

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 06.11.2014 abschließend beraten und beschlossen:

1. Die Petition

- a) der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz – als Material zu überweisen,
- b) den Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis zu geben, soweit es um den Provisionsanspruch von Maklern bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnraum geht;

2. das Petitionsverfahren im Übrigen abzuschließen.

Begründung

Der Petent fordert, die im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) für eine Wohnungsvermittlung vorgesehene Provisionsobergrenze von zwei Monatsmieten zzgl. Umsatzsteuer abzusenken.

Zur Begründung trägt der Petent vor, dass die jetzige Grenze zu einer zu großen Belastung von Wohnungsmietern führe, die angesichts des nur geringen Arbeitsaufwands der Makler nicht gerechtfertigt sei. Trotz der großen Nachfrage sei es in Ballungsgebieten oft nicht möglich, eine Wohnung ohne Beauftragung eines Maklers zu finden. Ein Provisionsanspruch des Maklers werde bereits dadurch fällig, dass dieser dem Interessenten nur den Vermieter benenne oder den Kontakt zu diesem herstelle. Auch die immer häufiger stattfindenden „Sammelbesichtigungen“ seien ein eindeutiger Hinweis darauf, dass die Höhe der Provision eines Maklers immer weniger im Verhältnis zu dessen tatsächlicher Leistung stehe.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die vom Petenten eingereichten Unterlagen verwiesen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde von 817 Mitzeichnern unterstützt. Außerdem gingen 67 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Eingabe darzulegen. Unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte lässt sich das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung wie folgt zusammenfassen:

Für den Provisionsanspruch von Maklern bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnraum hat die Bundesregierung inzwischen eine Gesetzesänderung vorgeschlagen.

Aufgrund des Entwurfs für ein Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (MietNovG) soll es Wohnungsvermittlern in Fällen, die der durch den Petenten angesprochenen Konstellation vergleichbar sind, zukünftig nicht mehr möglich sein, Provisionsansprüche gegen Interessenten an Mietwohnungen zu begründen und durchzusetzen.

Durch dieses Gesetz soll das materielle Bestellerprinzip im Wohnungsmaklerrecht gestärkt werden. Vertragspartner des Maklers und damit Schuldner des Provisionsanspruches soll nur derjenige werden, in dessen wirtschaftlichem Interesse der Vermittler vorwiegend tätig wird. Dies soll dadurch erreicht werden, dass der Wohnungsvermittler gegen den Wohnungssuchenden nur dann einen Anspruch auf Provisionszahlung erwirbt, wenn er von diesem in Textform einen Suchauftrag erhalten hat und wenn er ausschließlich im Interesse des Wohnungssuchenden tätig wird. Demgegenüber soll kein Provisionsanspruch gegen den Wohnungssuchenden entstehen, wenn der Mietvertrag über eine Wohnung geschlossen wird, die dem Vermittler (Makler) durch den Vermieter zur Suche eines geeigneten Mieters an die Hand gegeben worden war. Durch diese Regelung wird häufig der Vermieter alleiniger Vertragspartner des Maklers sein, der auch bestimmen kann, zu welchem Preis er bereit ist, die Wohnung vermitteln zu lassen.

Der Gesetzesentwurf liegt zurzeit dem Bundesrat vor und wird anschließend dem Deutschen Bundestag zugeleitet.

Der Petitionsausschuss hält die Petition für geeignet, um auf die bestehende Problematik aufmerksam zu machen.

Soweit es um den Provisionsanspruch von Maklern bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnraum geht, empfiehlt der Ausschuss daher, die Eingabe der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz – als Material zuzuleiten, damit sie bei zukünftiger Gesetzgebung in die Überlegungen mit einbezogen wird, und die Petition den Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis zu geben, da sie als Anregung für eine parlamentarische Initiative geeignet erscheint.

Hinsichtlich einer Absenkung der Provisionsobergrenze sieht der Petitionsausschuss hingegen keinen Handlungsbedarf.

Aus wirtschaftlicher Sicht spricht gegen eine Absenkung der Provisionsobergrenze, dass jedenfalls Wohnungsvermittler, die sich schwerpunktmäßig oder ausschließlich auf das Vermittlungsgeschäft konzentrieren, durchschnittlich mehr als eine Monatsmiete an Provision benötigen, um ihre Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Die vorgeschlagene Absenkung der Provisionsobergrenze droht vor diesem Hintergrund zahlreiche seriöse Vermittlungsunternehmen dazu zu veranlassen, diesen Geschäftszweig aufzugeben. Die Wohnungsvermittlung bliebe dann fachlich nicht gleichermaßen ausgebildeten Gelegenheitsvermittlern überlassen.

Es wird nicht verkannt, dass viele Makler die Provisionsobergrenze des § 3 Absatz 2 Satz 1 WoVermRG nicht als solche verstehen und stattdessen unabhängig von den Begebenheiten des Einzelfalls stets zwei Monatsmieten Provision nebst Umsatzsteuer vom Wohnungssuchenden verlangen. Nach Auffassung des Petitionsausschusses ist es jedoch Sache der Kräfte des Marktes, einer solchen Praxis Einhalt zu gebieten. So können sich seriöse Makler dadurch auszeichnen, dass sie etwa bei der Vermittlung kurzfristiger Mietverträge mit geringem Arbeitsaufwand nur eine Monatsmiete Provision verlangen.

Der Ausschuss hält die geltende Rechtslage insoweit für sachgerecht und vermag sich nicht für eine Gesetzesänderung im Sinne des Petenten auszusprechen.

Soweit es um den Provisionsanspruch von Maklern bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnraum geht, empfiehlt der Ausschuss im Ergebnis, die Eingabe der Bundesregierung – dem BMJV – als Material zuzuleiten, damit sie bei zukünftiger Gesetzgebung in die Überlegungen mit einbezogen wird, und die Petition den Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis zu geben, da sie als Anregung für eine parlamentarische Initiative geeignet erscheint. Im Übrigen empfiehlt der Ausschuss, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen des Petenten nicht entsprochen werden konnte.