

Antrag

der Abg. Gabriele Reich-Gutjahr u. a. FDP/DVP

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Auswirkungen des Bestellerprinzips in Baden-Württemberg

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wie sich die Anzahl der neu vermieteten Wohnungen seit der Einführung des sogenannten Bestellerprinzips für Mietwohnungen 2015 in Baden-Württemberg entwickelt hat;
2. wie sich die Anzahl der öffentlich über Immobilienportale angebotenen Mietwohnungen seit der Einführung des Bestellerprinzips für Mietwohnungen 2015 in Baden-Württemberg entwickelt hat;
3. wie sich die Zahl der Immobilienmakler und die Zahl derer Mitarbeiter in Baden-Württemberg seit 2014 entwickelt hat;
4. welche Zusammenhänge aus Sicht der Landesregierung zwischen den Zahlen aus den Antworten zu Ziffern 1 bis 3 und der Einführung des Bestellerprinzips bestehen;
5. welche Erkenntnisse ihr darüber vorliegen, wie sich die Einführung des Bestellerprinzips auf die Chancen Wohnungssuchender ausgewirkt hat, eine Wohnung mit professioneller Unterstützung suchen zu lassen;
6. inwieweit sie der Ansicht ist, dass ein Bestellerprinzip in der derzeitigen Ausgestaltung geeignet ist, den Interessen Wohnungssuchender, insbesondere aus der Ferne hinzuziehender Fachkräfte, nach einer unkomplizierten Wohnungssuche gerecht zu werden;

7. welcher Kenntnisstand ihr hinsichtlich der Prüfungen der Bundesregierung zur Einführung eines Bestellerprinzips auch für Kaufimmobilien vorliegt, insbesondere zu der Frage, wie dieses ausgestaltet werden soll;
8. inwieweit sie eine Übertragung eines Bestellerprinzips auch auf den Kauf von Immobilien befürwortet;
9. inwieweit sie der Ansicht ist, dass die Einführung eines Bestellerprinzips die Kaufpreise für Immobilien beeinflussen wird;
10. welche Auswirkungen sie aufgrund der möglichen Einführung des Bestellerprinzips bei Kaufimmobilien hinsichtlich der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer und der Notarkosten erwartet;
11. welche begründete Haltung sie zu einer Deckelung der Maklercourtage auf zwei Prozent inklusive Mehrwertsteuer bei der Transaktion von Wohnimmobilien einnimmt;
12. wie sie der Kritik des Immobilienverbands (IVD) begegnet, wonach das sogenannte Bestellerprinzip und die Deckelung der Maklercourtage für viele Unternehmer existenzgefährdend sei;
13. welche Auswirkungen sie auf die Anzahl der Betriebe und der Beschäftigten in dieser Branche bei einer Einführung des Bestellerprinzips beim Immobilienerwerb erwartet;
14. welche Möglichkeiten erkennt die Landesregierung, zugunsten einer erleichterten Erwerbsbildung bei einer Einführung des Bestellerprinzips durch Veränderungen etwa bei den Notarkosten oder der Grunderwerbsteuer gegenzusteuern.

30. 11. 2018

Reich-Gutjahr, Dr. Schweickert, Dr. Timm Kern,
Haußmann, Brauer, Dr. Goll, Keck, Weinmann FDP/DVP

Begründung

Seit 2015 gilt in Deutschland das sogenannte Bestellerprinzip bei Mietwohnungen, wonach derjenige den Makler bezahlt, der ihn beauftragt hat, allerdings mit großen Restriktionen für Makler hinsichtlich der Möglichkeit für Wohnungssuchende provisionsbasiert tätig zu werden. Bundesjustizministerin Katharina Barley kündigte jüngst an, dass ihr Ministerium eine Ausweitung des sogenannten Bestellerprinzips auch auf Kaufimmobilien prüfe. Schließlich legte auch die grüne Bundestagsfraktion einen Gesetzesentwurf zur Einführung des Bestellerprinzips vor, der ebenso eine Kostendeckelung der Maklerprovision vorsah. Große Kritik zu diesen Vorschlägen kam bereits vom Immobilienverband (IVD) hinsichtlich des zunehmend eingeschränkten Arbeitsbereichs der Makler. Dieser Antrag soll daher die möglichen Folgen derartiger Schritte für den bereits jetzt angespannten Wohnungsmarkt, die Wohnungssuchenden und Makler in Baden-Württemberg beleuchten.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 2. Januar 2019 Nr. 5-2730.02/8 nimmt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Ministerium der Justiz und für Europa und dem Ministerium für Finanzen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. *wie sich die Anzahl der neu vermieteten Wohnungen seit der Einführung des sogenannten Bestellerprinzips für Mietwohnungen 2015 in Baden-Württemberg entwickelt hat;*
2. *wie sich die Anzahl der öffentlich über Immobilienportale angebotenen Mietwohnungen seit der Einführung des Bestellerprinzips für Mietwohnungen 2015 in Baden-Württemberg entwickelt hat;*
3. *wie sich die Zahl der Immobilienmakler und die Zahl derer Mitarbeiter in Baden-Württemberg seit 2014 entwickelt hat;*
4. *welche Zusammenhänge aus Sicht der Landesregierung zwischen den Zahlen aus den Antworten zu Ziffern 1 bis 3 und der Einführung des Bestellerprinzips bestehen;*

Zu 1. bis 4.:

Die Fragen zu den Ziffern 1. bis 4. werden wegen des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Landesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor. Amtliche Statistiken zu der Anzahl der neu vermieteten Wohnungen, der öffentlich über Immobilienportale angebotenen Mietwohnungen sowie der Entwicklungen in der Immobilienbranche seit der Einführung des Bestellerprinzips werden nicht geführt.

5. *welche Erkenntnisse ihr darüber vorliegen, wie sich die Einführung des Bestellerprinzips auf die Chancen Wohnungssuchender ausgewirkt hat, eine Wohnung mit professioneller Unterstützung suchen zu lassen;*

Zu 5.:

Das Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermittlung wurde im Rahmen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes zum 1. Juni 2015 eingeführt. Es besagt im Grundsatz, dass der Besteller des Maklerunternehmens auch die Kosten für die Wohnungsvermittlung zu tragen hat und gilt bisher nur für die Vermittlungen von Mietwohnraum, jedoch nicht für den Immobilienkauf. Es regelt insofern die Kostentragungspflicht und nicht den Zugang zu Wohnraum.

Der Landesregierung liegen keine Erkenntnisse darüber vor, inwiefern sich die Chancen Wohnungssuchender, eine Wohnung mit professioneller Unterstützung suchen zu lassen, verändert haben.

6. *inwieweit sie der Ansicht ist, dass ein Bestellerprinzip in der derzeitigen Ausgestaltung geeignet ist, den Interessen Wohnungssuchender, insbesondere aus der Ferne hinzuziehender Fachkräfte, nach einer unkomplizierten Wohnungssuche gerecht zu werden;*

Zu 6.:

In Baden-Württemberg sind seit geraumer Zeit steigende Immobilien- und Mietpreise festzustellen, besonders in Groß- und Universitätsstädten sowie in den Ballungsräumen. Eine wesentliche Ursache für diese Anspannung der Wohnungsmärkte ist insbesondere das große Angebot an attraktiven Arbeitsplätzen, das eine starke Anziehungskraft ausübt, zum Zuzug aus dem In- und Ausland führt und sich in einer erhöhten Wohnungsnachfrage niederschlägt. Das Wohnungsangebot vermag mit dieser Nachfrage derzeit nicht mehr Schritt zu halten. Die Wohnungssuche in den Ballungsräumen gestaltet sich zunehmend schwierig. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau kann hierbei nicht erkennen, dass

das Bestellerprinzip Einfluss auf diese Entwicklung haben könnte. Die konkrete Ausgestaltung durch die Bundesregierung bleibt abzuwarten.

7. welcher Kenntnisstand ihr hinsichtlich der Prüfungen der Bundesregierung zur Einführung eines Bestellerprinzips auch für Kaufimmobilien vorliegt, insbesondere zu der Frage, wie dieses ausgestaltet werden soll;

Zu 7.:

Seitens der Bundesregierung gibt es Überlegungen, das in der vergangenen Legislaturperiode eingeführte Bestellerprinzip bei Maklerkosten für Mietwohnungen auch auf Immobilienverkäufe zu übertragen. Über eine mögliche Ausgestaltung hat die Landesregierung bislang keine Erkenntnisse, ein Regelungsentwurf der Bundesregierung liegt hierzu noch nicht vor. Aussagen zum genauen Zeitplan oder zu den Präferenzen der Bundesregierung sind noch nicht möglich.

8. inwieweit sie eine Übertragung eines Bestellerprinzips auch auf den Kauf von Immobilien befürwortet;

Zu 8.:

Die Einführung eines Bestellerprinzips führt dazu, dass die Vertragsfreiheit eingeschränkt wird. Im Falle von Mietwohnungen wurde dies mit dem Gedanken des Mieterschutzes gerechtfertigt. Insbesondere bei angespannten Wohnungsmärkten hat der potentielle Mieter keine Möglichkeit zu verhindern, dass die Maklerkosten an ihn durchgereicht werden. Ob diese Situation so auch auf den Kaufimmobilienmarkt übertragbar ist, sodass die Einführung eines Bestellerprinzips bei Kaufimmobilien zulasten der Vertragsfreiheit gerechtfertigt ist, ist zu prüfen.

9. inwieweit sie der Ansicht ist, dass die Einführung eines Bestellerprinzips die Kaufpreise für Immobilien beeinflussen wird;

Zu 9.:

Nach Auffassung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau kann die beabsichtigte Initiative zu einer weiteren Verteuerung des Immobilienkaufs führen. Es ist zu erwarten, dass die Maklerkosten in die Immobilie eingepreist werden. Gerade in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird der Markt auch diese weitere Verteuerung der Immobilienkaufpreise hergeben. Dadurch entstände für den Käufer der finanzielle Nachteil, dass er auf die Maklerkosten im Ergebnis auch Notarkosten und Grunderwerbsteuer zu zahlen hat. Für eine abschließende Bewertung ist die konkrete Ausgestaltung durch die Bundesregierung abzuwarten.

10. welche Auswirkungen sie aufgrund der möglichen Einführung des Bestellerprinzips bei Kaufimmobilien hinsichtlich der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer und der Notarkosten erwartet;

Zu 10.:

Die Grunderwerbsteuer bemisst sich grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung für das Grundstück (§ 8 Absatz 1 GrEStG). Diese Gegenleistung ist in der Regel der Kaufpreis (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 GrEStG). Die (außervertraglichen) Nebenkosten fließen nicht in die Bemessungsgrundlage ein. Folglich hängt die Höhe der tatsächlich zu zahlenden Grunderwerbsteuer von der Höhe des Kaufpreises für das Grundstück ab, den die Vertragsparteien vereinbaren. Durch das Bestellerprinzip ergibt sich grundsätzlich keine andere Beurteilung der Rechtslage. Nach Einschätzung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau könnten Verkäufer allerdings versuchen, die Maklergebühr in den Kaufpreis einzupreisen, mit den zu Frage 9 beschriebenen Auswirkungen auf die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

11. welche begründete Haltung sie zu einer Deckelung der Maklercourtage auf zwei Prozent inklusive Mehrwertsteuer bei der Transaktion von Wohnimmobilien einnimmt;

Zu 11.:

Die Bundesregierung strebt entsprechend den Vereinbarungen im Rahmen des Wohngipfels vom 21. September 2018 eine Senkung der Kosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums bei den Maklerkosten an und prüft diesbezüglich verschiedene Optionen. Diese Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

12. wie sie der Kritik des Immobilienverbands (IVD) begegnet, wonach das sogenannte Bestellerprinzip und die Deckelung der Maklercourtage für viele Unternehmer existenzgefährdend sei;

Zu 12.:

Die Landesregierung nimmt die Bedenken des Immobilienverbands (IVD) ernst und wird die möglichen Auswirkungen des Bestellerprinzips und einer Deckelung der Maklercourtage sehr genau prüfen. Der Nationale Normenkontrollrat hat die Effekte der Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung bewertet (Stellungnahme NKR-Nr. 2845) und für Makler erhebliche Einnahmeverluste und im Gegenzug für Mieterinnen und Mieter Ersparnisse berechnet. Diese Wirkungen erachtet die Landesregierung auch für ein mögliches Bestellerprinzip bei Immobilienkäufen für denkbar.

13. welche Auswirkungen sie auf die Anzahl der Betriebe und der Beschäftigten in dieser Branche bei einer Einführung des Bestellerprinzips beim Immobilienerwerb erwartet;

Zu 13.:

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau erwartet negative Auswirkungen auf die Anzahl der Betriebe und der Beschäftigten in der Immobilienbranche bei Einführung eines Bestellerprinzips. Für eine genaue Bewertung ist zunächst die konkrete Ausgestaltung durch die Bundesregierung abzuwarten.

14. welche Möglichkeiten erkennt die Landesregierung, zugunsten einer erleichterten Erwerbsbildung bei einer Einführung des Bestellerprinzips durch Veränderungen etwa bei den Notarkosten oder der Grunderwerbsteuer gegenzusteuern.

Zu 14.:

Die Regelungskompetenz der Landesregierung bei der Grunderwerbsteuer ist begrenzt. Das Land kann lediglich die Höhe des Grunderwerbsteuersatzes bestimmen (Artikel 105 Absatz 2 a Satz 2 GG); darüber hinausgehende Änderungen bedürfen einer bundesgesetzlichen Regelung.

Die bundesrechtliche Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien ohne Rückwirkung beim Länderfinanzausgleich wird von der Bundesregierung entsprechend dem Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD geprüft. Das Ministerium für Finanzen hat bislang Forderungen nach einer Freibetragsregelung im Hinblick auf den Haushalt und die Administrierbarkeit kritisch gesehen (vgl. Drucksache 16/2314 und 16/2364).

Die Erhebung von Kosten durch die Notare für ihre Amtstätigkeit richtet sich nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG). Es handelt sich um ein Bundesgesetz aus dem Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung, vgl. Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (GG). Die Länder können im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung von ihrer Gesetzgebungskompetenz nur Gebrauch machen, soweit der Bund seine Gesetzgebungsbefugnis nicht in Anspruch nimmt. Der Bundesgesetzgeber hat das Gebührenrecht der Notare jedoch erschöpfend geregelt. Er hat dabei in § 91 GNotKG lediglich für bestimmte, eng begrenzte

Begünstigte eine Gebührenermäßigung unter anderem für das Beurkundungsverfahren vorgesehen. Eine generelle Gebührenermäßigung oder gar -befreiung für im Zusammenhang mit der Veräußerung beziehungsweise dem Erwerb von Immobilien anfallende Notargebühren ist nicht vorgesehen und kann durch Landesgesetz auch nicht eingeführt werden. Die Regelung in § 2 Absatz 2 GNotKG, wonach sonstige bundesrechtliche oder landesrechtliche Vorschriften, die eine sachliche oder persönliche Befreiung gewähren, unberührt bleiben, bezieht sich allein auf die Gerichtskosten.

Im Übrigen sind Gebührenermäßigungen im Hinblick auf die Grundrechte der Notare, insbesondere des von Artikel 12 Absatz 1 GG geschützten Rechts auf freie Berufsausübung, enge Grenzen gesetzt (vgl. BGH, Beschluss vom 19. Juni 2013 – V ZB 130/12 –, Rn. 14, juris). In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass der Bundesgesetzgeber im Bereich des sozialen Wohnungsbaus die ursprünglich in der Verordnung über die Gebührenbefreiung beim Kleinwohnungsbau vom 27. August 1936 vorgesehene persönliche Gebührenbefreiung bzw. -ermäßigung unter anderem von Beurkundungsgebühren, abgeschafft (vgl. § 1 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau vom 30. Mai 1953) und dies mit den erheblichen Auswirkungen der Gebührenbefreiung bzw. -ermäßigung auf die Notare begründet hat (BT-Drucksache I/3611, S. 7 f.). Eine Initiative für eine vom Anwendungsbereich her noch weitgehendere Befreiungs- oder Ermäßigungsregelung dürfte daher kaum erfolgsversprechend sein.

In Vertretung

Kleiner

Ministerialdirektor