

Argumente gegen ein Bestellerprinzip beim Immobilienkauf

Nach dem aktuellen politischen Willen verschiedener Parteien und Teilen der Bundesregierung sollen die Maklerkosten für den Erwerber von Wohnimmobilien reduziert werden.

Durch die Absenkung der Grunderwerbnebenkosten soll mehr Menschen der Zugang zu Wohneigentum erleichtert werden. Hierzu soll offenbar das sogenannte Bestellerprinzip eingeführt werden, wonach künftig grundsätzlich nur noch der Verkäufer eine Provision zahlen muss. Der Käufer soll jedenfalls keine Provision mehr zahlen. Dies kann nur erreicht werden, indem die Vertragsfreiheit zwischen Immobilienmakler und Käufer eingeschränkt wird. Der IVD lehnt eine solche Einschränkung der Vertrags- und Berufsfreiheit aus den folgenden Gründen ab:

Es ist zweifelhaft, ob der Käufer durch ein Bestellerprinzip eine Ersparnis erreichen wird. Denn es ist zu erwarten, dass der Verkäufer versuchen wird, die Provision im Kaufpreis einzupreisen. Mit dem erhöhten Kaufpreis erhöht sich auch die Grunderwerbsteuer.

Der vermeintliche Vorteil einer Provisionsfreiheit des Objektes wird zum Nachteil für den Käufer. Entscheidet sich der Verkäufer gegen einen Makler, wird er den fiktiven Anteil einer Maklerprovision für sich vereinnahmen bzw. den Spielraum für sich nutzen. Der Nachteil liegt nicht nur darin, dass der Käufer auf die Vertriebskosten oder den erhöhten Kaufpreis Grunderwerbsteuer zahlt, sondern vor allem darin, dass er vom Immobilienmakler keine Beratungsleistung mehr verlangen kann. Auch wird er nicht erwarten können, dass der Makler ihn bei der Preisverhandlung unterstützt. Der Käufer ist weitgehend auf sich alleine gestellt.

Mangels Maklervertrag muss der Immobilienmakler im Fall einer Falschberatung oder Fehlinformation nicht mehr haften. Die von der Rechtsprechung in den letzten Jahren immer weiter erhöhten Anforderungen an die Beratungsleistung des Maklers nützen dem Käufer nichts. Der Immobilienmakler muss als einseitiger Interessenvertreter des Verkäufers nur dessen Belange im Blick haben.

Letztlich wird der Käufer durch ein Bestellerprinzip nichts sparen, womit das Ziel einer solchen Regelung verfehlt wäre. Die Immobilienpreise sind nicht in allen Regionen gestiegen. Der Zugang zu selbstgenutztem Eigentum ist in den meisten Regionen Deutschlands auch unteren und mittleren Einkommensgruppen ohne weiteres möglich. Es wäre daher ungerecht, auch in diesen Regionen eine derartige Beschränkung der Vertragsfreiheit vorzunehmen. Zudem können die Preise in den nachfragestarken Regionen wieder fallen. Aus diesen Gründen ist eine unbefristete und bundeseinheitliche Regelung abzulehnen.

Eine bundeseinheitliche Regelung ist auch deshalb nicht erforderlich, weil in den meisten Bundesländern die Provision geteilt wird. Das wird in diesen Ländern von allen Beteiligten als fair empfunden, so dass schon insoweit kein Handlungsbedarf besteht.

Es gibt kein Grundrecht auf günstiges Wohneigentum. Aus diesem Grund ist bereits fraglich, auf welcher Grundlage der Eingriff in die Vertragsfreiheit erfolgen soll.

Das Sozialstaatsprinzip taugt jedenfalls nicht. Wenn der Staat Grunderwerbnebenkosten senken möchte, dann ist dies durchaus möglich. Die Grundbuchkosten, Notarkosten und vor allem die Grunderwerbsteuer bieten einen enormen Spielraum.

Bei Fragen rund um das Thema stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.