



IVD Stellungnahme zur Online-Petition gegen die Einführung des Bestellerprinzips

im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung
(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)

BR-Drs. 447/14

21. Oktober 2014

IVD Stellungnahme zur Online-Petition gegen die Einführung des Bestellerprinzips

**im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur Dämpfung des Mietanstiegs auf
angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der
Wohnungsvermittlung**

(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) – BR-Drs. 447/14

1.	Intention Online-Petition gegen die Einführung des Bestellerprinzips	3
2.	Begründung	3
3.	Aktuelle Unterstützer	4
I.	Art. 3 – Änderung WoVermRG	5
1.	Zu Nr. 1 Änderung § 2 WoVermRG Textformerfordernis für Vermittlungsverträge.....	5
2.	Zu Nr. 1 b) Änderung § 2 WoVermRG Definition des Suchauftrages (Bestellerprinzip).....	5

1. Intention Online-Petition gegen die Einführung des Bestellerprinzips

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband e.V. fordert, dass das von der Bundesregierung geplante sog. Bestellerprinzip für Immobilienmakler bei der Wohnungsvermittlung, wie es im "Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips" formuliert ist, nicht eingeführt wird. Das sog. Bestellerprinzip in seiner aktuellen Formulierung schützt die Mieter nicht und verfehlt damit sein Ziel. Der IVD fordert die Bundesregierung deshalb auf, die Einführung zu unterlassen.

2. Begründung

Die Einführung des Bestellerprinzips, wie es im Gesetzentwurf formuliert ist, ...

... gefährdet den Berufsstand des Maklers und damit Arbeitsplätze.

Für den Makler kann das Bestellerprinzip im Vermietungsbereich Verdienstausschlag, Entlassungen und im schlimmsten Fall die Bedrohung seiner Existenz bedeuten.

...stellt einen politischen Eingriff in die Vertragsfreiheit dar.

Durch die geplanten Regelungen dürfen praktisch nur noch Vermieter den Immobilienmakler zahlen. Damit hätte der Mieter nicht mehr die Freiheit, einen Makler zu beauftragen. Dies sollte aber auch in einer sozialen Marktwirtschaft möglich sein. Ein klarer Einschnitt zu Lasten des Mieters, aber auch zu Lasten des Maklers, der für den Interessenten eine individuelle Leistung erbringt, dafür aber von ihm kein Geld nehmen darf.

... lässt keine einzige Wohnung entstehen.

Nur durch Wohnungsneubau kann der Anspannung auf den Wohnungsmärkten der Ballungsgebiete begegnet werden. Das Bestellerprinzip schafft keinen Wohnraum, sondern macht den Makler zum Sündenbock einer verfehlten Wohnungspolitik.

... bremst den Mietwohnungsneubau.

Müsste stets der Vermieter die Maklerprovision bezahlen, würde es zunehmend uninteressant, Wohnraum zur Vermietung sein Eigen zu nennen. Folge: Nicht nur institutionelle Investoren kehren dem Mietwohnungsbau den Rücken zu, sondern auch private Kapitalanleger. Die Mietwohnungsknappheit würde zunehmen. Diese würde die Menschen in das Wohnungseigentum drängen, auch wenn sie eigentlich lieber Mieter bleiben würden. Nicht nur im europäischen Ausland blickt man mit Neid auf den deutschen Mietwohnungsmarkt, da dieser im Vergleich zum Ausland gut funktioniert. Hierzulande ist die Mieterquote beträchtlich. Durch das Bestellerprinzip würde das Erfolgsmodell Schaden nehmen.

...basiert auf Fehlannahmen

Nach dem Gesetzentwurf sollen Wohnungssuchende entlastet werden. Das Justizministerium nennt hier einen Betrag in Höhe von 571 Mio. €, wobei der Betrag auf nicht belegbaren Annahmen beruht und sich somit dem Vorwurf der Willkür gefallen lassen muss. Verfassungsrechtlich ist dies höchst bedenklich.

... belastet am Ende den Mieter.

Die Maklercourtage, die der Vermieter infolge der neuen Regelung zahlen müsste, könnte in letzter Konsequenz in Form höherer Mieten oder Abschlagszahlungen an den Mieter weitergereicht werden und öffnet dem sogenannten Grauen Markt Tür und Tor.

... hätte erhebliche Auswirkungen auf die Arbeitnehmermobilität.

Arbeitnehmer, die aus beruflichen Gründen kurzfristig eine Wohnung in einer fremden Stadt suchen, sind auf die Unterstützung eines Maklers bei der Wohnungssuche angewiesen. Nach dem vorgelegten Gesetzentwurf zum Bestellerprinzip wäre die Beauftragung des Maklers durch den Mietinteressenten nur noch begrenzt möglich, was zu einer Beeinträchtigung des Mobilitätsverhaltens von Arbeitnehmern führen würde.

3. Aktuelle Unterstützer

Die Petition wird über das Online-Portal www.openPetition.de durchgeführt.

<https://www.openpetition.de/petition/online/gegen-die-einfuehrung-des-bestellerprinzips>

Die Petition wurde am 8. Mai 2014 eröffnet und schließt am 7. November 2014

Aktuelle Unterstützer sind 11.761, Stand 21. Oktober 2014 12:30 Uhr

I. Art. 3 – Änderung WoVermRG

1. Zu Nr. 1 Änderung § 2 WoVermRG Textformerfordernis für Vermittlungsverträge

Maklerverträge unterliegen nach aktueller Rechtslage keiner bestimmten Form. Im Referentenentwurf war geregelt, dass Suchaufträge in Textform erfolgen müssen. Das Textformerfordernis soll nach Entwurf der Bundesregierung auch für alle Vermittlungsverträge gelten, also auch für solche, die mit dem Eigentümer geschlossen werden. Diese Regelung entspricht den Standesregeln des IVD und wird daher begrüßt, da hierdurch mehr Transparenz und Rechtssicherheit für die Parteien des Maklervertrages erreicht wird.

2. Zu Nr. 1 b) Änderung § 2 WoVermRG Definition des Suchauftrages (Bestellerprinzip)

1.

Nach § 2 Abs. 1a WoVermRG-E soll der Wohnungsvermittler vom Wohnungssuchenden nur dann die Zahlung eines Entgelts verlangen dürfen, wenn

- der Vermittler ausschließlich zu diesem Zweck den Auftrag zum Angebot einer Wohnung im Sinne des § 6 Abs. 1 WoVermRG vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten eingeholt hat.

Aufgrund dieser Formulierung müsste im praktischen Ergebnis aber immer der Vermieter die Provision zahlen. Fälle, in denen der Mieter provisionspflichtig ist, sind nach der vorgeschlagenen Formulierung des Gesetzes rein theoretischer Natur und praktisch nicht denkbar. Denn der Makler darf nach § 6 Abs. 1 WoVermRG eine Wohnung nur dann anbieten, wenn er zuvor einen entsprechenden Auftrag von dem Vermieter erhalten hat. Nach der Formulierung in dem Referentenentwurf dürfte der Makler auch auf einen Suchauftrag hin aber keine Wohnung aus seinem Bestand anbieten.

2.

Wenn der Gesetzgeber dennoch ein einseitiges Gesetz beschließen sollte, wonach grundsätzlich immer der Vermieter zu zahlen hätte, sollte dies nur in den Gebieten anwendbar sein, in denen auch die Mietpreisbremse gilt. Dementsprechend sollte die Geltung der Regelung, die im krassen Widerspruch zur Vertragsfreiheit steht, ebenfalls auf fünf Jahre begrenzt werden.

3.

Zudem sollte § 549 Abs. 2 BGB – wie bei der Mietpreisbremse – Anwendung finden.

Wohnungssuchende, die beispielsweise eine Wohnung nur zum vorübergehenden Gebrauch nutzen, sind meistens darauf angewiesen, möglichst schnell eine Wohnung zu finden. Hierauf haben sich Agenturen spezialisiert, die etwa Wohnungen für entsendete Arbeitnehmer suchen.

Wohnungsvermittlungen, die darauf ausgelegt sind, nur für eine bestimmte Dauer eine Wohnung zu vermitteln, sollten von der Regelung nach § 2 Abs. 1a WoVermRG-E ausgenommen werden. Diese Situationen sind nicht mit der gewöhnlichen Wohnungssuche zu vergleichen. Gerade, weil hier oftmals möglichst schnell eine Wohnung gefunden werden muss, ist es dem Wohnungssuchenden auch im Hinblick auf die Intention des Koalitionsvertrages und des Gesetzentwurfs zuzumuten, für die Wohnungsvermittlung unabhängig von einem Suchauftrag eine Provision zu zahlen. Eine entsprechende Ausnahme könnte in § 1 Abs. 3 WoVermRG aufgenommen werden, der bereits vorsieht, dass das WoVermRG auf Wohnräume im Fremdenverkehr keine Anwendung findet. Der Fremdenverkehr ist durchaus mit den in § 549 Abs. 2 BGB genannten Fällen vergleichbar.

4.

Nach der Regierungsbegründung (BR-Drs. 447/14, S. 14) seien Wohnungssuchende bei einem Wohnungswechsel durch die oft bereits hohe Miete und die ebenfalls aufzubringende Mietkaution für das neue Mietverhältnis stark belastet. Zudem müssen sie gerade auf angespannten Wohnungsmärkten oftmals eine Maklerprovision in Höhe von zwei Monatsmieten tragen. Die so kumulierten Beträge seien geeignet, wirtschaftlich schwächere Mieterhaushalte zu überfordern.

Ziel des Gesetzentwurfes ist somit der Schutz schwächerer Haushalte. Der vorliegende Gesetzentwurf schießt aber deutlich über das Ziel hinaus, in dem er nicht zwischen wirtschaftlich benachteiligten und solchen Haushalten unterscheidet, die für eine Provision mühelos aufkommen können und dies auch wünschen. Durch diese fehlende Differenzierung verstößt der Gesetzentwurf

gegen den allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 GG. Es wird daher empfohlen, zu vermittelnde Mietverhältnisse von der geplanten Regelung herauszunehmen, bei den die Miete einen Betrag von 1.800,- € übersteigt.

5.

Nach Auffassung des Staatsrechtlers Prof. Dr. Friedhelm Hufen stößt der Gesetzentwurf im Hinblick auf das Bestellerprinzip auf gravierende verfassungsrechtliche Bedenken (NZM 2014, 663). Statt das „echte“ Bestellerprinzip einzuführen, schließt er Verträge mit der größten Gruppe möglicher Besteller praktisch aus und greift in die Berufsfreiheit, in das Eigentum, in die Vertragsfreiheit und in den allgemeinen Gleichheitssatz ein, ohne dass dafür sachgerechte, also rechtfertigende Gründe erkennbar wären. Die vorgeschlagene Regelung eines „modifizierten“ Bestellerprinzips ist weder geeignet noch erforderlich, um die Ziele des Gesetzgebers zu erreichen. Er enthält für die Makler unzumutbare Einschränkungen ihrer beruflichen Tätigkeit, die vor allem in der Kumulation mit anderen Eingriffen („Mietpreisbremse“) eine Existenzgefährdung herbeiführen.

Den beteiligten Bundesorganen empfiehlt Prof. Hufen, den verfassungsrechtlichen Bedenken nachzugehen und zu einer verfassungskonformen Lösung der Probleme zu gelangen.

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