

Bericht und Antrag der staatlichen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen**Vermieterinnen und Vermieter an Maklerprovision beteiligen****I. Bericht der staatlichen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen**

Die Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen haben am 20. Juni 2012 den Antrag Drucksache 18/464 „Vermieterinnen und Vermieter an Maklerprovision beteiligen“ gestellt:

„Wer als Maklerin bzw. Makler dazu beiträgt, dass ein Mietvertrag für eine Wohnung abgeschlossen wird, hat Anspruch auf eine Provision, wenn er oder sie nicht zugleich Eigentümerin/Eigentümer oder Verwalterin/Verwalter der Wohnung ist. Ein von Vermieter oder Vermieterin beauftragter Makler oder Maklerin darf gleichwohl von Mieter oder Mieterin ein Entgelt für seine bzw. ihre Tätigkeit fordern. Das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermG) lässt zu, dass sich Wohnungssuchende zur Übernahme dieser Vergütung verpflichten, wenn die Wohnung weder öffentlich gefördert noch auf andere Weise preisgebunden ist. Der vom Mietenden übernommene Betrag darf maximal zwei Monatsmieten (netto) betragen, die Vermieterin oder der Vermieter kann von jeglicher finanziellen Belastung frei bleiben.

Je knapper das Angebot an öffentlich nicht geförderten Wohnungen ist, desto weniger sehen sich Wohnungssuchende in der Lage, die Übernahme von Maklerprovisionen zu verweigern. Betroffen sind vor allem Menschen, die auf günstigen und damit besonders knappen Wohnraum angewiesen sind. Gerade sie sind oft kaum in der Lage, zusätzlich zu Miete, Umzugskosten und Deponat auch noch die Vermittlungsprovision zu finanzieren. Dass Vermieterinnen oder Vermieter legal Aufträge erteilen können, für die sie selbst nicht zahlen müssen, hat auch im Land Bremen bewirkt, dass die Möglichkeit der Überwälzung beinahe zur Regel geworden ist. Um Mieterinnen und Mieter vor teils starken Belastungen zu schützen, die sie kaum beeinflussen können, ist eine gesetzliche Änderung überfällig.

Im Sinne des Verbraucherschutzes wäre es zudem nötig, dass Wohnraum nur durch fachlich geeignete Maklerinnen bzw. Makler vermittelt werden dürfen. Im WoVermG, das bislang gar keinen Qualifikationsnachweis fordert, muss daher ein Befähigungsnachweis mit klaren Qualitätsstandards als Voraussetzung für die Ausübung des Maklerberufs verankert werden sowie ein klares Leistungsspektrum benannt werden.

Die Bürgerschaft (Landtag) möge beschließen:

1. Der Senat wird gebeten, sich im Bundesrat für eine Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermG) sowie der betroffenen Nebengesetze einzusetzen, mit dem Ziel,
 - a) dass die Provision für von Vermieterinnen bzw. Vermietern initiierte Wohnungsvermittlungen jeweils zur Hälfte von den Vermietenden und den Mietenden getragen werden, wobei das vom Mieter/der Mieterin zu übernehmende Entgelt maximal eine Monatsmiete (netto) betragen darf und
 - b) einen Befähigungsnachweis mit klaren Qualitätsstandards zur Voraussetzung für die Berufsausübung von Maklerinnen und Maklern im Bereich der Wohnungsvermietung zu machen,

- c) ein klares Spektrum an Leistungen zu benennen, das beauftragte Maklerinnen und Makler im Bereich der Wohnungsvermietung für ihr zu erhaltenes Entgelt ausführen müssen.
2. Der Senat wird gebeten, in Kooperation mit der Verbraucherzentrale und dem Mieterschutzbund die Verbraucherinnen und Verbraucher nachdrücklich darüber zu informieren, unter welchen Voraussetzungen und bis zu welcher Höhe Mieter Maklerprovisionen tragen müssen.“

Die Bürgerschaft (Landtag) hat den Antrag am 17. Oktober 2012 zur Beratung und Berichterstattung an die staatliche Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen überwiesen.

Die staatliche Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen berichtet dem Überweisungsbeschluss entsprechend wie folgt:

In der Tendenz des Antrags hat den Hauptnutzen durch die Beauftragung eines Maklers in der Regel die Vermieterin bzw. der Vermieter, da die Maklerin/der Makler für sie/ihn Tätigkeiten wie das Inserieren der zu vermietenden Wohnung, Besichtigungen dieser, Bonitätsprüfung der möglichen Vertragspartner und Ähnliches vornimmt und auf diese Weise zu einer schnelleren Wiedervermietung verhilft. Dies stellt aus Verbrauchersicht eine Verlagerung betriebswirtschaftlicher Kosten zu Ungunsten Dritter, konkret der Mietwohnungsinteressenten, dar. Für Mietwohnungsinteressenten, die aus beruflichen Gründen häufiger umziehen müssen, stellt dies oft eine wirtschaftlich durchaus spürbare Hürde und extreme Belastung dar. Aus Vermietersicht – denn die Beauftragung der Makler erfolgt durchaus auch durch den Wohnungssuchenden – könnte umgekehrt argumentiert werden, dass Wohnungssuchenden das Inserieren, die Vorauswahl möglicher Wohnungen etc. durch die Vorarbeit des Maklers erspart bleibt.

Mit dem Antrag wird das Ziel verfolgt, die Belastungen für Mieterinnen und Mieter in diesem Bereich zu reduzieren. Dazu ist eine gesetzliche Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) sowie der betroffenen Nebengesetze notwendig.

Des Weiteren wird mit dem Antrag gefordert, dass ein Befähigungsnachweis mit klaren Qualitätsstandards als Voraussetzung für die Ausübung des Maklerberufs verankert wird sowie ein klares Leistungsspektrum benannt wird.

Grundsätzlich ist jede Initiative für einen verbesserten Verbraucherschutz selbstverständlich zu begrüßen. Allerdings könnte auch Kritik an einem solchen Vorhaben kommen, da nicht auszuschließen ist, dass die Auftragslage bezüglich der Vermittlung von Mietwohnungen an Makler sich verschlechtern wird, wenn Vermieter dafür Kosten zu tragen haben. Auf der anderen Seite haben sich mittlerweile auch Maklerverbände und der Immobilienverband Deutschland (IVD) für klare gesetzliche Qualitätsstandards, Regelungen zur Maklerprovision nach dem sogenannten Bestellerprinzip und Befähigungsnachweise ausgesprochen.

Mögliche Vor- und Nachteile sollten bei entsprechenden Initiativen bedacht sein.

Zu 1.

Der Senat wird gebeten, sich im Bundesrat für eine Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) sowie der betroffenen Nebengesetze einzusetzen, mit dem Ziel,

- a) dass die Provision für von Vermieterinnen bzw. Vermietern initiierte Wohnungsvermittlungen jeweils zur Hälfte von den Vermietenden und den Mietenden getragen werden, wobei das vom Mieter/der Mieterin zu übernehmende Entgelt maximal eine Monatsmiete (netto) betragen darf.

Hierzu auch: Änderungsantrag des Abgeordneten Timke (BIW) und Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE

Der Antrag der Koalitionsfraktionen zielt darauf ab, eine hälftige Teilung der Kosten der Maklerprovision zwischen Vermieter und Mieter gesetzlich festzuschreiben. Die Änderungsanträge des Abgeordneten Timke und der Fraktion DIE LINKE sind darauf gerichtet diesen Beschlusspunkt zu ändern, weshalb die drei Anträge hier im Zusammenhang erörtert werden sollen.

Der Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE und der Änderungsantrag des Abgeordneten Timke (BIW) stellen die Forderung nach einer vollständigen Kostentragungspflicht durch den Vermieter entgegen (Bestellerprinzip).

Alle drei Anträge sind also darauf gerichtet, den Vermieter stärker an den Kosten einer von ihm initiierten Wohnungsvermittlung zu beteiligen. Abzuwägen und zu entscheiden ist, in welchem Umfang die Kostentragungspflicht dabei künftig den Vermieter treffen soll.

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Maklerprovision im Falle einer Vermittlung einer Mietwohnung sind in § 652 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) festgeschrieben.

Gemäß § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB gilt dabei Folgendes:

„Wer für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder für die Vermittlung eines Vertrages einen Mäklerlohn verspricht, ist zur Entrichtung des Lohnes nur verpflichtet, wenn der Vertrag infolge des Nachweises oder infolge der Vermittlung des Mäklers zustande kommt.“

Zu den Pflichten des sogenannten Auftraggebers (z. B. Vermieter) gehört mithin grundsätzlich die Zahlung des Mäklerlohns. Diese Verpflichtung wird in der Praxis oft auf den Mieter umgewälzt. Das bedeutet, dass die bzw. der Wohnungssuchende am Ende die Provision trägt. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt bleibt dem Mieter oft nichts anderes übrig, als die Maklerprovision zu zahlen.

Die Kosten für Maklerprovisionen bei der Vermittlung von Mietwohnungen an Mietwohnungssuchende belaufen sich nach § 3 Absatz 2 Satz 1 WoVermRG auf zwei Monatsnettokalmmieten plus Umsatzsteuer. Im Falle einer vertraglichen Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, die vom Vermieter geschuldete Maklerprovision zu zahlen, darf diese gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 WoVermG die in Satz 1 festgeschriebene Höhe von zwei Monatsnettokalmmieten zuzüglich der Umsatzsteuer ebenso nicht übersteigen.

Für eine hälftige Teilung der Provision könnte sprechen, dass mit einer solchen Regelung die Stellung des Maklers als Mittler zwischen Vermieter und Mieter unterstrichen würde. In einer solchen Konstruktion würde ausgedrückt, dass es nicht Aufgabe des Maklers ist, den Interessen einer Partei gegen die Interessen der anderen Partei zur Durchsetzung zu verhelfen, sondern dass sich im Vertragsabschluss ein fairer Interessenausgleich zwischen den Parteien abbilden soll.

Fraglich ist aber, ob eine derartige Rechtskonstruktion in der Praxis tatsächlich dazu führen würde, dass der Makler sich beiden Parteien gleichermaßen verpflichtet fühlen und die Position des Mieters dadurch gestärkt würden. Daran kann deshalb Zweifel bestehen, weil der Vermieter nach wie vor derjenige ist, der mit seinem Auftrag den wirtschaftlichen Anreiz für das Tätigwerden des Maklers setzt. Er wählt den Makler aus und ihm steht es auch künftig frei, dem Makler den Auftrag wieder zu entziehen und auf einen anderen Makler zu übertragen. Er bestimmt also weiter über die Möglichkeit des Geschäftsabschlusses. Hingegen dürfte es für den Makler von untergeordneter Bedeutung sein, ob er die Provisionzahlung von dem Mieter oder dem Vermieter oder beiden Parteien je zur Hälfte erhält.

Die wirtschaftliche Betrachtung spricht zudem dafür, dass bei einer vom Vermieter initiierten Wohnungsvermittlung, dieser regelmäßig das überwiegende wirtschaftliche Interesse am Zustandekommen des Mietvertrages hat. Betrachtet man die unterschiedlichen Interessenlagen bei Abschluss des Mietvertrages wird deutlich, dass hier das soziale Bedürfnis nach Wohnraum auf der einen Seite, dem wirtschaftlichen Interesse nach Einnahmenerzielung durch Vermietung andererseits gegenüber steht. Es erscheint daher interessengerechter, dem Vermieter die volle Zahlungspflicht aufzuerlegen.

Hierfür spricht auch, dass der Vermieter den Auftrag an den Makler vergeben hat, er also die Ursache für das Entstehen der Kosten gesetzt hat. Dass der Auftraggeber einer Leistung auch für die dafür anfallenden Kosten einzustehen hat, entspricht der allgemeinen wirtschaftlichen Praxis. Dass dies rechtlich betrachtet auch beim Maklervertrag so ist und die Kostentragungspflicht des Mieters

erst durch einen weiteren Vertrag zwischen ihm und dem Vermieter entsteht, durch den die Kosten auf ihn überwältigt werden, macht dabei wirtschaftlich für den Mieter keinen Unterschied.

Außerdem entlastet die Tätigkeit des Maklers vor allem den Vermieter. Während es für den Mieter regelmäßig keinen spürbaren Unterschied bedeuten würde, wenn er die Besichtigung des Mietobjektes, die Klärung offener Fragen, die Vertragsverhandlungen und den Abschluss des Mietvertrages direkt mit dem Vermieter abwickeln würde, wird dem Vermieter vom Makler ein Großteil dieser Aufgaben abgenommen, was insbesondere bei einer Vielzahl von Mietinteressenten ansonsten eine erhebliche Belastung für den Vermieter darstellen könnte.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass der Antrag der Koalition, der erkennbar auf eine Verbesserung der Position des Mieters gerichtet ist, jedenfalls dann für den Mieter ungünstiger wäre, wenn der Vermieter sich bereiterklären sollte, die vollen Maklerkosten allein zu tragen.

Zu bedenken ist noch das Argument, dass der Vermieter, der die Maklerkosten teilweise oder ganz selber tragen muss, diese über den Mietzins an den Mieter weitergeben könnte und damit der Vorteil für den Mieter wieder entfallen würde. So die Fraktionen der CDU/CSU im Deutschen Bundestag in der Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses im Bundestag zu den auf Bundesebene eingebrachten Anträgen von SPD und Grünen (BT-Drs. 17/4614, Seite 4 bis 5):

„Würden dem Vermieter kraft Gesetzes die Kosten der Maklertätigkeit auferlegt, würden diese über eine entsprechende Erhöhung des Mietzinses letztlich dem Mieter zur Last fallen.“

Eine solche Weitergabe von Kosten durch den Vermieter an den Mieter kann letztlich nicht ausgeschlossen werden. Das gilt aber für alle Kosten die dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietobjekt anfallen. Bei der Berechnung der Miethöhe kommen eine Vielzahl von Faktoren zum Tragen, am Ende ist auch stets die Frage, welcher Mietpreis auf dem Wohnungsmarkt zu erzielen ist. In jedem Fall wäre der Mieter aber davor geschützt, den vollen Betrag der Maklerprovision bereits zu Beginn des Mietverhältnisses aufzubringen. Insgesamt sprechen daher die überzeugenderen Gründe dafür, eine bundesgesetzliche Regelung so auszugestalten, dass die Kosten für die erfolgreiche Wohnungsvermittlung allein durch den Vermieter getragen werden sollten.

Der Änderungsantrag des Abgeordneten Timke (BIW) erreicht aber dieses Ziel nicht, weil er die dem Maklervertrag zugrunde liegende rechtliche Konstruktion nicht hinreichend erfasst.

Der Antragsteller fordert die Geltung des Auftragsprinzips, also dass die Provision für Wohnungsvermittlungen allein von der Partei des Mietvertrages zu tragen ist, die den Makler bzw. die Maklerin beauftragt hat.

Das ist geltendes Recht. Die Pflicht zur Zahlung der Maklerprovision richtet sich nach einem (privatrechtlichen) Vertrag, der Rechte und Pflichten allein zwischen den Vertragspartnern (in diesem Fall zwischen Makler und Vermieter) begründen kann.

Aufgrund der verfassungsrechtlich garantierten Vertragsfreiheit ist es möglich, dass Vermieter und Mieter hinterher einen weiteren Vertrag schließen, wonach der Mieter die Provision, d. h. die Zahlungspflicht des Vermieters gegenüber dem Makler übernimmt bzw. die Kosten erstattet. Dazu gibt es die verbraucher-schützende Einschränkung in § 3, Ziffer 2 Satz 2 Wohnraumvermittlungsgesetz, dass die geschuldete Maklerprovision die festgeschriebene Höhe von zwei Monatsnettokaltmieten zuzüglich der Umsatzsteuer nicht übersteigen darf.

Eine höhere Provision darf der Makler somit nicht einfordern. Damit wird einerseits Wucher ausgeschlossen, wenn Menschen in einer akuten Notlage bei der dringenden Wohnungssuche unangemessen hohe Provisionen abverlangt werden soll. Andererseits ist dies auch ein Schutz vor einem unlauteren Wettbewerb, demzufolge nicht der bestgeeignete Mietkandidat, sondern der zahlungskräftigste mit der höchsten Provisionsleistung, die besten Chancen bekommt.

Das Ziel des Antrags wird daher nur erreicht, wenn das Wohnraum-Vermittlungsgesetz um ein ausdrückliches Verbot der Weitergabe der Vermittlungskosten

durch privatrechtliche Vereinbarung ergänzt wird. Der Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE ist in dieser Hinsicht präziser und daher vorzugswürdig.

Bei der konkreten Aufforderung an den Senat ist allerdings zu berücksichtigen, dass mittlerweile der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg in der Antwort auf eine Kleine Anfrage eine Bundesratsinitiative mit dem hier beschriebenen Ziel für das erste Quartal 2013 angekündigt hat (HB-Drs. 20/5375) und auch der von der dortigen Landesregierung eine entsprechende Initiative gefordert hat. Die Erfolgsaussichten einer bremischen Bundesratsinitiative erhöhen sich, wenn Bremen den Versuch unternimmt, sich mit den beiden anderen Bundesländern auf einen gemeinsamen Vorstoß zu verständigen.

Im Ergebnis wird daher vorgeschlagen, den Antrag der Koalitionsfraktionen dergestalt zu ändern, dass die Kosten für die vom Vermieter initiierte Wohnungsvermittlung alleine vom Vermieter getragen werden sollen (Bestellerprinzip).

- b) einen Befähigungsnachweis mit klaren Qualitätsstandards zur Voraussetzung für die Berufsausübung von Maklerinnen und Maklern im Bereich der Wohnungsvermietung zu machen.

Die Tätigkeit von Immobilienmaklern ist bereits umfänglich geregelt. Zunächst unterliegt die Tätigkeit als Makler der Erlaubnispflicht nach § 34 c Gewerbeordnung (GewO). Danach erhalten nur gewerberechtlich zuverlässige Antragsteller eine Maklererlaubnis.

Neben den Bestimmungen der GewO haben Makler insbesondere die Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) zu beachten. Der Makler muss nach der MaBV z. B. eine geeignete Versicherung abschließen, Buch führen sowie Rechnungslegungsvorschriften und Informationspflichten gegenüber seinen Auftraggebern beachten. Ferner ist er dazu verpflichtet eine Sammlung der von ihm gefertigten Werbeinserate anzulegen.

Nach dem WoVermRG darf er zudem Wohnräume nur anbieten, wenn er dazu einen Auftrag vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten hat. Weiterhin darf der Makler Wohnräume öffentlich nur unter Angabe seines Namens und der Bezeichnung „Wohnungsvermittler“ anbieten und suchen. Er muss beim Anbieten von Wohnraum den Mietpreis angeben und darauf hinweisen, ob Nebenleistungen besonders zu vergüten sind. Gewerbliche Wohnungsvermittler dürfen vom Wohnungssuchenden nur noch maximal zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer verlangen. Diese Vermittlungsgebühr steht dem Vermittler nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt. Es kann jedoch vereinbart werden, dass bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages die in Erfüllung des Auftrages nachweisbar entstandenen Auslagen zu erstatten sind. Der Anspruch des Wohnungsvermittlers ist unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen, z. B. dann, wenn lediglich ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird oder wenn er gleichzeitig Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnräume ist. Dies gilt auch bei bestimmten rechtlichen und wirtschaftlichen Verflechtungen.

Ob eine darüber hinausgehende Einführung eines Befähigungsnachweises rechtlich zulässig ist, ist umstritten.

Der Hamburger Senat hat in der bereits oben erwähnten Antwort auf eine Kleine Anfrage des Abgeordneten Tjarks (Grüne) die Auffassung vertreten, ein solcher verpflichtender Befähigungsnachweis sei unzulässig.

Dem stünde das Grundrecht der Berufsfreiheit nach Artikel 12 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz entgegen. Die Einführung von Berufszugangsvoraussetzungen und damit der Eingriff in das Grundrecht der Berufsfreiheit sind nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts nur dann gerechtfertigt, wenn dies zum Schutz eines besonders wichtigen Gemeinschaftsguts erforderlich ist.

Dies ist beispielweise dann der Fall, wenn die unsachgemäße Berufsausübung Schäden bzw. Gefahren für die Allgemeinheit mit sich bringen würde.

Der Hamburger Senat konnte nicht erkennen, welche Gefahren für die Allgemeinheit mit der Ausübung des Maklerberufs verbunden sind, denen nicht bereits mit dem Erlaubniserfordernis begegnet wird. Erkenntnisse über gravierende Missstände, denen mit der Regelung begegnet werden sollten, lägen nicht vor.

Demgegenüber hat der sich jüngst auf den Standpunkt gestellt, dass ein Befähigungsnachweis in Form einer abgeschlossenen Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmann oder eine vergleichbare Ausbildung zur Voraussetzung für die Ausübung des Maklerberufes gemacht werden sollte und die dortige Landesregierung aufgefordert eine darauf gerichtete Bundesratsinitiative zu starten (LTNW-Drs. 16/1470).

Für die Zulässigkeit der Einführung eines Befähigungsnachweises spricht, dass das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber einen weiten Spielraum einräumt, festzulegen, welches ein besonders wichtiges Gemeinschaftsgut ist. Solche wichtigen Gemeinschaftsgüter können sich demnach auch aus den besonderen wirtschafts-, sozial- und gesellschaftspolitischen Zielen des Gesetzgebers ergeben (1 BvL 44/55). In dieser Entscheidung ist beispielsweise „die Erhaltung des Leistungsstandes und der Leistungsfähigkeit des Handwerkes und die Sicherung des Nachwuchses für die gewerbliche Wirtschaft“ als zulässige Begründung für die Einführung einer subjektiven Berufszulassungsschranke anerkannt worden.

Die Notwendigkeit einer subjektiven Zulassungsvoraussetzung ist damit zu begründen, dass der Rechtsverkehr so vor unkundigen Maklern geschützt werden soll. Zumindest der sogenannte Vermittlungsmakler nach § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB wirkt im Rahmen seiner Tätigkeit bewusst und eigenständig auf die Willensentschließung des Vertragspartners des Auftraggebers ein, mit dem Ziel, den Abschluss des Mietvertrages zu fördern (vergleiche Palandt, § 652 Rn 27.). Hier ist die erforderliche Kenntnis der wesentlichen mietrechtlichen Bestimmungen wie die Sachkunde im Hinblick auf bauliche oder energetische Fragen hilfreich, um vor dem Abschluss übervorteilender oder rechtswidriger Mietverträge zu schützen. Auch der Schutz der Mieterinteressen bei Abschluss der Vertrages kann als Argument für eine solche Regelung herangezogen werden, da die Rechtsprechung den Schutz vor wirtschaftlichen Schäden bei Kunden als Gemeinschaftsinteresse anerkannt hat (BVerfGE 19, 330). Auch die oben genannten umfassenden Reglementierungen der Wohnungsvermittlung müssen nicht gegen einen Befähigungsnachweis sprechen. Beide Vertragsparteien müssen sich darauf verlassen können, dass der Makler den Regelungsrahmen in dem er tätig wird auch vollumfänglich kennt und die für seine Tätigkeit erforderliche Sachkunde besitzt. Dies kann durch einen Befähigungsnachweis unterstützt werden.

Ferner kann darauf verwiesen werden, dass der Bundesgesetzgeber mittlerweile für andere Berufe, wie den Versicherungsmakler (§ 34 d Abs. 2 Nr. 4 GewO), den Versicherungsberater (§ 34 e Abs. 2 GewO in Verbindung mit § 34 d Abs. 2 Nr. 4 GewO) und den Finanzanlagevermittler (§ 34 f Abs. 2 Nr. 4 GewO) einen Sachkundenachweis fordert. Diese Beschränkung der Berufswahlfreiheit geht auf die Umsetzung von europarechtlichen Vorschriften zurück, deren Ziel hier wohl im Vermögensschutz liegen dürfte. Da der Beruf des Immobilienmaklers ebenfalls auf die Anbahnung und Vermittlung von Rechtsgeschäften mit nicht unerheblichen Auswirkungen für das Vermögen der beteiligten Vertragsparteien gerichtet ist, ist die Annahme einer vergleichbaren Rechtfertigung jedenfalls nicht völlig fernliegend.

Es kann also festgestellt werden, dass ernstzunehmende Argumente sowohl für wie auch gegen die rechtliche Zulässigkeit der Einführung eines verpflichtenden Sachkundenachweises angeführt werden können. Jedenfalls erscheint es vertretbar, die verbleibenden Zweifel im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur Einführung eines solchen Nachweises weiter zu würdigen.

Allerdings sollte auch vor dem Hintergrund, dass der Hamburger Senat sich aus rechtlichen Gründen gegen die Einführung des Befähigungsnachweises ausgesprochen hat, die Verknüpfung von Regelungen zur Maklerprovision und zum Befähigungsnachweis nicht zu eng vorgegeben werden, um ein gemeinsames Vorgehen der Landesregierungen nicht zu erschweren. Deshalb werden im Beschlussvorschlag die Punkte 1 a) einerseits und 1 b) und 1 c) andererseits in jeweils eigenständige Beschlusspunkte getrennt werden.

- c) ein klares Spektrum an Leistungen zu benennen, das beauftragte Maklerinnen und Makler im Bereich der Wohnungsvermietung für ihr zu erhaltenes Entgelt ausführen müssen.

Aus verbraucherpolitischer Sicht ist das zu begrüßen.

Zu 2.

Der Senat wird gebeten, in Kooperation mit der Verbraucherzentrale und dem Mieterschutzbund die Verbraucherinnen und Verbraucher nachdrücklich darüber zu informieren, unter welchen Voraussetzungen und bis zu welcher Höhe Mieter Maklerprovisionen tragen müssen.

Im Zuge der Überprüfung von sogenannten Doppelberatungskapazitäten in Bremen wurde der Verbraucherzentrale Bremen untersagt, im Bereich Mieter zu beraten. Die Verbraucherzentrale Bremen verweist bei entsprechenden Anfragen an den Deutschen Mieterbund bzw. den Mieterverein Bremen. Daher hat die Verbraucherzentrale auch keine fachlichen Kapazitäten in diesem Bereich. Hier ist zukünftig durch die Verbraucherzentrale lediglich eine reine Informationsweitergabe möglich. Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen wird sich für die Informationsweitergabe durch die Verbraucherzentrale einsetzen.

Eine Ressortzuständigkeit für den Mieterschutzbund bzw. den Mieterverein Bremen als solche ist nicht geben, da es sich um privatrechtliche Organisationen handelt. Für das Mietrecht als Teil des BGB ist der Senator für Justiz und Verfassung zuständig, für Wohnungswesen allgemein, Wohnungsbau und Mietpreisanfragen ist der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zuständig.

Für mietrechtliche Fragen ist der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr nicht zuständig. Wenn solche an den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gerichtet werden, wird darauf verwiesen, sich an einen Rechtsanwalt oder an den Mieterverein oder andere Mieterorganisationen zu wenden. Die Forderung aus Ziffer 2 ist daher bereits gängige Praxis. Außerdem besteht für diejenigen Ratsuchenden, deren finanzielle Verhältnisse die Beauftragung einer Rechtsanwältin/eines Rechtsanwalts nicht zulassen, die Möglichkeit der Beratung durch die öffentliche Rechtsberatung des Landes bei den Beratungsstellen der Arbeitnehmerkammer.

Der Abgeordnete Timke (BIW) hat den Änderungsantrag zum Antrag der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen vom 20. Juni 2012 (Drs. 18/464) gestellt:

„Die Intention des durch die Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen eingebrachten Antrags zur Änderung des Wohnungsvermittlungsgesetzes (WoVermRG) vom 20. Juni 2012 wird von BÜRGER IN WUT geteilt. In der Tat muss es darum gehen, Wohnungssuchende vor den finanziellen Belastungen zu schützen, die aus der durch das Gesetz eröffneten Möglichkeit resultieren, dass ein vom Vermieter beauftragter Wohnungsvermittler das ihm zustehende Entgelt auf den späteren Mieter abwälzen kann. Die Maklergebühr erhöht die Kosten für den Umzug, was die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt insgesamt einschränkt und das auch in der Stadt Bremen hohe Mietpreisniveau konserviert. Das WoVermRG muss daher geändert werden.

Nicht nachvollziehbar ist allerdings die von den Antragstellern gewollte hälftige Teilung des Vermittlungsentgeltes zwischen Vermieter und Mieter. Beauftragt der Vermieter einen Makler mit der Vermittlung seiner Wohnung, geschieht dies im Regelfall ohne Zustimmung des späteren Mieters. Auch wenn der Makler gesetzlich zur Neutralität verpflichtet ist und seine Tätigkeit unter Berücksichtigung der Interessen beider Vertragsparteien auszuüben hat, erbringt er seine Dienstleistung de facto für den Vermieter als Auftraggeber. Deshalb ist es gerechtfertigt, dem Vermieter die Kosten der Vermittlungsprovision vollumfänglich aufzuerlegen. Es hat der Grundsatz zu gelten, dass die Courtage für die Vermittlung von Wohnräumen nach dem WoVermRG ausschließlich von der Vertragspartei zu tragen ist, die den Makler beauftragt hat (Auftragsprinzip).

In Abänderung von Ziffer 1 a) des Antrags in Drucksache 18/464 möge die Bürgerschaft (Landtag) daher beschließen:

1. Der Senat wird gebeten, sich im Bundesrat für eine Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermG) sowie der betroffenen Nebengesetze einzusetzen mit dem Ziel,
 - a) dass die Provision für Wohnungsvermittlungen allein von der Partei des Mietvertrages zu tragen ist, die den Makler bzw. die Maklerin beauftragt hat (Auftragsprinzip).“

Die Bürgerschaft (Landtag) hat den Antrag am 17. Oktober 2012 zur Beratung und Berichterstattung an die staatliche Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen überwiesen.

Die staatliche Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen berichtet dem Überweisungsbeschluss entsprechend wie folgt:

Gegen die Annahme des Antrags spricht, dass der so geänderte Beschlusstext dem Ziel des Antragstellers und der auch hier vorgeschlagenen Entscheidung, nämlich allein den Vermieter mit den Kosten der Wohnungsvermittlung zu belasten, nicht gerecht werden würde. Dem inhaltlichen Anliegen des Antragstellers wird allerdings mit der hier vorgesehenen Beschlussempfehlung vollumfänglich entsprochen. Der Änderungsantrag ist demzufolge inhaltlich erledigt und könnte, wenn er aufgrund des unten vorgeschlagenen neuen Beschlussvorschlages nicht vom Antragsteller ohnehin zurückgezogen wird, aus rein redaktionellen Gründen abgelehnt werden.

Die Fraktion DIE LINKE (Drs. 18/563) hat den Änderungsantrag zum Antrag der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen Vermieterinnen und Vermieter an Maklerprovision beteiligen (Drs. 18/464) gestellt:

„Die Bürgerschaft (Landtag) möge beschließen:

Ziffer 1 a) wird ersetzt wie folgt:

- a) dass die Provision für von Vermieterinnen bzw. Vermietern initiierte Wohnungsvermittlungen von den Vermietenden getragen wird. Vereinbarungen, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, sind unzulässig.“

Die Bürgerschaft (Landtag) hat den Antrag am 17. Oktober 2012 zur Beratung und Berichterstattung an die staatliche Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen überwiesen.

Die staatliche Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen berichtet dem Überweisungsbeschluss entsprechend wie folgt:

Dem inhaltlichen Ziel des Änderungsantrags soll mit der unten vorgeschlagenen Beschlussempfehlung inhaltlich voll entsprochen werden. Lediglich die Einbeziehung der Initiativen der anderen Länder sprechen gegen eine wörtliche Übernahme. Der Änderungsantrag ist demzufolge inhaltlich erledigt und könnte, wenn er aufgrund des unten vorgeschlagenen neuen Beschlussvorschlages nicht von der Antragstellerin ohnehin zurückgezogen wird, aus rein redaktionellen Gründen abgelehnt werden.

II. Beschlussempfehlung

Die staatliche Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen empfiehlt der Bürgerschaft (Landtag):

1. Den Antrag der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen „Vermieterinnen und Vermieter an Maklerprovision beteiligen“, Drs. 18/464, wie folgt zu ändern:
 1. Der Senat wird gebeten, sich im Bundesrat für eine Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermG) sowie der betroffenen Nebengesetze einzusetzen mit dem Ziel, dass die Provision für von Vermieterinnen bzw. Vermietern initiierte Wohnungsvermittlungen von den Vermietenden getragen wird und Vereinbarungen, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, unzulässig sind. Der Senat soll sich entsprechenden Bundesratsinitiativen Hamburgs und Nordrhein-Westfalens anschließen oder erforderlichenfalls eigene Initiativen ergreifen.
 2. Der Senat soll sich weiterhin auf Bundesebene dafür einsetzen,
 - a) einen Befähigungsnachweis mit klaren Qualitätsstandards zur Voraussetzung für die Berufsausübung von Maklerinnen und Maklern im Bereich der Wohnungsvermietung zu machen und
 - b) ein klares Spektrum an Leistungen zu benennen, das beauftragte Maklerinnen und Makler im Bereich der Wohnungsvermietung für ihr zu erhaltenes Entgelt ausführen müssen.

3. Der Senat wird gebeten, in Kooperation mit der Verbraucherzentrale und dem Mieterschutzbund die Verbraucherinnen und Verbraucher nachdrücklich darüber zu informieren, unter welchen Voraussetzungen und bis zu welcher Höhe Mieter Maklerprovisionen tragen müssen.
2. Den Änderungsantrag des Abgeordneten Timke (BIW), Drs. 18/479 (zu Drs. 18/464) abzulehnen.
3. Den Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE (Drs. 18/563) zum Antrag der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen: Vermieterinnen und Vermieter an Maklerprovision beteiligen (Drs. 18/464) abzulehnen.

Für die staatliche Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

Martin Günthner
(Vorsitzender)

Andreas Kottisch
(Sprecher)