



Kurzinformation

Maklerkosten beim Erwerb selbstgenutzten Wohnraums

Eine gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen war Gegenstand eines Wohnraumpipfels am 21. September 2018. Als Ergebnis dieser Initiative strebt die Bundesregierung, neben zahlreichen weiteren Maßnahmen, eine Senkung der Maklerkosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums an,

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Ergebnisse des Wohngipfels am 21.09.2018 im Bundeskanzleramt, S. 8 /letzter Absatz), zuletzt abgerufen am 09.10.2018: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2018/ergebnisse-wohngipfel.html>.

Hierbei könnte sich die Frage nach einer Vereinbarkeit der Beschränkung der Maklerkosten beim Erwerb selbstgenutzten Wohnraums mit den Grundrechten von Maklern bei ihrer Berufsausübung stellen. Maßnahmen, die in die Grundrechte von Maklern eingreifen, sind bereits in einer Ausarbeitung des Wissenschaftlichen Dienstes thematisiert worden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit hierauf Bezug genommen:

Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, Zulässigkeit des Bestellerprinzips beim Immobilienkauf, Ausarbeitung vom 02.05.2017, WD 3 – 3000 – 093/17, zuletzt abgerufen am 09.10.2018: <https://www.bundestag.de/blob/514830/ed0a11270b392aa2559a4ab0f09c810f/wd-3-093-17-pdf-data.pdf>.

In diesem Zusammenhang ist besonders auf den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zu verweisen, in dem die Einführung des sogenannten Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung für grundsätzlich zulässig erachtet wird:

Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 29.06.2017, Az. 1 BvR 1015/15, zuletzt abgerufen am 09.10.2018: https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2016/06/rs20160629_1bvr101515.html.

Die Beschränkung der Maklerkosten beim Erwerb selbstgenutzten Wohnraums stellt einen Eingriff in die durch Art. 12 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) geschützte Berufsausübung der hiervon betroffenen Makler dar. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts umfasst die Berufsausübungsfreiheit auch das Recht, die Höhe des Entgelts für berufliche Leistungen auszuhandeln.

Allerdings steht die Berufsausübung unter einem Gesetzesvorbehalt (Art. 12 Abs. 1 Satz 1 GG). Dies bedeutet, dass die Berufsausübung von Maklern durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes geregelt werden kann. Derartige Berufsausübungsregelungen können durch vernünftige und zweckmäßige Gründe des Gemeinwohls gerechtfertigt werden.

In der Präambel zu den Ergebnissen des Wohngipfels am 21. September 2018 wird hervorgehoben, dass die Wohnungsfrage eine zentrale soziale Frage in der Gesellschaft darstellt. Vor allem Bürger mit geringem und mittlerem Einkommen stehen zurzeit vor dem Problem, für sich und ihre Familien ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden. In vielen Regionen der Bundesrepublik Deutschland ist die Lage am Wohnungsmarkt durch steigende Mieten angespannt und die Bildung von Wohneigentum selbst für Bürger mit mittlerem Einkommen nur beschränkt möglich,

vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Ergebnisse des Wohngipfels am 21.09.2018 im Bundeskanzleramt, S. 1, zuletzt abgerufen am 09.10.2018:
<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/2018/ergebnisse-wohngipfel.html>.

Dem möglichen Grundrechtseingriff bei der Ausübung des Maklerberufs stehen insoweit ebenso gewichtige Gründe des Gemeinwohls gegenüber, die eine Senkung der Maklerkosten bei dem Erwerb selbstgenutzten Wohnraums rechtfertigen könnten.

Ein Eingriff in grundgesetzlich geschützte Rechtspositionen muss auch nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit geeignet, erforderlich und verhältnismäßig im engeren Sinne sein. Ein Mittel ist geeignet, wenn mit seiner Hilfe der gewünschte Erfolg gefördert werden kann. Die Erforderlichkeit des Eingriffs ist gegeben, wenn kein anderes, gleich wirksames Mittel zur Verfügung steht. Die Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne verlangt ein angemessenes Verhältnis zwischen angewendetem Mittel und angestrebtem Zweck (vgl. BVerfGE 30, 292 (316)).

Welche Maßnahmen im Einzelnen zu einer Senkung der Maklerkosten beim Erwerb selbstgenutzten Wohnraums angestrebt werden, lässt sich den Ergebnissen des Wohngipfels nicht entnehmen. Inwieweit diese in Aussicht gestellte und noch zu konkretisierende Beschränkung der Ausübung des Maklerberufes nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zulässig ist, lässt sich derzeit nicht beurteilen. Allerdings dürfte dem Gesetzgeber in derartigen Fragen ein weiter gesetzgeberischer Gestaltungs- und Ermessensspielraum zuzubilligen sein.
