

**Kai Enders (CEO D-A-CH)**

**Engel & Völkers AG**

**Stellungnahme als Sachverständiger**

**Öffentliche Anhörung im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am Montag, 27. Januar 2020, 14.00 Uhr**

zum Gesetzentwurf der Bundesregierung

**Entwurf eines Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser**

BT-Drucksache 19/15827

## **1) Vorbemerkung**

Das Unternehmen Engel & Völkers ist der größte private Immobilienmakler in Deutschland. Zusammen mit unseren Lizenzpartnern betreiben wir 286 Geschäfte in 245 deutschen Städten. In 2019 haben wir Einfamilienhäuser und Wohnungen im Wert von rd. 3,4 Mrd. Euro vermittelt. Damit konnten wir rund 8.000 Menschen unterstützen, ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. In unserer Suchkartei warten derzeit immer noch über eine Million Menschen auf ein passendes Angebot.

## **2) Zum Gesetzentwurf**

### **2.1. Allgemein**

Das Unternehmen Engel & Völkers hat von Beginn an das Ziel der Bundesregierung unterstützt, die Erwerbsnebenkosten für privat genutzte Immobilien zu senken. Die Aussage des sogenannten Wohngipfels von Bund, Ländern und Kommunen vom 21. September 2018, wonach die Bundesregierung „eine Senkung der Kosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums bei den Maklerkosten“ (Gemeinsame Wohnraumoffensive, S. 8) anstrebt, halten wir für richtig, soweit sie Teil einer Gesamtbetrachtung der Erwerbsnebenkosten darstellt.

Den vorgelegten Gesetzentwurf bewertet Engel & Völkers im Hinblick auf das wohnungspolitische Ziel der Bundesregierung und der sie tragenden Parteien als weitestgehend gelungen.

### **2.2. Zu einzelnen Vorschriften**

Engel & Völkers begrüßt, dass das BMJV im Zuge der Diskussion die Idee der Übertragung des sogenannten Bestellerprinzips aus dem Mietrecht in das Maklerrecht verworfen hat.

Während der Immobilienmakler bei der Vermietung einer Wohnung in aller Regel ganz überwiegend für den Vermieter aktiv ist, wird er beim Immobilienkauf regelmäßig für beide Seiten tätig. Die hälftige Teilung der Courtage, wie sie der Gesetzentwurf (**§ 656c BGB-E**) künftig deutschlandweit vorsieht, ist daher angemessen und sachgerecht.

Ebenso begrüßen wir, dass von dieser Regelung dann eine Ausnahme möglich ist, wenn sich der Verkäufer verpflichtet, die gesamte Courtage zu bezahlen.

Gerade in strukturschwachen Regionen lassen sich Immobilien oft nur dann verkaufen, wenn der Käufer von Courtage-Leistungen vollständig befreit wird.

Auch die Einführung des Textformerfordernis (**§ 656a BGB-E**) wird von Engel & Völkers begrüßt. Sie schafft Rechtssicherheit für beide Seiten, was gut und richtig ist.

Änderungsbedarf sehen wir beim Prozedere zum Nachweis der geleisteten Courtage-Zahlung des Verkäufers an den Immobilienmakler gegenüber dem Käufer (**§ 656d BGB-E**), für den es aus unserer Sicht kein Erfordernis gibt. Wenn jedoch der Gesetzgeber der Ansicht ist, eine vermeintliche Regelungslücke schließen zu müssen, sollte eine praktikablere Lösung gefunden werden.

Die Vorstellung des aktuellen Gesetzentwurfes, den Zahlungsnachweis des Verkäufers mittels Kopie des Kontoauszugs oder Durchschlag des Überweisungsträgers vorzulegen, erscheint in Zeiten von eBanking antiquiert und nicht zielführend. Besser wäre es, die Zahlung der Courtage im Notarvertrag im Wege einer deklaratorischen Klausel zu verankern, um eine höhere Verbindlichkeit herzustellen.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme (Drs. 520/19 (Beschluss), Ziffer 10) diesen Sachverhalt ebenfalls aufgegriffen, allerdings eine aus unserer Sicht nicht konsequente Lösung vorgeschlagen.

Engel & Völkers wirbt dafür, im laufenden Gesetzgebungsverfahren diese Regelung wie skizziert aufzunehmen.

### **3) Schlussbemerkung zur Wohnungspolitik**

„Die Wohnungsfrage ist eine zentrale soziale Frage unserer Zeit. Wohlstand für alle setzt eine angemessene Wohnungsversorgung für alle voraus.“ Dieser Satz aus der Präambel der schon genannten Wohnraumoffensive der Bundesregierung macht den Rahmen deutlich, in dem sich die beabsichtigten Änderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch bewegen. Das zitierte Papier listet auf 14 Seiten Maßnahmen auf, die die Versorgung der Menschen mit Wohnraum verbessern helfen soll.

Engel & Völkers möchte die Bundestagsfraktionen ermuntern, noch in dieser Legislaturperiode weitere Schritte zu unternehmen. Zwei Anliegen sind aus Sicht des Unternehmens zentral:

- Die Maklerkosten stellen zwar einen erheblichen, dennoch nur einen Teil der Erwerbsnebenkosten dar. Ein Freibetrag für Haushalte mit mittleren Einkommen auf die Grunderwerbssteuer beim Ersterwerb einer Immobilie böte gerade jungen Familien die Chance, Eigentum zu erwerben. Oft scheitert der Immobilien-Wunsch nicht an der Höhe der monatlichen Kreditraten, sondern am fehlenden Eigenkapital. Die den Ländern dadurch fehlenden Anteile der Grunderwerbssteuer könnte der Bund als „Investitionen in eine stabile Altersvorsorge“ kompensieren. Mietfreiheit erleichtert Menschen den für die Alterssicherung wichtigen Vermögensaufbau.
- Mindestens genauso wichtig sind Maßnahmen auf der Angebotsseite. In Deutschland fehlen derzeit mehrere hunderttausend Wohnungen. Dem Preisdruck in einigen Regionen lässt sich wirksam nur durch die spürbare Erhöhung des Angebots begegnen. Dazu gehört wesentlich der Ausbau der Ressourcen in der Bauwirtschaft, die deutliche Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die Aktivierung von bestehendem Baupotenzial in Städten und Metropolregionen.

Engel & Völkers dankt den Damen und Herren Abgeordneten für die Gelegenheit zur Bewertung des o. g. Gesetzentwurfes. Für weitere Gespräche steht Engel & Völkers als Dialogpartner sehr gerne zur Verfügung.