

POLITIK | 07.02.2019

AUS IZ06/2019, S. 3

Von **Peter Dietz****In diesem Artikel:****Städte:** Berlin, Hamburg, Bremen**Organisationen:** Immobilienverband Deutschland (IVD), Ring Deutscher Makler (RDM), Bundesverband für die Immobilienwirtschaft (BVF)**Personen:** Jürgen Michael Schick, Kai Enders, Helge Ziegler, Markus Gruhn**Immobilienart:** Wohnen

Maklerverband bvfi will Provision teilen



Rund 140 Makler kamen zum Bundeskongress des bvfi nach Oberursel. Das drohende Bestellerprinzip war eines der Topthemen.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Peter Dietz

Der **Maklerverband bvfi** hat sich bei seinem Bundeskongress für die Teilung der Provision beim Verkauf von Wohnimmobilien ausgesprochen. Eine entsprechende Resolution wurde von den rund 140 Teilnehmern einstimmig verabschiedet. Kritik wurde bei dem Treffen an den Konkurrenzverbänden IVD sowie RDM und deren angeblicher Blockadehaltung in Sachen Bestellerprinzip beim Verkauf laut.

Kai Enders findet deutliche Worte. Wie Betonköpfe, wie Besitzstandswahrer hätten sich IVD und RDM bisher in der Debatte um die drohende Einführung des Bestellerprinzips beim Verkauf von Wohnimmobilien präsentiert. Mit dem Mikrofon in der rechten Hand steht der Manager des Luxusmaklers Engel & Völkers auf der kleinen Bühne im Oberurseler Dorint-Hotel. Der Branchenverband **bvfi** hat zu seinem Bundeskongress in die hessische Taunusstadt geladen. Rund 140 Makler sind gekommen, darunter auch Enders. Und der warnt: "Es geht diesmal ums Ganze", ruft Enders in den Saal. "Die Politik ist offen, wenn man einen Kompromiss vorschlägt." Keine Vorschläge zu machen und nur mit dem Gang vor das Bundesverfassungsgericht zu drohen, sei "nicht konstruktiv". Die Zuhörer applaudieren und werden später eine Resolution annehmen, in der gefordert wird, die Teilung der Courtage zwischen Käufer und Verkäufer gesetzlich festzuschreiben.

Wie der IVD begreift sich auch der **bvfi** als Lobbyverband der deutschen Makler. Der IVD beansprucht für sich, rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zu vertreten. Der **bvfi** beziffert die Zahl seiner Mitglieder mit 10.300. Beide Organisationen sind gegen ein Bestellerprinzip wie bei der Vermietung. Beide wollen verhindern, dass die Makler auch beim Verkauf künftig nur noch die Eigentümer zur Kasse bitten dürfen. Denn das könnte dazu führen, dass - wie bei der Vermietung - viele Eigentümer künftig ihre Immobilie selbst vermarkten und die Vermittler außen vor wären. Herbe Umsatzeinbußen wären die Folge.

**Der Maklerverband bvfi ist für eine Teilung
der Provision beim Verkauf von
Wohnimmobilien. Die Verbände IVD und
RDM sind gegen jegliche Regulierung.
Wofür sind Sie?**



Ich bin für eine Teilung der Provision.

Es braucht gar keine neue Regelung.

Ich bin für das Bestellerprinzip.

5

Auch vor Einführung des Bestellerprinzips bei Vermietung im Juni 2015 hatten beide Verbände erbitterten Widerstand geleistet. Der **bvfi** hatte mit einem Streik der Makler gedroht und war dafür nicht nur in der Presse mit Hohn und Spott belegt worden. Ein IVD-Mitglied hatte das Bundesverfassungsgericht angerufen und fiel mit seiner Klage im Sommer 2016 hinten runter. Die acht Richter waren damals zu dem Schluss gekommen: Das Bestellerprinzip bei der Vermietung schränke zwar die Berufsfreiheit der Makler ein, dies sei aber verfassungsrechtlich in Ordnung und hinzunehmen. Kein Wunder also, dass sich der IVD jetzt mit einer Klageandrohung erst mal zurückhält.

Der Verband werde abwarten, was genau in dem mit Spannung erwarteten Referentenentwurf steht, sagte IVD-Präsident Jürgen Michael Schick der Immobilien Zeitung (IZ): "Jetzt ist das Justizministerium am Zug." Man müsse nicht voreilend einen Maßnahmenkatalog schreiben. Liegt der Entwurf vor, werde der IVD in der Phase der Abstimmung innerhalb der einzelnen Ressorts und des Kabinetts versuchen, Einfluss auf den Inhalt des Gesetzestexts zu nehmen. Rechtliche Schritte schließt Schick nicht aus. Diese seien aber "der letzte Schritt".

Mit der Keule geschwungen hat indes der dritte und kleinste Verband. Der Ring Deutscher Makler (RDM) hat angekündigt, eine Verfassungsbeschwerde einzulegen, sollte das Bestellerprinzip eingeführt werden. Laut einem Gutachten, das der Maklerring in Auftrag gegeben hat, führt das Bestellerprinzip bei privaten Immobilienkäufen nicht zu einer Entlastung der Käufer bei den Kaufnebenkosten. Die Regelung verstoße nicht zuletzt gegen Artikel 12 des Grundgesetzes, in dem das Recht auf freie Berufsausübung festgeschrieben ist. Die Gutachter argumentieren: Eine Regelung, die zwingend die Zahlung der Provision bei privaten Immobilienkäufen durch den Verkäufer bestimmt, stelle eine unzulässige Einschränkung der Berufsausübungsfreiheit dar. Denn die Garantie der freien Berufsausübung schließe auch die Freiheit ein, das Entgelt mit den Interessenten auszuhandeln.

Der **bvfi** indes will weder abwarten noch klagen, der Verband ist mit dem Kompromissvorschlag der Provisionsteilung in die Offensive gegangen. Die Courtage für den Käufer würde nach diesem Modell gesetzlich auf 3% begrenzt, die für den Verkäufer könnte frei ausgehandelt werden. Eine

solche Lösung sei fair und zeitgemäß, sagte **bvfi**-Präsident Helge Ziegler. In den Bundesländern Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen sowie teilweise in Niedersachsen wird derzeit nur der Käufer mit einer Maklerprovision von bis zu 7,14% belastet. Das sei unangemessen, meint Ziegler, da der Makler für beide Parteien Leistungen erbringt. Würde der Makler nur vom Verkäufer bestellt werden können, wäre er ausschließlich der Maximierung des Verkaufserlöses und der einseitigen Leistungserbringung verpflichtet, argumentiert der **bvfi**. Der Käufer wäre nicht mehr Vertragspartner des Maklers, sondern wäre vollständig auf sich allein gestellt. Im anderen Fall wäre der Makler Mittler zwischen zwei Parteien und würde auch gemeinschaftlich von beiden bezahlt. Mit der Provisionsteilung würden zudem die Erwerbsnebenkosten des Käufers erheblich reduziert und die Eigentumbildung erleichtert.

Die Abgeordneten des **bvfi**-Bundeskongresses haben die Resolution für eine Provisionsteilung einstimmig verabschiedet. Hinter dieser Forderung stehen nicht nur kleine und mittlere Betriebe, sondern auch große Franchisemakler wie Engel & Völkers oder Remax. Luxusmakler von Poll favorisiert ebenfalls eine Aufteilung der Courtage. Der RDM indes hat schon angekündigt, dieses Modell nicht zu unterstützen. "Wir werden keinen Eingriff zulassen", betonte Markus Gruhn, RDM-Vorsitzender in Berlin-Brandenburg, gegenüber der IZ und schloss jeden Kompromiss aus. Der IVD mauert ebenso. Für solch eine bundeseinheitliche Regulierung gebe es keinen Bedarf, da in 75% der Märkte in Deutschland die Provision ohnehin zwischen Verkäufer und Käufer geteilt werde, meint Schick. Zudem berge das Modell rechtliche Risiken. Man könne nicht einfach eine Teilung zulasten Dritter per Gesetz festschreiben, glauben die IVD-Manager.

Während SPD und Grüne bisher ein Bestellerprinzip ähnlich dem bei der Vermietung von Immobilien bevorzugen, liebäugelt die Union mit einer Teilung der Provision. Nicht nur die Makler sind gespalten, auch die Politik ist es.
