

## Maklerrecht: Bestellerprinzip beim Wohnungskauf?

Rechtsanwalt Dr. Rainer Burbulla, Langguth & Burbulla Rechtsanwälte PartG mbB, Düsseldorf

Aktuell wurde vom Bundesjustizministerium vorgeschlagen, das sogenannte Bestellerprinzip auf den Kauf von Wohnimmobilien auszuweiten. Damit soll auch bei (Wohn-) Immobilien künftig derjenige den Makler bezahlen, der ihn beauftragt. Sowohl von Wirtschaftsvertretern als auch von Seiten der Union erfolgte Kritik. Der Maklerverband IVD lehnt die Einführung des Bestellerprinzips bei Immobilienkaufverträgen ab. Kritische Stimmen aus ökonomischer



Sicht waren bislang nicht zu verzeichnen. Viele Ökonomen sehen in der Einführung des Bestellerprinzips bei Wohnungskäufen zumindest keine (wirtschaftliche) Verschlechterung. Aus juristischer Sicht werden allerdings die seinerzeit gegenüber dem Bestellerprinzip bei Wohnraummietverträgen erhobenen Bedenken nunmehr (erneut) gegen das Bestellerprinzip bei der Vermittlung eines Wohnungskaufs vorgebracht.<sup>1</sup>

### I. Ausgangslage: Bestellerprinzip bei der Wohnungsmiete (§ 2 Abs. 1 a WoVermittG)

Das Bestellerprinzip wurde im Zuge des Mietrechtsnovellierungsgesetzes in § 2 Abs. 1 a WoVermittG eingeführt.<sup>2</sup> Es verfolgt das Ziel, Wohnungssuchende davor zu schützen, in faktischen Zwangslagen ausgenutzt zu werden, indem die eingetretene Marktentwicklung bei der Vermittlung von Mietwohnungen verändert wird. Deshalb darf der Wohnungsvermittler vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrages mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Abs. 1 WoVermittG). Das hat zur Folge, dass der Wohnungssuchende nur noch dann verpflichtet werden kann, eine Maklerprovision zu zahlen, wenn er selbst dem Makler einen eigenständigen Suchauftrag erteilt und dieser für den Kunden nach außen suchend tätig wird.

<sup>1</sup> z. B. von Dr. Joachim Wichert, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (ZMR) 2019, 1 ff.

<sup>2</sup> Art. 3 Nr. 1 lit. b) Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21.04.2015, Bundesgesetzblatt 2015, Teil I Nr. 16, S. 610.

Das Bestellerprinzip bedeutet damit ein faktisches Verbot der Doppeltätigkeit des Maklers. Von daher ist das Bestellerprinzip bereits in der Wohnungsmiete stark umstritten.<sup>3</sup> Ob es in der Praxis tatsächlich dazu führte, dass kaum noch ein Makler aufgrund eines Suchauftrages tätig wird,<sup>4</sup> oder dies schlichtweg darauf zurückzuführen ist, dass es für Makler aktuell viel schwerer ist, ein Objekt zu finden als einen Mieter, ließe sich nur empirisch belegen. Jedenfalls ist die inverse Suche (Objekt für Mieter) ungleich teurer für einen Makler als umgekehrt. Wenngleich der Lackmustest erst dann gemacht werden kann, wenn sich der (Immobilien)-Markt wieder beruhigt, stellt die derzeitige Praxis für viele Wohnungssuchende ein eher missliches Ergebnis dar.

## II. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen das Bestellerprinzip bei Immobilienkaufverträgen

Würde das Bestellerprinzip nunmehr auch beim Kauf einer Wohnimmobilie gesetzlich verankert, so hätte dies – ebenso wie bei der Wohnungsmiete – nicht unbeträchtliche wirtschaftliche Auswirkungen für den Maklerstand. Denn dann steht im Ergebnis die Maklercourtage auf dem Spiel. Diese (wirtschaftlichen) Auswirkungen ziehen **verfassungsrechtliche Bedenken** nach sich.

### 1. Beschränkung der Berufsausübungsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG)

Zunächst hätte die Einführung des Bestellerprinzips bei Wohnungskaufverträgen eine Beschränkung der Berufsausübungsfreiheit der Makler (Art. 12 Abs. 1 GG) zur Folge. Bereits bei der Einführung des Bestellerprinzips für die Wohnungsmiete ging der Gesetzgeber selbst von erheblichen Umsatzverlusten des Maklerstandes aus.<sup>5</sup> Bei Kaufverträgen stehen regelmäßig viel höhere Summen zu Buche, so dass sich die Umsatzverluste vervielfältigen würden.<sup>6</sup> Das Bundesjustizministerium selbst schätzt die Verluste für den Maklerstand auf bis zu 750 Mio. EUR pro Jahr.

Die von den Grünen ins Spiel gebrachte Deckelung der Maklerprovision auf 2 % inklusive Umsatzsteuer<sup>7</sup> würde hieran nichts ändern, zumal auch hiermit verfassungsrechtliche Bedenken verbunden sind.

Denn anders als in der Wohnraummiete soll diese Deckelung nicht nur bei einem Maklervertrag mit einem Wohnungssuchenden gelten (§ 3 Abs. 2 WoVermRG), sondern sie soll sich auch auf den Maklervertrag mit dem Eigentümer erstrecken.

<sup>3</sup> Kritisch z.B.: Fischer, WuM 2016, 391, 396; Bethge, ZMR 2014, 931; NK-BGB/Wichert, 3. Aufl. 2016, § 652, Rn. 130 a. Zustimmung aber: Wiek, WuM 2016, 556.

<sup>4</sup> So Wichert, ZMR 2019, 1.

<sup>5</sup> BT-Drucks 18/3121, 4.

<sup>6</sup> Wichert, ZMR 2019, 1.

<sup>7</sup> BT-Drucks 19/3554; BT-Drucks 19/4557.

Dies geht gleichfalls mit einem Eingriff in die Berufsausübungsfreiheit des Maklers gemäß Art. 12 Abs. 1 GG einher. Zum Teil wird daher eingewandt, dass durch die Einführung des Bestellerprinzips bei Immobilienkäufen „Arbeitsplätze und eine mittlerweile hoch professionalisierte Branche auf dem Spiel steht“.

## 2. Keine Stütze im Sozialstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 1 GG)

Im Gegensatz zur Wohnungsmiete kann das Bestellerprinzip regelmäßig auch nicht auf das **Sozialstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 1 GG)** gestützt werden, da Wohnungskäufer in der Regel nicht mit (sozial schwachen) Mietern zu vergleichen sind. Zudem bestehen bei Wohnungskäufen oftmals sehr unterschiedliche Interessen. Wohnimmobilien werden nicht selten nur zum Eigenbedarf, sondern auch zu Anlagezwecken beziehungsweise zur Altersversorgung erworben.

## 3. Interessenabwägung und Verhältnismäßigkeitsprüfung

Zur Stützung des Bestellerprinzips bei Immobilienkaufverträgen kann auch nicht ins Feld geführt werden, dass Käufer von Häusern und Wohnungen stark entlastet würden. Vielmehr steht zu befürchten, dass der Verkäufer die Maklerprovision nicht mehr im Kaufvertrag als solche ausweist, sondern diese unmittelbar in den Kaufpreis einfließt. Auf diese Weise würden wiederum die Kaufnebenkosten (z. B. Grunderwerbssteuer und Notargebühren) steigen. Entgegen geäußerter Erwartungen bleibt mithin das Risiko bestehen, dass die Einführung des Bestellerprinzips den Preis von Wohnimmobilien (weiter) verteuert.<sup>8</sup>

## III. Ergebnis

Wenngleich das Bundesverfassungsgericht die seinerzeit geäußerten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen das Bestellerprinzip bei der Wohnungsmiete zurückgewiesen hat,<sup>9</sup> bedeutet dies nicht zwingend, dass das Bestellerprinzip bei der Vermittlung eines Wohnungskaufs verfassungsrechtlich zulässig ist.<sup>10</sup> Die zuvor ausgeführten Bedenken wiegen bei Wohnungskaufverträgen vielmehr umso schwerer. Zur Eindämmung der Wohnungsmarktmisere erscheint die Einführung des Bestellerprinzips bei Immobilienkaufverträgen daher als nicht geeignet.<sup>11</sup> Vielmehr sind Anreize zu schaffen, dass mehr Wohnungen gebaut werden, anstatt weiterer gesetzlicher Einschränkungen für das Maklerrecht zu statuieren.

<sup>8</sup> Wichert, ZMR 2019, 1, 2.

<sup>9</sup> BVerfG, Beschl. v. 29.06.2016 – 1 BvR 1015/15, ZMR 2016, 749.

<sup>10</sup> Wichert, ZMR 2019, 1.

<sup>11</sup> Zu Alternativen durch Modifikationen im Maklerrecht: Wichert, ZMR 2019, 1, 2.

## Dr. Rainer Burbulla

Langguth & Burbulla Rechtsanwälte PartG mbB  
Steinstraße 11  
40212 Düsseldorf  
Tel.: 0211 / 828 55 90  
E-Mail: [burbulla@langguth-burbulla.de](mailto:burbulla@langguth-burbulla.de)



Dr. Rainer Burbulla ist Rechtsanwalt und Partner der Langguth & Burbulla Rechtsanwälte PartG mbB, Düsseldorf. Seine Tätigkeitsschwerpunkte sind das Immobilien-, das Mietrecht und das Maklerrecht. Er ist u. a. Autor des Handbuchs „Aktuelles Gewerberaummietrecht – Rechtsprechung und Vertragsgestaltung“, 3. Aufl. 2017. Zudem ist er Referent bei der IREBS Immobilienakademie zum Miet- und Maklerrecht.