maklervertrag der Textform bedarf. Eine entsprechende Regelung könnte im § 652 BGB erfolgen. Eine Aufnahme in § 18 MaBV ist systemwidrig und birgt das Risiko, dass das Fehlen der Textform lediglich als eine Ordnungswidrigkeit ausgelegt wird.

3. Wohnen: Mietrecht gestaltet, Wohneigentum verpflichtet

3.1. Mietrechtsänderungsgesetz

Die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, an deren Lasten die Vermieter, die Mieter und der Staat angemessen beteiligt werden müssen. Die Wohnungswirtschaft braucht ein Mietrecht, welches einen fairen Ausgleich zwischen dem Interesse an der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes und der Erhaltung preiswerten Wohnraums gewährleistet. Es muss Investitionen in den Klimaschutz anregen und dennoch bezahlbaren Wohnraum erhalten.

Der IVD fordert den Bund auf, das Mietrecht nicht mit neuen Regulierungen zu belasten und dadurch für Eigentümer wirtschaftlich unzumutbare Rahmenbedingungen zu schaffen.

Kappungsgrenze/Mietobergrenzen

Das kürzlich im Bundesrat verabschiedete neue Mietrechtsänderungsgesetz stärkt in Teilen die Energiewende. Wermutstropfen ist die Herabsetzung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent, die das eigentliche Problem von bezahlbarem Wohnraum und zu knappem Wohnungsneubau

nicht löst. Die Absenkung der Kappungsgrenze wird nach Ansicht des IVD sogar zu einer Anhebung des Mietenniveaus führen. Bislang schöpften die Vermieter nur in Teilen den gesetzlichen Rahmen der Mieterhöhung aus. Tritt die Rechtsverordnung in den Kommunen in Kraft, werden Vorzieheffekte eintreten, da die Vermieter diese Möglichkeit nutzen werden, bevor weitere Regulierungen nach der Bundestagswahl erneut das Mietrecht beeinflussen. Die Einführung regional herabgesetzter Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen (in Höhe von 15 Prozent) wirkt sich nur vordergründig und kurzfristig positiv für den Mieter aus. Langfristig schadet sie den Mietern und insbesondere den Wohnungssuchenden, weil Investitionen verhindert werden. Eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kann nur durch eine Erweiterung des Angebots, aber nicht durch eine Regulierung der Mieten erreicht werden. Der Vermieter hingegen büßt durch derartige Regulierungen ein hohes Maß an Flexibilität ein und investiert weniger in den Bestand. Die dringend erforderliche energetische oder altersgerechte Sanierung des Gebäudebestands wird ausgebremst.

Der Immobilienverband IVD fordert, dass die nach § 558 Abs. 3 BGB betroffenen Gebiete von den betreffenden Ländern nur aufgrund einer sorgfältigen und zeitnahen Untersuchung ausgewiesen werden, in welchen Teile der betreffenden Gemeinden die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, und dass diese Teile genau beschrieben werden.

Deckelung der Mieten bei Wiedervermietung

Die Forderung, die Mieterhöhung bei der Wiedervermietung auf maximal zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken, ist abzulehnen. Bei Wohnungen, die derzeit zu einem Mietzins vermietet sind, der über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, müsste die Miete bei einer Anschlussvermietung abgesenkt werden. Dies hätte häufig zur Folge, dass der Eigentümer seinen Kapitaldienst nicht mehr bedienen kann, was letztlich auch die finanzierenden Banken in Schwierigkeiten bringen würde. Der Beleihungswert der Immobilie würde sinken, so dass die Banken gezwungen wären, zusätzliche Sicherheiten zu verlangen.

Bei Erstvermietungen im Neubau liegt die Kostenmiete oft über der ortsüblichen Vergleichsmiete, insbesondere im verdichteten Ballungsraum. Im Ergebnis würde eine Regulierung der Neuvertragsmieten, auch wenn diese auf die Wiedervermietung beschränkt wird, den gerade wieder in Gang kommenden Neubau von Wohnungen abwürgen.

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)

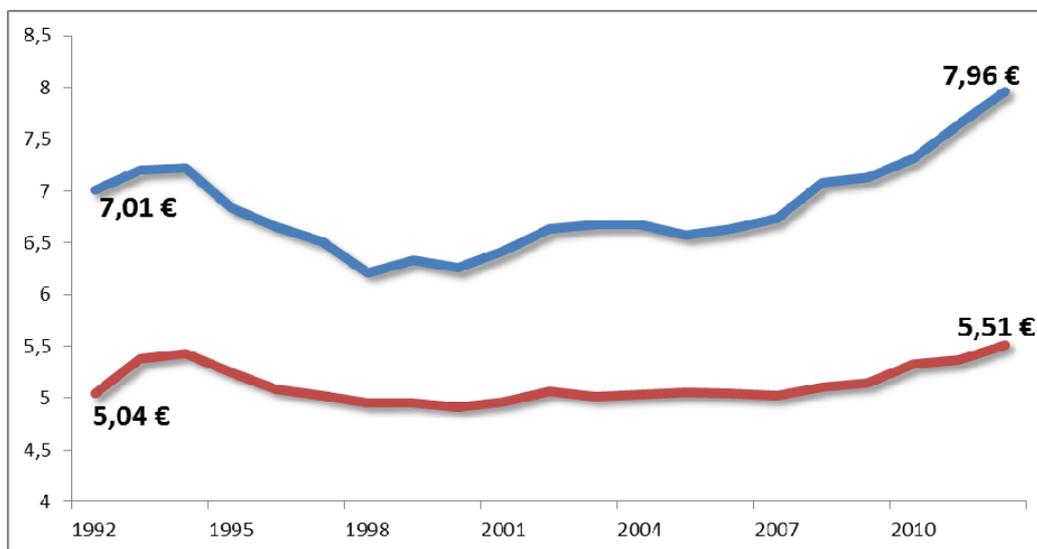
Für eine Deckelung der Mieten bei einer Neuvermietung besteht kein Bedürfnis. Bereits nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist die Wohnungsmiete bei einer Neuvermietung auf 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Somit besteht bereits eine gesetzliche Regelung, die sich in der Praxis bewährt hat.

Der IVD sieht keinen Handlungsbedarf für eine Neuregelung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetzes. Die Forderung des Landes Hamburg, § 5 WiStG zu ändern und „eine rein objektive Lösung“ zu schaffen, bei der auf das Tatbestandsmerkmal des Ausnutzens verzichtet wird, ist abzulehnen. Der in § 5 WiStG enthaltene subjektive Teil des Tatbestands muss beibehalten werden. Bei der Regelung des § 5 WiStG handelt es sich um eine Strafvorschrift (Ordnungswidrigkeit). Ein entsprechender Schuldvorwurf kann dem Vermieter aber nur gemacht werden, wenn er auch den entsprechenden subjektiven Tatbestand erfüllt.

Mietspiegel,

Verlängerung des Zeitraums für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Auch die Forderung, den Zeitraum für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete von bisher vier auf zehn Jahre zu verlängern, ist abzulehnen. Zwar wird dadurch der Anstieg der Mieten bei Bestandswohnungen verlangsamt. Der Eigentümer der Immobilie hat aber aufgrund des in Art. 14 Grundgesetz geschützten Eigentums ein Recht darauf, die Mieten an das gegenwärtig bestehende Niveau anzupassen. Dem würde ein Zeitraum von zehn Jahren nicht gerecht werden, da dadurch zu sehr die in der Vergangenheit geltenden Mieten berücksichtigt würden. Das derzeit starke Ansteigen der Mieten in einigen Gebieten stellt lediglich einen Nachholeffekt dar, weil die Mieten im letzten Jahrzehnt deutlich geringer angestiegen sind als die allgemeinen Lebenshaltungskosten.



Quelle: IVD Research, CRES Center für Real Estate Studies

Entwicklung der nominalen Kaltmieten seit 1992 in Euro/m²

Die beabsichtigten Regulierungen sind purer Aktionismus. Erfahrungsgemäß funktioniert der Wohnungsmarkt in einem Zyklus von etwa sieben Jahren. Wenn die Mieten steigen, werden mehr Wohnungen gebaut und das Angebot vergrößert sich, was zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führt. Verhindert man durch Regulierungen diese Reaktion des Marktes,

verewigt man die Wohnungsknappheit. Die Regulierung der Mieten schafft ihre eigenen Ursachen. Eine Lösung der Probleme schafft sie nicht.

Contracting

Contracting ist ein wichtiger und zukunftsweisender Beitrag zur Umstellung auf energieeffiziente und ressourcenschonende Energieversorgung. Die professionelle und gebäudeübergreifende Erzeugung von Wärme und Energie erleichtert den Einsatz erneuerbarer Energien und von Kraft-Wärme-Kopplung und enthält deshalb ein großes Potenzial zur Einsparung von Energie und zum Klimaschutz. Die Einführung des Contractings muss daher vereinfacht und erleichtert werden.

Der von dem Bundesjustizministerium am 15. Februar 2013 vorgelegte Entwurf einer Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferungsverordnung- WärmeLV) nach § 556 c Abs. 3 BGB wird dem nur eingeschränkt gerecht. Die Regelungen über die Ermittlung der Kostenneutralität sollten vereinfacht werden.

3.2. Besonderheiten beim Wohneigentum

In Deutschland gibt es 6,5 Millionen Wohnungen in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Hemmnisse, diese Wohnungen einer energetischen Modernisierung zuzuführen, sind umfangreich. Allein von der Empfehlung einer energetischen Modernisierung in der Eigentümerversammlung bis zum Beginn einer Baumaßnahme können zwei Jahre vergehen. Welche Weichen müssen für die WEG gestellt werden?

- Finanzierungshemmnisse beseitigen durch die so genannte Verbandsfinanzierung.
- Bundesweit als KfW-Förderprogramm zur Finanzierung von WEG´s das so genannte WEG-Finanz einführen.
- Bei den KfW-Modernisierungsförderprogrammen Planungssicherheit schaffen, um den langen Vorlaufzeiten der WEG aufgrund der jährlichen Beschlussfassung gerecht zu werden.
- Auch kleinteilige Maßnahmen bei Modernisierung als förderwürdig anerkennen.
- Zulassung einer Sondervergütung für WEG-Verwalter durch die KfW, analog derjenigen für Energieberater.
- Umfassendere Aufklärung zur energetischen Modernisierung und zu Einsparpotenzialen der einzelnen Maßnahmen.

Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Präsident: Jens-Ulrich Kießling

Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch

Littenstraße 10 • 10179 Berlin

Tel. 030 - 27 57 26-0

E-Mail: sun.jensch@ivd.net

www.ivd.net