

Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)

- a) zu dem Antrag der Abgeordneten Christine Lambrecht, Sören Bartol, Petra Ernstberger, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD
– Drucksache 17/3212 –**

Maklerkosten gerecht verteilen

- b) zu dem Antrag der Abgeordneten Daniela Wagner, Ingrid Hönlinger, Volker Beck (Köln), weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 17/4202 –**

Bestellerprinzip in die Mietwohnungsvermittlung integrieren

A. Problem

Zu Buchstabe a

Die Antragsteller bemängeln, dass Makler bei der Vermittlung von Mietwohnungen zwar regelmäßig vom Vermieter beauftragt würden, die Maklerkosten jedoch fast ausnahmslos der zukünftige Mieter trage. Vermieter und Mieter sollten deshalb nach Auffassung der Antragsteller gesetzlich zu gleichen Teilen an den Kosten des Maklers beteiligt werden. Entsprechendes soll für Verkäufer und Käufer von Wohneigentum gelten.

Die Antragsteller fordern die Bundesregierung auf, einen Regelungsvorschlag zu formulieren, der gewährleisten würde, dass Vermieter und Mieter von Mietwohnungen sowie Verkäufer und Käufer von Wohneigentum die Kosten des Maklers zu gleichen Teilen tragen müssten.

Zu Buchstabe b

Die Antragsteller kritisieren, dass in vielen Ballungsräumen die vertragliche Abwälzung der Maklerprovision auf den Wohnungssuchenden zur Regel geworden sei, obwohl nicht er, sondern der Vermieter den Makler mit der Wohnungssuche beauftragt habe. Die Maklercourtage stelle einen Preissteigerungsfaktor dar, der angesichts flexibilisierter Arbeitsverhältnisse und verkürzter Mietverhältnisse im Fall häufiger Umzüge eine erhebliche Mehrbelastung für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zur Folge habe.

Die Antragsteller fordern die Bundesregierung auf, eine Regelung vorzulegen, die in das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung das Bestellerprinzip dergestalt integriere, dass der Auftraggeber des Maklers auch die daraus entstehenden Kosten zu tragen habe und eine vertragliche Verlagerung auf den Wohnungssuchenden unwirksam sei.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 17/3212 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, FDP und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe b

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 17/4202 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Annahme der Anträge.

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Antrag auf Drucksache 17/3212 abzulehnen,
- b) den Antrag auf Drucksache 17/4202 abzulehnen.

Berlin, den 26. Januar 2011

Der Rechtsausschuss

Siegfried Kauder
(Villingen-Schwenningen)
Vorsitzender

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Jens Petermann
Berichterstatter

Dr. Stefan Ruppert
Berichterstatter

Ingrid Hönlinger
Berichterstatterin

Christine Lambrecht
Berichterstatterin

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Dr. Stefan Ruppert, Christine Lambrecht, Jens Petermann und Ingrid Hönlinger

I. Überweisung

Zu Buchstabe a

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 17/3212** in seiner 68. Sitzung am 28. Oktober 2010 beraten und an den Rechtsausschuss zur federführenden Beratung sowie an den Ausschuss für Wirtschaft und Technologie, den Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und den Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe b

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 17/4202** in seiner 84. Sitzung am 20. Januar 2011 beraten und an den Rechtsausschuss zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Technologie** hat die Vorlage in seiner 36. Sitzung am 26. Januar 2011 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, FDP und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

Der **Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz** hat die Vorlage in seiner 30. Sitzung am 26. Januar 2011 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, FDP und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** hat die Vorlage in seiner 29. Sitzung am 26. Januar 2011 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, FDP und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

Zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** hat die Vorlage in seiner 29. Sitzung am 26. Januar 2011 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der **Rechtsausschuss** hat den Antrag auf Drucksache 17/3212 in seiner 34. Sitzung am 26. Januar beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, FDP und DIE LINKE. gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei

Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

Den Antrag auf Drucksache 17/4202 hat der Rechtsausschuss ebenfalls in seiner 34. Sitzung am 26. Januar 2011 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

Die **Fraktion der SPD** betonte, Maklergebühren seien gerecht zu verteilen. Momentan trage der Mieter in aller Regel alleine die für einen Makler anfallenden Kosten. Als Mietinteressent in Ballungsräumen und Großstädten habe man faktisch auch keine Wahlfreiheit, auf Wohnungsangebote auszuweichen, bei denen kein Makler involviert sei, da es solche Angebote kaum gebe. Da der Markt insofern nicht mehr funktioniere, müsse der Gesetzgeber eingreifen und dafür sorgen, dass Vermieter und Mieter die Kosten zu gleichen Teilen tragen. Gleiches gelte beim Immobilienkauf. Wenn kritisiert werde, eine solche Regelung greife in die Vertragsfreiheit ein, so sei dem entgegenzuhalten, dass vielmehr gerade der Vertrag zwischen Makler und Vermieter, mit dem diese dem Mietinteressenten die Kosten auferlegten, in die Vertragsfreiheit eingreife. Eine alleinige Kostentragung durch den Vermieter sei hingegen abzulehnen, weil der Makler eine zu entlohnende Leistung erbringe, die auch für den Mieter von Nutzen sei.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** erklärte, sie teile die Bestandsaufnahme seitens der Fraktion der SPD. Insbesondere könne sich der Wohnungssuchende gegen die Auferlegung der Maklerkosten faktisch nicht wehren. Die Maklercourtage stelle infolgedessen einen Preissteigerungsfaktor auf dem Wohnungsmarkt dar. Es entspreche den Usancen im Geschäftsleben, dass der Besteller einer Leistung deren Kosten zu tragen habe. Das geltende Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung spreche ausdrücklich davon, dass das Vermittlungsentgelt vom Vermieter geschuldet werde. Die mit dem Antrag geforderte Regelung sei auch mit den Prinzipien der Privatautonomie und Vertragsfreiheit vereinbar. Wo keine ökonomisch gleichwertigen Individuen auf dem freien Markt aufeinanderträfen, dürfe und müsse der Gesetzgeber dem Schwächeren helfen, damit „Waffengleichheit“ hergestellt werde. Es sei nicht zu befürchten, dass die Vermieter die ihnen vom Gesetzgeber auferlegten Maklerkosten über eine höhere Miete an den Mieter weiterreichen würden, da die Vermieter bereits gegenwärtig die höchste am Markt erzielbare Miete ansetzen.

Die **Fraktion der CDU/CSU** betonte, beide Anträge sähen einen erheblichen, nicht gerechtfertigten Eingriff in die Vertragsfreiheit vor und seien ordnungspolitisch verfehlt. Wer zu welchen Teilen die Maklercourtage trage, sei abhängig von Region und Marktsegment äußerst unterschiedlich, insbesondere bei Kaufimmobilien. Diese der Veränderung unterworfenen Besonderheiten solle man nicht durch eine starre Einheitsregelung beseitigen. Zudem gebe es für Wohnungssuchende immer umfangreichere und bessere Möglichkeiten, auch ohne Makler eine Wohnung zu finden,

namentlich in entsprechenden Portalen im Internet. Würden dem Vermieter kraft Gesetzes die Kosten der Maklertätigkeit auferlegt, würden diese über eine entsprechende Erhöhung des Mietzinses letztlich dem Mieter zur Last fallen. Da durch arbeitsplatzbedingte Umzüge anfallende Kosten steuerlich geltend gemacht werden könnten, führten entsprechende Maklerkosten keineswegs zu einer Preissteigerung.

Die **Fraktion der FDP** kritisierte, beide Anträge stellten einen nicht sachgerechten Eingriff in die Privatautonomie dar und würden ihren Zweck verfehlen. Gegen den Antrag der Fraktion der SPD sprächen die bereits von der Fraktion der CDU/CSU genannten regionalen Unterschiede. Durch den Antrag würde der Mietsuchende oder Kaufinteressent in jenen Fällen, in denen zurzeit der Vermieter die Courtage trage, schlechter gestellt. Beide vorliegenden Anträge würden zu steigenden Mieten führen, weil die gesetzlich auferlegten Maklerkosten in die Miete oder den Kaufpreis ein-

bezogen würden. Wolle man dies verhindern, müsse man nachfolgend die Miethöhe gesetzlich begrenzen, was in der Konsequenz dazu führen würde, dass sich wegen verschlechterter Investitionsrenditen das Angebot an Wohnraum zulasten der Mieter verknappe.

Die **Fraktion DIE LINKE.** erklärte, sich hinsichtlich der Analyse den Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN anzuschließen. Während allerdings der Antrag der Fraktion der SPD auf halbem Weg stehen bleibe, stelle der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN eine konsequente Umsetzung des Bestellerprinzips dar. Obwohl bei diesem Antrag wiederum zu bemängeln sei, dass ihm die letzte Konsequenz insofern fehle, als nur die Vermietung, nicht aber der Immobilienkauf erfasst sei, würde er von der Fraktion DIE LINKE. unterstützt.

Zu dem Antrag lag dem Rechtsausschuss eine Petition vor.

Berlin, den 26. Januar 2011

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Dr. Stefan Ruppert
Berichterstatter

Christine Lambrecht
Berichterstatterin

Jens Petermann
Berichterstatter

Ingrid Hönlinger
Berichterstatterin

