



Pet 4-19-07-401-012689

71155 Altdorf

Schuldrecht

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 11.02.2021 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,
- weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, keine Gesetzesänderung hinsichtlich der Verteilung der Maklerkosten sowie der Provisionsdeckung beim Immobilienkauf zu beschließen.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen ausgeführt, dass Käufer und Verkäufer gleichermaßen von der fachkompetenten Vermittlungsarbeit des Maklers profitieren würden. Der Makler erfülle eine wichtige Vermittlungs- und Beratungsfunktion und trage durch die fachkompetente Beratung und Begleitung des Erwerbs- oder Verkaufsprozesses zur Transparenz, zur Sicherheit für beide Parteien und damit zum Verbraucherschutz bei. Das in dem Entwurf eines Gesetzes zu Entlastung von Verbrauchern beim Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien (BT-Drs. 19/4557) vorgeschlagene Bestellerprinzip und die Provisionsdeckelung würden den Verbraucherschutz, die Sicherheit für alle beim Immobilienkauf/-verkauf sowie die Maklerbranche und deren Arbeitsplätze gefährden. Dieser von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vorgelegte Gesetzentwurf dürfe nicht verabschiedet werden. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen.



Dem Petitionsausschuss liegen zu diesem Thema mehrere Eingaben mit verwandter Zielsetzung vor, die wegen des Sachzusammenhangs einer gemeinsamen parlamentarischen Prüfung unterzogen werden. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann. Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde durch 603 Mitzeichnungen unterstützt und es gingen 47 Diskussionsbeiträge ein. Darüber hinaus erreichten den Ausschussdienst 479 Mitzeichnungen auf dem Postweg.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Darüber hinaus hat der Petitionsausschuss den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz nach § 109 Absatz 1 Satz 2 der Geschäftsordnung der Deutschen Bundestages um Stellungnahme zu der Eingabe gebeten, da die Petition einen Gegenstand der Beratung in diesem Ausschuss betraf (vgl. hierzu Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses BT-Drs. 19/19203).

Der federführende Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat dazu mitgeteilt, dass die Petition während der Beratungen des Gesetzentwurfs der Bundesregierung über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser (BT-Drs. 19/15827), des Gesetzentwurfs der Fraktion der AfD über die Reduktion der Kaufnebenkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Immobilien (BT-Drs. 19/17120) sowie des Gesetzentwurfs der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Entlastung von Verbrauchern beim Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien (BT-Drs. 19/4557) den Berichterstattern im Ausschuss vorgelegen hat. Das Plenum des Deutschen Bundestages befasste sich mehrmals mit der Thematik und beriet hierüber ausführlich (vgl. Protokoll der Plenarsitzung 19/56 vom 12. Oktober 2018, 19/136 vom 18. Dezember 2019, 19/146 vom 13. Februar 2020, und 19/160 vom 14. Mai 2020).



Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung sowie des zuständigen Fachausschusses angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Die Bundesregierung hat sich im Rahmen des Wohngipfels, der am 21. September 2018 stattfand, darauf geeinigt, eine Senkung der Kosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums bei den Maklerkosten anzustreben.

Bei der Erarbeitung einer neuen Regelung über die Verteilung der Maklerkosten war zunächst der Ansatz verfolgt worden, auch beim Immobilienkauf das Bestellerprinzip einzuführen. Dieser konnte sich innerhalb der beteiligten Ressorts der Bundesregierung jedoch nicht durchsetzen. Nach intensiven Beratungen ist in der Folge das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser vom 12. Juni 2020 (BGBl. I S. 1245) in seiner jetzigen Ausgestaltung entstanden, mit dem letztlich eine gute und ausgewogene Lösung für alle Beteiligten gefunden wurde.

Die neuen Regelungen sehen zunächst vor, dass ein Maklervertrag betreffend Wohnungen und Einfamilienhäuser zu seiner Wirksamkeit der Textform bedarf (§ 656a Bürgerliches Gesetzbuch [BGB]-neu). Darüber hinaus enthält das Gesetz zwingend zu beachtende Vorgaben zum Lohnanspruch des Maklers und dessen Verteilung auf die Vertragsparteien beim Kauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern, sofern der Käufer ein Verbraucher ist (§ 656b BGB-neu). Im Wesentlichen gilt insoweit: Lässt sich ein Makler von beiden Kaufvertragsparteien einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien zu gleichen Teilen verpflichten (§ 656c Absatz 1 Satz 1 BGB-neu). Vereinbart der Makler mit einer Seite, dass sie keine Provision zu leisten habe, darf er sich auch von der anderen Seite keinen Maklerlohn versprechen lassen (§ 656c Absatz 1 Satz 2 BGB-neu). Erlässt der Makler einem Vertragspartner die geschuldete Provision ganz oder teilweise, wirkt sich dies auch zugunsten der anderen Partei aus



(§ 656c Absatz 1 Satz 3 BGB-neu). Ein Maklervertrag, der von diesen Vorgaben abweicht, ist unwirksam (§ 656c Absatz 2 Satz 1 BGB-neu).

Hat nur eine Partei einen Maklervertrag abgeschlossen, ist sie grundsätzlich verpflichtet, auch die Maklervergütung zu zahlen. Es können aber Vereinbarungen zur anteiligen Übernahme durch die andere Partei getroffen werden, wobei die weitergereichten Kosten maximal 50 Prozent der insgesamt zu zahlenden Courtage ausmachen dürfen (§ 656d Absatz 1 Satz 1 BGB-neu). Andernfalls ist auch diese Vereinbarung unwirksam. Der Anspruch gegen die andere Partei wird zudem erst fällig, wenn die Partei, die den Makler beauftragt hat, ihrer Zahlungsverpflichtung bereits nachgekommen ist und sie oder der Makler hierüber einen Nachweis erbringt (§ 656d Absatz 1 Satz 2 BGB-neu).

Die Bundesregierung hat versichert, bei der Erarbeitung des Gesetzentwurfs die mit der Petition vorgebrachten Kritikpunkte mit dem Ziel einer interessengerechten Regelung berücksichtigt zu haben.

Soweit mit der Petition auf den Gesetzentwurf der Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Entlastung von Verbrauchern beim Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien (BT-Drs. 19/4557) Bezug genommen wird, weist der Petitionsausschuss darauf hin, dass der Deutsche Bundestag den Gesetzentwurf in zweiter Beratung mit den Stimmen den Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP und AfD, gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt hat. Damit folgte er der Empfehlung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (vgl. hierzu Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses BT-Drs. 19/19203).

Insoweit ist dem Anliegen der Petition zumindest teilweise entsprochen worden.

Der Ausschuss hält die geltende Rechtslage für sachgerecht und sieht vor dem Dargestellten – insbesondere mit Blick auf die erst vor kurzem stattgefundenen intensiven parlamentarischen Beratungen und Entscheidungen – keinen Bedarf für ein gesetzgeberisches Handeln oder sonstiges Tätigwerden des Deutschen Bundestages.



Der Ausschuss empfiehlt, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.