



IVD Stellungnahme

zum

**Gesetzesentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs auf
angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des
Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung
(Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG)**

BT-Drs. 18/3121

28. November 2014

Stellungnahme des IVD

zum Gesetzesentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung

(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) – BT-Drs. 18/3121

I.	Art. 3 – Änderung WoVermRG	3
1.	Zu Nr. 1 Änderung § 2 WoVermRG Textformerfordernis für Vermittlungsverträge	3
2.	Zu Nr. 1 b) Änderung § 2 WoVermRG Definition des Suchauftrages (Bestellerprinzip)	3

Vorbemerkung

Im Zuge der unmittelbaren Betroffenheit durch den Art. 3 – Änderung WoVermRG wird der Immobilienverband IVD in der Anhörung am 3. Dezember 2014 nur zum sogenannten Bestellerprinzip Stellung nehmen.

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.

Im Koalitionsvertrag haben Union und SPD folgende Vereinbarung getroffen:

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

Der Gesetzesvorschlag idF des Kabinettsbeschlusses vom 1. Oktober 2014

Nach § 2 Abs. 1a WoVermRG-E soll zur Umsetzung des Koalitionsvertrages 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.

Das vorgelegte Bestellerprinzip steht im krassen Gegensatz zum Koalitionsvertrag, da nach der Regelung der Wohnungssuchende und damit der künftige Mieter nur theoretisch provisionspflichtiger Besteller des Wohnungsvermittlers sein kann.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme zum vorliegenden Referentenentwurf aus diesem Grund erheblichen Nachbesserungsbedarf identifiziert (BR-Drs. 447/14, S. 6ff). Dabei hat die Länderkammer zwei Fallgruppen ausgemacht, welche die Defizite des Regierungsentwurfes aufdecken.

- a. Der Makler schließt gerade in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten innerhalb kurzer Zeit Vermittlungsaufträge in Textform über vergleichbare Räumlichkeiten (ähnliche Größe, Lage, Miethöhe) ab und holt nach Abschluss dieser Vermittlungsverträge den Auftrag bzw. die Gestattung des Eigentümers ein, eine den Vorstellungen des Suchenden entsprechende Wohnung anzubieten. Kommt es zum Abschluss des Mietvertrages, so besteht nach dem Wortlaut der geplanten Regelung keine Entgeltspflicht des Wohnungssuchenden, da der Vermittler mehrere Vermittlungsverträge mit mehreren Wohnungssuchenden, die eine gleichartige Wohnung suchen, abgeschlossen hat und deswegen nicht „ausschließlich“ aufgrund eines Vermittlungsvertrages tätig geworden ist.

Vom Vermieter wird der Vermittler keine Provision bekommen, da er diesem gegenüber erklärt hat, dass er einen provisionspflichtigen Interessenten für die Wohnung hat und deshalb mit dem Vermieter keinen Vermittlungsvertrag abschließen wird.

Es muss somit ermöglicht werden, dass der Vermittler auch mit anderen Wohnungssuchenden Vermittlungsverträge zu gleichartigen Wohnungen abschließen kann.

- b. Nach der weiteren Fallkonstellation holt der Makler nach Abschluss eines Vermittlungsvertrags bei einem Vermieter den Auftrag ein, dem Mietinteressenten eine Wohnung anzubieten. Zum Abschluss des Mietvertrages kommt es nicht, da dieser Interessent kein Interesse an der Wohnung hat. Im Anschluss schließt der Makler einen Vermittlungsvertrag über vergleichbare Räumlichkeiten mit einem weiteren Mietinteressenten ab, der die Wohnung sodann mietet.

In dieser Fallkonstellation ist die Möglichkeit, eine Provision vom Mieter zu verlangen, nicht gegeben, da die

Wohnung „verbrannt“ ist. Der Wohnungsvermittler ist nicht „ausschließlich“ für den Mieter tätig geworden. Nur der Erstinteressent hätte grundsätzlich zu einer Provisionszahlung verpflichtet werden können.

Es muss somit ermöglicht werden, dass Wohnungsvermittler die Gestattung, eine Wohnung einem Wohnungssuchenden provisionspflichtig anzubieten, mehrmals möglich ist, zumal es außerhalb der Sphäre des Vermittlers liegt, wenn ein Interessent abspringt.

Die Bedenken und Forderungen des Bundesrates müssen auch deshalb ernst genommen werden, da immerhin der Bundesrat in der letzten Legislaturperiode in fast identischer Zusammensetzung ein Bestellerprinzip gefordert und beraten hat. Der vorliegende Gesetzentwurf schießt aber deutlich über das Ziel hinaus, da er vom Wohnungsvermittler fast Unmögliches verlangt und eine Provisionspflicht von zufälligen außerhalb des Bereiches des Maklers liegenden Umständen abhängig ist. Schließlich hat auch die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung beschlossen, sich einem Alternativvorschlag nicht zu verschließen.

2.

Selbst wenn der Vermittler mit nur einem Wohnungssuchenden einen Vermittlungsvertrag abschließt, eine Wohnung findet, einen entsprechenden Auftrag des Vermieters bekommt und der Mietvertrag zustande kommt, ist der Provisionsanspruch keinesfalls sicher. Denn der nun fündig gewordene Wohnungssuchende muss lediglich behaupten, der Makler habe den Auftrag des Vermieters nach § 6 Abs. 1 WoVermRG schon gehabt. Der Makler muss beweisen, dass der Auftrag noch nicht vorlag. Dies ist eine negative Tatsache, die der Vermittler nicht beweisen kann. Rechtstreitigkeiten sind vorprogrammiert. Auch durch dieses Beispiel wird erkennbar, dass das Gesetz nicht praktikabel ist.

3.

Zudem ist zu bedenken, dass die geplante Regelung nur auf den ersten Blick Vorteile für denjenigen hat, den es schützen bzw. entlasten soll – für den sozial schwächeren Wohnungssuchenden. Auf dem zweiten Blick wendet es sich gegen ihn. Um einen Suchauftrag zum Erfolg zu bringen, wird der

Vermittler nur für denjenigen suchen, der am solventesten ist und auch im Übrigen die besten Voraussetzungen eines Wunschmieters mitbringt. Damit haben wirtschaftlich benachteiligte Wohnungssuchende keine Chance, über einen Suchauftrag eine Wohnung zu finden. Wird der Wohnungsvermittler ausschließlich vom Vermieter bezahlt, wird er ebenfalls nur denjenigen vorschlagen, der die besten Voraussetzungen mitbringt.

Wird der Makler ausschließlich vom Vermieter gezahlt, führt dies zu einer einseitigen Interessenvertretung des Vermieters. Wohnungssuchende, die aus einer anderen Stadt kommen, werden es am schwersten haben, wenn es genügend lokale Interessenten gibt. Individuelle Besichtigungstermine in den Abendstunden oder am Wochenende werden zur Seltenheit, wenn der Makler vom Wohnungssuchenden kein Geld verlangen darf und ausschließlich vom Vermieter gezahlt wird.

Der vorliegende Gesetzentwurf muss grundlegend überarbeitet werden. Dabei muss folgendes beachtet werden:

- a. Es muss eine Regelung gefunden werden, die es dem Vermittler gestattet, mit Wohnungssuchenden mehrere gleichartige Vermittlungsverträge abzuschließen.
- b. Die Gestattung, eine Wohnung einem Wohnungssuchenden provisionspflichtig anzubieten, muss mehrmals möglich sein.
- c. Der Wohnungsvermittler darf nicht gezwungen werden, etwas zu beweisen, was er nicht beweisen kann.

Im Ergebnis bleibt daher nur folgende Regelungsmöglichkeit:

Änderungsvorschlag – § 2 Abs. 1 a WoVermRG

Voraussetzung für einen Provisionsanspruch gegenüber einem Wohnungssuchenden ist, dass dieser den Wohnungsvermittler wirksam beauftragt, der Wohnungsvermittler für den Wohnungssuchenden vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten einen Auftrag einholt, dem Wohnungssuchenden die Wohnung anzubieten.

Entsprechend der Kritik des Bundesrates und des Abweichens vom Koalitionsvertrag ist Folgendes zu ergänzen: Dem Provisionsanspruch steht es nicht entgegen, wenn es aufgrund eines Umstandes, den der Wohnungsvermittler nicht zu vertreten hat, nicht zum Abschluss eines Mietvertrages kommt und der Wohnungsvermittler die Wohnung einem anderen Wohnungssuchenden anbietet, mit dem er einen Vermittlungsvertrag abgeschlossen hat. Dem Provisionsanspruch steht es außerdem nicht entgegen, wenn der Wohnungsvermittler den Auftrag zur Vermittlung der Wohnung aufgrund eines Vermittlungsvertrages mit mehreren Wohnungssuchenden eingeholt hat.

4.

Nach der Regierungsbegründung (BT-Drs. 18/3121, 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, indem 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.

5.

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 Gesetzentwurfes 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.

6.

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