

## - Offener Brief -

### **„Wider dem Sachverstand entschieden“**

Liebe Mitglieder unseres Landesverbandes, liebe Kolleginnen und Kollegen,

sicher haben Sie alle aus der Presse und auch durch die schnelle Information über unsere Geschäftsstelle Kenntnis genommen, dass sich die regierenden Parteien Union und SPD bei ihrem Streit über Details der Mietpreisbremse bei einem Spitzentreffen im Kanzleramt geeinigt haben. Der Gesetzesentwurf soll nun, nach entsprechender Verständigung der Koalitionsspitzen, Gesetzeskraft erlangen.

Es geht um zwei wichtige Aspekte, einmal die Deckelung bei Neuvermietungen – hiernach soll in Gebieten mit Wohnraumknappheit eine Kappung der Mieten möglich sein, bei nur gering gegebenen Ausnahmen, hier insbesondere bei Neubauten, damit der Bau neuer Wohnungen nicht gedrosselt wird. Begründet wird die Mietpreisbremse mit Wohnraumangel in gefragten Gegenden und damit einhergehenden Mietpreissteigerungen. Es soll nunmehr bei Neuvermietungen die Miete höchstens 10 % über die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden können.

In welchen Gebieten ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, so dass die Mietpreisbremse greift, soll der Entscheidung der Bundesländer obliegen. Die „Bremse“ soll höchstens 5 Jahre wirken. Hierzu sind entsprechende Rechtsverordnungen der Länder zu erlassen, die bis Ende 2020 in Kraft treten müssen.

Im Gesetzesentwurf der Bundesregierung sind verschiedene Merkmale aufgeführt, wann von Wohnungsknappheit ausgegangen werden muss.

Im gleichen Gesetzesentwurf vom November 2014 ist auch das „Bestellerprinzip“ für Maklerleistungen verankert. Es soll Derjenige, der den Makler beauftragt, auch für die Courtage aufkommen müssen.

Zunächst wurde der Gesetzesentwurf zu weiteren Verhandlungen an die entsprechenden Gremien verwiesen. Nun ist es aber wohl so, dass der Entwurf nach der Sitzung der Koalitionsspitzen in relativ unveränderter Form dem Bundestag und Bundesrat zur Vorlage kommt.

Nach hier vorliegenden Informationen soll das Gesetz Anfang März im Bundestag und am 27.03.2015 im Bundesrat beschlossen werden. Je nachdem, wann es im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wird, kann es zum 01.05.2015 oder 01.06.2015 in Kraft treten.

Das Gesetz allein führt jedoch noch nicht zur Begrenzung bei Neuvermietungsverträgen. Die Bundesländer müssen dies durch ihre eigenen Verordnungen festlegen, in welchen Städten die Mietpreisbremse gelten soll. Die Verordnungsermächtigung soll bereits einen Tag nach Verkündung des Gesetzes in Kraft treten, so dass die Länder die Verordnungen sehr zügig erlassen können.

„Nun haben wir den Salat.“

Auf den Sachverstand und die vielen Ratschläge von Fachgremien und Berufsverbänden hat die Regierung keine Rücksicht genommen und letztendlich auch kein Gehör geschenkt. Dies reiht sich in die seit längerer Zeit zu beobachtende Ignoranz der fachlichen Kompetenz in Vorbereitung und Durchführung von Gesetzgebungsverfahren ein.

Die Verbände unserer Branche, so auch Regional- und Landesverbände unseres RDM (wir haben dies auch formuliert), haben sich an Politiker und Entscheidungsgremien gewandt und entsprechende Standpunkte unterbreitet.

Fazit ist, sie sind allesamt wohl nicht berücksichtigt.

Der IVD erwägt Verfassungsklage.

Sicherlich werden wir auch über die ARGE der RDM Regional- und Landesverbände, unter Führung unseres stärksten Landesverbandes – dem Landesverband Berlin-Brandenburg – beraten, wie wir mit der Situation umgehen und ob wir auch eigenständige Aktivitäten starten.

So begrüßenswert es ist, dass zumindest der Neubau aus der Mietpreisbremse entnommen wird, wird wohl das tatsächlich angestrebte Ziel, bezahlbaren Wohnraum auch für finanziell schwächer strukturierte Haushalte bereitzustellen, fehlschlagen. Dem Einfallsreichtum privater Vermieter werden sicherlich keine Grenzen gesetzt sein, geeignete Mittel und Wege zu finden, selbst an gesetzlichen Regelungen vorbei, lukrativen Wohnraum auch lukrativ zu vermieten.

Ein gut strukturiertes Wohnbauförderprogramm, entsprechende finanzielle Anreize zur Sanierung und Modernisierung, wären wohl zur Entspannung angespannter Wohnungsmärkte in Ballungszentren dienlicher, so auch von einer Vielzahl von Verbänden angemahnt.

Viel helfender wäre zudem eine Initiative zur Stabilisierung und nachhaltigen Urbanisierung ländlicher Bereiche, z. B. nach dem Vorbild Dänemarks bzw. nordskandinavischer Länder. Solange die Attraktivität im ländlichen und kleinstädtischen Raum immer mehr abnimmt, durch das Schließen von Schulen, Einstellen von Verkehrsanbindungen, Erschwernisse bei der Versorgung mit ärztlich-ambulanten Leistungen und vielen anderen, ist es nicht verwunderlich, wenn vor allem junge Leute direkt in die Zentren ziehen und dort für eine im Moment in Oberzentren nicht zu deckende Nachfrage nach Wohnraum sorgen.

Je attraktiver das „flache Land“ ist, umso eher entscheiden sich auch junge Menschen hierzubleiben und sich anzusiedeln. Dies bedarf natürlich einer Verbesserung der Infrastruktur. Hier Kraft und Initiativen, Förderungen des ländlichen Raumes zu bündeln, wäre zielführender, als gesetzgeberischer Aktionismus.

Das Bestellerprinzip in der jetzt vorgesehenen Form wird zu Belastungen für viele Maklerunternehmen führen, vor allem wenn sie sich vordergründig auch mit Vermietung von Wohnraum beschäftigen.

Ob der Gesetzesentwurf tatsächlich verfassungskonform ist, hinsichtlich der freien gewerblichen Entfaltung, bleibt zu hinterfragen.

Meines Erachtens ist das Bestellerprinzip schon seit Begründung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) im § 652 normiert.

Dort ist ganz klar geregelt, dass ein Makler nur Geld verdient, wenn er einen Maklervertrag hat, vom Auftraggeber eine Provision versprochen bekommt, für den Auftraggeber ursächlich, nachweislich oder vermittelnd tätig wird und im Ergebnis dieser Tätigkeit ein Hauptvertrag (Kauf- oder Mietvertrag) zustande kommt.

Dies ist nichts anderes, als das Bestellerprinzip.

Denn es sagt, wer einen Makler beauftragt (bestellt), ihn dafür einen Lohn verspricht, muss diesen auch zahlen, wenn die Leistung des Maklers, durch Erfüllung eines Hauptvertrages, erbracht ist.

Wo sieht nunmehr die Politik das Problem, in diese – seit über 120 Jahren – geübte Praxis einzugreifen?

Dies auch noch in einer derartigen Verschärfung, dass es bei Beibehaltung des Gesetzesentwurfes wohl praktisch unmöglich ist, selbst wenn ein Mieter einen Makler ausdrücklich mit der Vermittlung und der Suche einer Wohnung beauftragt, dass er diesen Makler zu bezahlen hat.

Der jetzige Gesetzesentwurf verlangt nämlich, dass, soweit ein Mieter den Makler beauftragt, der Makler eine völlig neue Wohnung, also nicht etwa schon eine, die er im Vermittlungsbestand hat, für den Mietinteressenten suchen muss und nur wenn er diese neu akquirierte Wohnung dann auch anmietet, ist der Mieter verpflichtet – im Sinne des jetzigen vorgesehenen Bestellerprinzip – eine Courtage zu bezahlen.

Sollte der Mieter – um das Beispiel weiterzuführen – die neu akquirierte Wohnung nicht anmieten wollen, wäre sie ja dann im Bestand des Maklers. Sobald eine neue Anfrage eines neuen Mietinteressenten für diese Wohnung kommt, dürfte er diese Wohnung dem neuen Anfragenden schon nicht mehr anbieten, da sie ja nicht neu akquiriert, sondern schon aus dem Vermittlungsbestand zugeführt wird.

„Welch ein Unsinn! – Völlig am Leben vorbei!“

Sicher gibt es insbesondere in unserem Bundesland viele Regionen (so auch die, wo ich tätig bin), wo es üblich ist, dass der Vermieter die Courtage bezahlt, weil ein Mietermarkt herrscht und der Vermieter froh ist, wenn er über Maklerhilfe eine Wohnung vermittelt bekommt.

In den Oberzentren unseres Bundeslandes sieht das z. T. völlig anders aus.

Soll nun der Vermieter die Provision bezahlen, wird er sich wohl in den Ballungszentren mit großer Nachfrage nicht mehr an den Makler wenden, sondern wird die Wohnung eigenständig vermitteln. Es steht dann der Vermieter an der Tür und wird sich den „besten“ Mieter aussuchen und – 3-mal darf man raten – wer dann den Zuschlag durch den Vermieter erhält.

Dem „Wildwuchs“, den rechtlichen Unkorrektheiten, der Zahlung von „Schmiergeld“ sind wohl in solchen Regionen Tür und Tor geöffnet. Der einzig „Dumme“, der vor dem Haus steht, ist dann der Makler.

Es ist bezeichnend, dass die Regierung schon in der Zeit des Wahlkampfes zur Bundestagswahl den Makler als Sündenbock auserkoren hat, in völliger Verkennung, was ein Makler als Mittler am Wohnungsimmobiliemarkt leistet.

Es ist doch bei weitem nicht nur so, dass der Makler dafür da ist, die Tür auf- und zuzuschließen und Leute durch die Wohnung zu schleusen. Er stellt vielfach ein Regulativ zwischen Mieter und Vermieter dar, kümmert sich um mietvertragliche Regelungen im Rahmen seines Aufgabengebietes, organisiert Wohnungsübergaben und –abnahmen u.v.a.m. Er ist damit ein wichtiges Element für die Begründung und auch Beendigung von Mietverhältnissen und der Vermeidung von Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern.

Wenn diese Einflussnahme nun nachhaltig durch eine derartige Gesetzesregelung zur Liquidation kommt, ist alsbald abzusehen, dass sich auch auf diesem Feld Streitigkeiten und Rechtsunsicherheiten häufen. Ganz abgesehen davon, dass eine „gerechtere“ Vermittlung in Ballungsgebieten mit Sicherheit nicht gefördert wird.

Liebe Mitglieder, liebe Kolleginnen und Kollegen, ich kann nur bitten, den Sachverhalt weiter aufmerksam zu verfolgen und jede nur mögliche Gelegenheit zu nutzen, in Ihren Regionen und Wirkungskreisen an regionale Landes- und Bundespolitiker heranzutreten und mit fachlicher Stellungnahme diesem „gesetzlichen Unfug“ entgegenzutreten.

Wir werden als Vorstand das für uns Mögliche dazu tun.

Sicher werden wir auch unsere Vorstandsarbeit und vor allem die Mitgliederversammlungen dazu nutzen, hier unseren Mitgliedern entsprechende Handhabe für die künftige Arbeit an die Hand zu geben.

Mit freundlichen und kollegialen Grüßen

Hans-Peter Dietrich  
Vorsitzender RDM LV Sachsen e. V.