

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Roman Johannes Reusch, Dr. Lothar Maier, Stephan Brandner, Thomas Seitz, Jens Maier, Tobias Matthias Peterka, Marc Bernhard, Jürgen Braun, Marcus Bühl, Siegbert Droese, Dr. Götz Frömming, Albrecht Glaser, Franziska Gminder, Wilhelm von Gottberg, Kay Gottschalk, Armin-Paulus Hampel, Udo Theodor Hemmelgarn, Karsten Hilse, Martin Hohmann, Stefan Keuter, Norbert Kleinwächter, Jörn König, Steffen Kotré, Rüdiger Lucassen, Andreas Mrosek, Volker Münz, Sebastian Münzenmaier, Christoph Neumann, Ulrich Oehme, Gerold Otten, Frank Pasemann, Paul Viktor Podolay, Martin Reichardt, Dr. Robby Schlund, Uwe Schulz, Detlev Spangenberg, Dr. Harald Weyel, Dr. Christian Wirth und der Fraktion der AfD

Entwurf eines Gesetzes über die Reduktion der Kaufnebenkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Immobilien

A. Problem

Gelangt eine Immobilie zum Verkauf, wird nicht selten ein Makler eingeschaltet, der die Kaufvertragsparteien zusammenbringen soll. Der vom Verkäufer einbezogene Makler hat insbesondere die Aufgabe, das Objekt zu bewerten, eine Vermarktungsstrategie zu entwickeln, das Objekt in den Markt zu bringen und es Kaufinteressenten zu präsentieren. Daneben gibt es fallbezogen weitere Aufgaben, etwa die Beschaffung von Unterlagen und die Erstellung eines Exposés. Gelegentlich kommt es vor, dass der Makler von der Käuferseite eingeschaltet wird mit dem Auftrag, eine geeignete Immobilie zu finden.

Die für den Makler anfallende Provision stellt einen erheblichen Kostenfaktor beim Immobilienkauf dar. In Deutschland haben sich regionale Gepflogenheiten hinsichtlich der Provisionshöhe und der Kostentragung herausgebildet. Demnach wird eine Maklerprovision inklusive Umsatzsteuer von bis zu 7,14 Prozent des Kaufpreises gezahlt. In einigen Bundesländern entspricht es geübter Praxis, dass zumeist der Käufer die Maklerkosten allein trägt; in anderen Bundesländern bzw. Regionen ist eine hälftige Teilung dieser Kosten zwischen Käufer und Verkäufer üblich (www.hausgold.de/maklerprovision-hoehe/). Dies sind Usancen. Entscheidend ist, welche Vereinbarung im Einzelfall mit dem Makler über die Provisionshöhe bzw. zwischen den Kaufvertragsparteien über eine eventuelle Teilung der Maklerprovision getroffen wird.

In der Praxis wird die marktgerechte Vereinbarung der Provisionshöhe zwischen dem Makler und seinem Auftraggeber sowie die freie Verhandlung zwischen den

Kaufvertragsparteien darüber, in welcher Höhe die jeweilige Seite an den Maklerkosten zu beteiligen ist, durch die Möglichkeit zur Überwälzung der Kosten auf die andere Kaufvertragspartei behindert. Der Makler wird regelmäßig vom Verkäufer beauftragt; zum Teil wird ihm die Vermarktung der Immobilie ohne ausdrückliche Entgelt-Vereinbarung vom Verkäufer „an die Hand gegeben“. Kann der Verkäufer mit ausreichender Nachfrage nach seiner Immobilie rechnen, hat er wenig Veranlassung, mit dem Makler in Verhandlungen über die Höhe der Maklerprovision zu treten. Vielmehr wird der Verkäufer bestrebt sein, soweit möglich den Käufer mit den Maklerkosten zu belasten. Dies gelingt, indem der Kaufinteressent veranlasst wird, für den Fall des Kaufs den Verkäufer von Maklerkosten freizustellen bzw. eine Beauftragung des Maklers gegen Entgelt oder jedenfalls eine Kosten-Übernahmeerklärung gegenüber dem Makler abzugeben, sobald er mit diesem in Kontakt getreten ist und Näheres über die Immobilie erfahren möchte. Viele Käufer verzichten deshalb später im Rahmen der Kaufpreisverhandlungen mit dem Verkäufer darauf, die Frage der Maklerkosten zu thematisieren. Somit führt die Möglichkeit zur frühzeitigen Verpflichtung des Käufers zur Zahlung bzw. Erstattung der Kosten des vom Verkäufer beauftragten Maklers dazu, dass der Käufer regelmäßig mit Kosten belastet wird, über deren Höhe er nicht verhandelt hat. Im Ergebnis fehlt es daher sowohl an einem Anreiz zur Kostenkontrolle wie auch an einem Anreiz zu Verhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer zur Aufteilung der Maklerkosten.

Ein weiterer erheblicher Bestandteil der Nebenkosten beim Immobilienkauf stellt die Grunderwerbsteuer dar. Besonders nachteilig aus Sicht des Käufers wirkt sich aus, dass die Maklerkosten zusätzlich die Grunderwerbsteuer erhöhen können. Das ist der Fall, wenn der Käufer eine bestehende Zahlungsverpflichtung des Verkäufers gegenüber dem Makler übernimmt. Nach § 8 Absatz 1, § 9 Absatz 1 Nr. 1 GrEStG bemisst sich die Höhe der Grunderwerbsteuer nach dem Kaufpreis „einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen“ – also insbesondere einer übernommenen Verpflichtung zur Zahlung der Maklerprovision. Im Ergebnis fallen dann auf die Maklerprovision für den Käufer noch zusätzlich zwischen 3,5 Prozent und 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer an.

B. Lösung

Für den Fall, dass bei einem Immobilienverkauf der Makler vom Verkäufer eingeschaltet wurde, soll eine Zahlungsverpflichtung des Käufers hinsichtlich der Maklerkosten nur wirksam sein, wenn sie im notariellen Kaufvertrag beurkundet ist. Ausreichend ist z. B. eine Bestimmung, wonach sich der Käufer verpflichtet, den Verkäufer von seiner Verpflichtung zur Provisionszahlung gegenüber dem Makler freizustellen.

Die notwendige Beurkundung hat mehrere positive Wirkungen. Der Makler, der vom Verkäufer in den Verkaufsvorgang einbezogen wird, wird nur dann tätig werden, wenn er vorab sichergestellt hat, dass er seine Provision zumindest vom beauftragenden Verkäufer erhält. Denn wird er ohne Vergütungsabrede mit dem Verkäufer tätig, was bisher häufig geschieht, läuft er Gefahr, dass er am Ende umsonst arbeitet, weil auch der Käufer ohne Not im Kaufvertrag keine Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Makler eingehen wird (Vertrag zugunsten Dritter). Der Verkäufer wiederum erhält den Anreiz, mit dem Makler ernsthaft über die Höhe seiner Provision zu verhandeln, weil er mit der Möglichkeit rechnen muss, den Käufer später nicht zur Beteiligung an den Maklerkosten oder gar zu deren vollständiger Erstattung bewegen zu können. In Zukunft wird der Verkäufer somit im Eigeninteresse versuchen, die Maklerprovision zu reduzieren. Käufer und Ver-

käufer schließlich haben beide ein Interesse, vor Vertragsabschluss über die Verteilung der Maklerkosten zu verhandeln, denn einerseits will der Käufer das Objekt erwerben und andererseits will der Verkäufer nach Möglichkeit nicht auf den Maklerkosten „sitzen bleiben“. In Zukunft werden die Kaufvertragsparteien somit über die Verteilung der Maklerkosten verhandeln. Diese Verhandlungen finden vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages und damit in Kenntnis aller kaufrelevanten Faktoren (ggf. Mängel, Renovierungsbedarf etc.) und unter Einbeziehung des angedachten Kaufpreises statt.

Aufgrund der Gewährleistung der Vertragsfreiheit kann auf diese Weise ein Ergebnis erreicht werden, das – weil Ausdruck freier Verhandlung – für alle Seiten akzeptabel und damit vorteilhaft für alle Beteiligten ist. Zum Beispiel kann es finanziell für den Käufer vorteilhaft sein, wenn er die Maklerkosten in voller Höhe trägt und der Verkäufer im Gegenzug den Kaufpreis entsprechend ermäßigt, denn der Käufer spart dadurch bis zu 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer auf den Betrag der Maklerkosten. Auch kann es für beide Parteien vorteilhaft sein, wenn der Verkäufer gegen eine geringfügige Erhöhung des Kaufpreises (um weniger als die Hälfte der Maklerkosten) die Maklerkosten zur Gänze übernimmt, sofern er diese Kosten steuerlich geltend machen kann. Ein solches Verhandlungsergebnis wäre trotz des geringfügig erhöhten Kaufpreises auch für den Käufer vorteilhaft, denn auch er wäre finanziell höher belastet, wenn sich die Parteien ohne Änderung des Kaufpreises z. B. auf eine Teilung der Maklerkosten verständigt hätten. Zwar erhöht die Beurkundung der Zahlungsverpflichtung des Käufers im notariellen Kaufvertrag den Geschäftswert des beurkundeten Vertrages und damit die Notargebühren. Wegen der degressiven Gebührensteigerung wirkt sich das jedoch nur geringfügig aus und ist nicht geeignet, die beschriebenen finanziellen Vorteile einer Vereinbarung in Frage zu stellen (z. B. führt eine Erhöhung des Geschäftswerts von 400.000 EUR auf 430.000 EUR zu einer Steigerung der Notargebühren für die Beurkundung des Vertrags um lediglich 100 EUR).

Bei hohen Kaufpreisen kann sich aufgrund der langjährigen Übung, nach der die Maklerprovision als prozentualer Anteil vom Kaufpreis berechnet wird, eine hohe Maklerprovision ergeben, die u. U. in keinem Verhältnis zum Aufwand des Maklers steht. Hat der Verkäufer mit dem Makler eine übermäßig hohe Provision ausgehandelt, ist es daher angemessen, dass er einen Teil der Kosten selbst tragen muss. Aus diesem Grund soll bei hohen Kaufpreisen nur ein geringerer Prozentsatz als der gegenwärtige Höchstsatz von 7,14 Prozent des Kaufpreises als Maklerprovision auf den Käufer abgewälzt werden können. Das ist vergleichbar mit der Regelung bei den Rechtsanwaltskosten, wo die Kostenerstattung durch die Partei, die den Rechtsanwalt nicht beauftragt hat, in gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren ebenfalls „gedeckt“ ist.

Schließlich ist die Vorschrift des § 9 Absatz 1 Nr. 1 GrEStG so zu ändern, dass die Übernahme von Maklerkosten durch den Käufer nicht zur Erhöhung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer führt. Das ist mit Blick auf die Einnahmesituation der öffentlichen Haushalte gerechtfertigt, weil die Bundesländer von ihrer seit 2006 bestehenden Möglichkeit zur Festlegung des Steuersatzes rege Gebrauch gemacht haben. Der Steuersatz für die Grunderwerbsteuer ist seither von 3,5 Prozent auf mittlerweile bis zu 6,5 Prozent deutlich angehoben worden. Zudem hat auch die zwischenzeitlich eingetretene Steigerung der Immobilienpreise zu einem deutlichen Anstieg der Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer geführt. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, die Bemessungsgrundlage zu verkleinern, um Immobilienkäufer wenigstens partiell bei den Kaufnebenkosten zu entlasten. Des Weiteren ist die Änderung auch deshalb sinnvoll, weil es unter Geltung der bisherigen Regelung schwierig war, die Tatbestände, nach denen die

Übernahme der Maklerkosten durch den Käufer zu einer Erhöhung der Bemessungsgrundlage führten, von den Tatbeständen zu unterscheiden, nach denen der Käufer zwar ebenfalls die Maklerkosten trägt, die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer dadurch aber nicht erhöht wird. Häufig kommt es dafür auf die Formulierung im Kaufvertrag an, was kein überzeugendes Unterscheidungskriterium ist.

C. Alternativen

Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf „über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ vorgelegt (BT-Drs. 19/15827). Darin sind zwei Bestimmungen enthalten, die dafür sorgen sollen, dass der Auftraggeber (im Regelfall der Verkäufer) ein Interesse erhält, mit dem beauftragten Makler über die Höhe der Maklergebühr zu verhandeln. Zum einen soll eine Vereinbarung zwischen dem Auftraggeber und der anderen Kaufvertragspartei über die Verteilung der Maklerkosten nur wirksam sein, wenn der Auftraggeber mindestens zur Zahlung der Hälfte der Maklerprovision verpflichtet bleibt. Der Anspruch gegen die andere Kaufvertragspartei soll in diesem Fall erst fällig werden, wenn der Auftraggeber nachweist, dass er seiner Verpflichtung zur Zahlung des Maklerlohns nachgekommen ist. Zum zweiten soll eine Vereinbarung, nach der sich der Makler von beiden Kaufvertragsparteien einen Maklerlohn versprechen lässt, nur wirksam sein, wenn sich beide Parteien in gleicher Höhe verpflichten. Letztgenannte Vorschriften dienen ebenso wie das Verbot abweichender Vereinbarungen dem Ausschluss von Umgehungshandlungen.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung enthält eine massive Beschränkung der Vertragsfreiheit. Eine Übernahme der bzw. Freistellung von den gesamten Maklerkosten durch die Kaufvertragspartei, die den Makler nicht beauftragt hat, wäre nach diesem Gesetzentwurf nicht zulässig. Dies gilt selbst dann, wenn beide Kaufvertragsparteien diese Gestaltung wünschen, weil sie ihren finanziellen Interessen dienen würde. Die oben aufgeführten Beispiele, nach denen der Verkäufer bzw. der Käufer durch die vollständige Übernahme der Maklerkosten Steuern sparen kann, sind nach diesem Gesetzentwurf jedenfalls nur teilweise realisierbar. Der „Gewinner“ auf Kosten der Vertragsfreiheit ist also der Staat.

Zudem führt auch die Regelung über die teilweise Freistellung von Maklerkosten im Gesetzentwurf der Bundesregierung dazu, dass eine entsprechende Vereinbarung als Nebenbestimmung notariell beurkundet werden muss, sofern – wovon angesichts der Höhe der Maklerkosten regelmäßig auszugehen ist – der Vertrag mit ihr steht und fällt (§ 311b BGB). Insoweit besteht also kein Unterschied zum vorliegenden Gesetzentwurf.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Keiner, weil die Vertragsfreiheit gewahrt bleibt.

Für die Bürgerinnen und Bürger als Käufer von Wohnimmobilien ergeben sich Einsparungen bei den Kaufnebenkosten. Dies zum einen durch den Wegfall der Grunderwerbsteuer auf die Maklerprovision. Ein weiterer Einspareffekt entsteht, weil die Regelung eine effektive Verhandlung des beauftragenden Verkäufers über die Höhe der Maklerprovision und damit eine Reduzierung der Maklerprovisionen erwarten lässt, die nicht geschätzt werden kann.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft ergibt sich aufgrund der zu erwartenden effektiven Verhandlung des beauftragenden Verkäufers über die Höhe der Maklerprovision ein Erfüllungsaufwand (Einnahmeausfall). Dieser kann allerdings nicht geschätzt werden, weil er möglicherweise durch die vermehrte Inanspruchnahme von Dienstleistungen von Immobilienmaklern aufgrund niedrigerer Vergütungen kompensiert wird.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Keiner.

F. Weitere Kosten

Keine.

Entwurf eines Gesetzes über die Reduktion der Kaufnebenkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Immobilien

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I. S. ...), wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu Buch 2 Abschnitt 8 Titel 10 Untertitel 3 folgende Angabe eingefügt:

„Untertitel 4

Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“.

2. Dem Buch 2 Abschnitt 8 Titel 10 wird folgender Untertitel 4 angefügt:

„Untertitel 4

Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

§ 656a

Vereinbarungen über die Mäklerkosten

(1) Hat beim Verkauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses der Verkäufer ein Tätigwerden des Mäklers bewirkt, ist eine Vereinbarung, die den Käufer zur Zahlung oder Erstattung von Mäklerkosten verpflichtet, nur wirksam, wenn sie im Kaufvertrag beurkundet ist.

(2) Die Verpflichtung des Käufers zur Zahlung oder Erstattung von Mäklerkosten im Fall des Absatzes 1 ist außerdem unwirksam, soweit die auf den Käufer entfallende Zahlung folgende Beträge überschreitet:

- bei einem Kaufpreis bis 250.000 EUR ein Betrag von 7,14 Prozent vom Kaufpreis
- bei einem Kaufpreis von mehr als 250.000 EUR bis 300.000 EUR ein Betrag von 17.850 EUR
- bei einem Kaufpreis von mehr als 300.000 EUR bis 500.000 EUR ein Betrag von 6,14 Prozent vom Kaufpreis
- bei einem Kaufpreis von mehr als 500.000 EUR bis 600.000 EUR ein Betrag von 30.700 EUR

- bei einem Kaufpreis vom mehr als 600.000 EUR bis 800.000 EUR ein Betrag von 5,14 Prozent vom Kaufpreis
- bei einem Kaufpreis von mehr als 800.000 EUR bis 1.000.000 EUR ein Betrag von 41.120 EUR
- bei einem Kaufpreis von mehr als 1.000.000 EUR bis 1.300.000 EUR ein Betrag von 4,14 Prozent vom Kaufpreis
- bei einem Kaufpreis von mehr als 1.300.000 EUR bis 1.750.000 EUR ein Betrag von 53.820 EUR
- bei einem Kaufpreis von mehr als 1.750.000 EUR ein Betrag von 3,14 Prozent vom Kaufpreis.“

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...), wird folgender § ... [einzusetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählerbezeichnung] angefügt:

„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählerbezeichnung]

Übergangsvorschrift zum Gesetz über die Reduktion der Kaufnebenkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Immobilien

Auf Rechtsverhältnisse, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] entstanden sind, sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung weiter anzuwenden.“

Artikel 3

Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes

Das Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, ber. S. 1804), zuletzt geändert durch Art. 6 Gesetz über steuerliche und weitere Begleitregelungen zum Austritt des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland aus der Europäischen Union (Brexit-Steuerbegleitgesetz – Brexit-StBG) vom 25.3.2019 (BGBl. I S. 357), wird wie folgt geändert:

1. In § 9 Absatz 1 Nummer 1 werden die Wörter „der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und“ gestrichen und nach dem Wort „Nutzungen“ die Wörter „einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen mit Ausnahme von Makler-Dienstleistungen“ angefügt.
2. In § 13 Nummer 1 werden im Anschluss an das Wort „Personen“ die Wörter „mit Ausnahme von Personen, die Makler-Dienstleistungen erbringen“ angefügt.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 29. Januar 2020

Dr. Alice Weidel, Dr. Alexander Gauland und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Die für den Makler anfallende Provision stellt einen erheblichen Kostenfaktor beim Immobilienkauf dar. Der Makler wird häufig vom Verkäufer beauftragt. Zum Teil kommt es vor, dass der Verkäufer dem Makler die Vermarktung der Immobilie ohne ausdrückliche Entgelt-Vereinbarung „an die Hand gibt“. Kann der Verkäufer mit ausreichender Nachfrage nach seiner Immobilie rechnen, hat er wenig Veranlassung, mit dem Makler über die Höhe der Maklerprovision ernsthaft zu verhandeln. Vielmehr wird der Verkäufer bestrebt sein, soweit möglich den Käufer mit den Maklerkosten zu belasten. Dies gelingt, indem der Kaufinteressent veranlasst wird, für den Fall des Kaufs den Verkäufer von Maklerkosten freizustellen bzw. eine Beauftragung des Maklers gegen Entgelt oder eine Kosten-Übernahmeerklärung gegenüber dem Makler abzugeben, sobald er mit diesem in Kontakt getreten ist und Näheres über die Immobilie erfahren möchte. Viele Käufer verzichten deshalb später im Rahmen der Kaufpreisverhandlungen mit dem Verkäufer darauf, die Frage der Maklerkosten zu thematisieren. Somit führt die Möglichkeit zur frühzeitigen Verpflichtung des Käufers zur Zahlung bzw. Erstattung der Kosten des vom Verkäufer beauftragten Maklers dazu, dass der Käufer regelmäßig mit Kosten belastet wird, über deren Höhe er nicht verhandelt hat. Im Ergebnis fehlt es daher sowohl an einem Anreiz zur Kostenkontrolle wie auch an einem Anreiz zu Verhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer zur Aufteilung der Maklerkosten.

Ein weiterer erheblicher Bestandteil der Nebenkosten beim Immobilienkauf stellt die Grunderwerbsteuer dar. Besonders nachteilig aus Sicht des Käufers wirkt sich aus, dass die Maklerkosten nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrEStG zusätzlich die Grunderwerbsteuer erhöhen können.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Ziel des Gesetzentwurfs ist die spürbare Reduktion der Kaufnebenkosten beim Immobilienkauf unter Einschaltung eines Maklers. Zum einen soll erreicht werden, dass der Verkäufer bei der Beauftragung eines Maklers über die Höhe der Maklerprovision verhandelt und auf diese Weise der Maklerlohn effektiv gegenüber dem jetzigen Niveau reduziert wird. Zum zweiten sollen die Kaufvertragsparteien veranlasst werden, vor Abschluss des Kaufvertrages über die Verteilung der Maklerkosten zu verhandeln, dabei auch den Kaufpreis des Objekts in den Blick zu nehmen und auf diese Weise ein für beide Seiten finanziell optimales Ergebnis zu erreichen. Dabei soll die Vertragsfreiheit gewahrt werden, denn nur dadurch ist sichergestellt, dass ein z. B. auch unter steuerlichen Gesichtspunkten optimales Verhandlungsergebnis erzielt werden kann. Zu diesem Zweck soll für den Regelfall in der Praxis, nämlich der Beauftragung des Maklers durch den Verkäufer, festgelegt werden, dass eine Beteiligung an den Maklerkosten oder deren gänzliche Übernahme durch den Käufer nur dann wirksam ist, wenn sie im notariellen Kaufvertrag beurkundet ist (§ 656a Absatz 1 BGB-E). Diese Regelung veranlasst zunächst einmal den Makler, gegenüber dem beauftragenden Verkäufer auf eine Entgelt-Vereinbarung zu pochen, weil er anderenfalls Gefahr läuft, von keiner der Kaufvertragsparteien eine Vergütung zu erhalten. Dies wiederum gibt dem Verkäufer Veranlassung, bei der Beauftragung des Maklers über dessen Provisionshöhe effektiv zu verhandeln, denn der Verkäufer muss mit der Möglichkeit rechnen, die Maklerkosten (teilweise) selbst tragen zu müssen. Deshalb führt die Regelung schließlich dazu, dass die Kaufvertragsparteien über die Verteilung der Maklerkosten verhandeln, und zwar – weil für die Wirksamkeit einer Kostenübernahme des Käufers auf die Beurkundung der Vereinbarung im Kaufvertrag abgestellt wird – unter Einbeziehung des Kaufpreises des Objekts in Kenntnis aller kaufrelevanten Faktoren. Die Wahrung der Vertragsfreiheit gewährleistet ein für alle Beteiligten akzeptables und damit optimales Verhandlungsergebnis.

Die Regelung ist beschränkt auf die schutzwürdige Gruppe der Käufer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Bei Mehrfamilienhäusern, die üblicherweise zum Zweck der Kapitalanlage erworben werden, ist davon auszugehen, dass die Gruppe der Käufer ausreichend geschäftserfahren bzw. beraten ist, um entsprechende Verhandlungen selbst in Gang zu setzen.

Aufgrund der bisher gängigen Praxis, den Maklerlohn als Prozentsatz des Verkaufspreises zu berechnen, kann es auch zukünftig Fälle geben, in denen die Maklerprovision sehr hoch ist und nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zur Tätigkeit des Maklers steht. Die Vertragsfreiheit zwischen dem Auftraggeber und dem Makler soll auch hier gewahrt bleiben. Es mag Situationen geben, in denen ein Objekt nur unter großem Einsatz des Maklers verkäuflich ist und die Vergütung daher notwendig ist. In diesen Fällen soll jedoch die Gruppe der unerfahrenen Käufer geschützt werden durch Höchstbeträge, die im Rahmen einer dem Käufer aufgebürdeten Zahlungsverpflichtung nicht überschritten werden dürfen (§ 656 a Absatz 2 BGB-E).

Schließlich soll für alle entgeltlichen Grundstücks-Kaufverträge festgeschrieben werden, dass eine vom Käufer übernommene Maklervergütung nicht zugleich eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer zur Folge hat. Die Übernahme von Maklerkosten durch den Käufer soll also nicht zur Erhöhung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer führen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 GrEStG-E).

III. Alternativen

Nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung (BT-Drs. 19/15827) soll eine Übernahme der Maklerkosten durch diejenige Vertragspartei, die den Makler nicht beauftragt hat, nur maximal bis zur Hälfte des gesamten Maklerlohns wirksam sein. Die Halbteilung soll auch dann gelten, wenn sich der Makler von beiden Vertragsparteien einen Lohn versprechen lässt. Umgehungstatbestände sollen unwirksam sein.

Dieser Ansatz stellt eine Beschränkung der Vertragsfreiheit dar. Sinnvolle Vereinbarungen, die z. B. unter steuerlichen Gesichtspunkten für beide Kaufvertragsparteien finanziell vorteilhaft wären, können nicht wirksam abgeschlossen werden. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung führt auch nicht dazu, dass die Parteien vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags und daher in Kenntnis des Verkaufsobjekts und unter Einbeziehung des ins Auge gefassten Kaufpreises über die Verteilung der Maklerkosten verhandeln, denn er gestattet – und darauf dürfte es in Praxis regelmäßig hinauslaufen – eine wirksame Vereinbarung des Maklers mit dem Käufer schon dann, wenn der Käufer das Objekt noch gar nicht gesehen hat. Der Entwurf stellt auch insoweit keine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand dar, denn er gewährleistet nicht, dass die Kaufvertragsparteien in Kenntnis aller kaufrelevanten Faktoren und unter Einbeziehung des Kaufpreises im Hinblick auf die Maklerkosten ein für sie optimales Verhandlungsergebnis erzielen können.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zieht schließlich auch einen erheblichen bürokratischen Aufwand nach sich. Beispielsweise muss der Makler mit der Geltendmachung seines Vergütungsanspruchs gegen den Käufer warten, bis der beauftragende Käufer den ihm obliegenden Teil der Vergütung seinerseits gezahlt hat. Weigert sich der Verkäufer zu zahlen oder macht sonstige Schwierigkeiten, kann es lange dauern, bis der Makler an sein Geld kommt. Unter Umständen fällt er mit seiner Forderung ganz aus.

Schließlich lässt der Gesetzentwurf der Bundesregierung die Vorschrift des § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrEStG unangetastet. Es bleibt damit weiterhin dabei, dass eine Übernahme von Maklerkosten durch den Käufer zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer führt.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (bürgerliches Recht).

V. Vereinbarkeit mit den Maßgaben des Grundgesetzes

Der Gesetzgebungsvorschlag ist mit den Vorgaben des Grundgesetzes vereinbar. Insbesondere wahrt er die Vertragsfreiheit und benötigt deshalb keine eingehende Rechtfertigung.

VI. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Gesetzgebungsvorschlag ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen vereinbar. Insbesondere wahrt er die Vertragsfreiheit und benötigt deshalb keine eingehende Rechtfertigung.

VII. Gesetzesfolgen

Der Gesetzgebungsvorschlag bewirkt, dass der Verkäufer einer Immobilie als Auftraggeber des Maklers mit diesem in ernsthafte Verhandlung über die Maklervergütung tritt. Da ausreichender Wettbewerb unter Immobilienmaklern besteht, kann daher mit einer Reduktion der Gebührensätze von Maklern gerechnet werden. Zugleich sinkt die Grunderwerbsteuer, wenn der Käufer in diesen Fällen die Maklerkosten übernimmt. Insgesamt sinken die Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb.

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die Klarstellung in § 9 Absatz 1 Nummer 1 GrEStG, wonach die Übernahme von Gebühren für Maklerdienstleistungen durch den Käufer nicht zur Erhöhung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer führt, stellt eine Rechtsvereinfachung dar. Denn bisher war es schwierig, die Tatbestände, nach denen die Übernahme der Maklerkosten durch den Käufer zu einer Erhöhung der Bemessungsgrundlage führten, von den Tatbeständen zu unterscheiden, nach denen der Käufer zwar ebenfalls die Maklerkosten trägt, die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer dadurch aber nicht erhöht wird. Häufig kam es auf die konkrete Formulierung im notariellen Kaufvertrag an.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung. Die Wahrung der Vertragsfreiheit für zu nachhaltigen Ergebnissen, weil gewährleistet ist, dass die Parteien ein unter den gegebenen Bedingungen optimales Verhandlungsergebnis erzielen.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

4. Erfüllungsaufwand

Durch die tendenzielle Begrenzung der Makler-Provisionssätze können auf Seiten der Makler Einnahmeausfälle entstehen. Das ist allerdings nicht zwingend, weil aufgrund der Ermäßigung der Sätze möglicherweise in verstärktem Maße Dienstleistungen von Immobilienmaklern in Anspruch genommen werden.

5. Weitere Kosten

Keine.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Keine.

VIII. Befristung; Evaluierung

Nicht vorgesehen.

B. Besonderer Teil

Artikel 1 Nr. 1

Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung.

Artikel 1 Nr. 2

§ 656a Absatz 1 BGB-E lautet:

„Hat beim Verkauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses der Verkäufer ein Tätigwerden des Maklers bewirkt, ist eine Vereinbarung, die den Käufer zur Zahlung oder Erstattung von Maklerkosten verpflichtet, nur wirksam, wenn sie im Kaufvertrag beurkundet ist.“

Es reicht, dass der Verkäufer „ein Tätigwerden des Maklers bewirkt hat“. Von dieser Formulierung sind auch die in der derzeitigen Praxis häufigen Fälle umfasst, in denen der Verkäufer einem Makler eine Immobilie lediglich „an die Hand gibt“, ohne einen Makler-Auftrag mit Entgelt-Vereinbarung abzuschließen. In diesen Fällen fühlt sich der Makler bisher veranlasst, seine Vergütung dadurch sicherzustellen, dass er eine Vereinbarung mit dem Käufer abschließt. Dies erfolgt vorzugsweise zu einem Zeitpunkt, zu dem der Kaufinteressent noch keine Kenntnis über die konkreten Objektdaten hat, weil dann die besten Aussichten bestehen, ihn zu einer Übernahme der Maklerkosten zu bewegen. Das wird in Zukunft nicht mehr möglich sein, denn der Makler, der sich auf ein Tätigwerden ohne Entgelt-Vereinbarung mit dem Verkäufer einlässt, läuft Gefahr, am Ende keine Vergütung zu erhalten, weil Käufer und Verkäufer sich natürlich beide besserstellen, wenn der Makler umsonst arbeitet.

Es bringt dem Makler auch nichts, wenn er mit dem Verkäufer nur eine ganz geringe oder eine aufschiebend bedingte Vergütungsabrede trifft (für den Fall, dass er den Käufer nicht zu einer höheren Vergütungsleistung veranlassen kann). Denn auch in diesem Fall stellen sich Käufer und Verkäufer besser, wenn sich der Käufer im Kaufvertrag nicht auf eine Zahlungsverpflichtung hinsichtlich der Maklerkosten einlässt und stattdessen den Verkäufer über eine Erhöhung des Kaufpreises für die von ihm zu zahlende geringe Maklervergütung entschädigt. Der Käufer hat durch die vorgeschlagene Regelung also alles in der Hand. Das Ergebnis, das der Regierungsentwurf BT-Drs. 19/15827 in § 656c BGB-E bürokratisch mit Vergaben und Verboten zu erreichen versucht (der Verkäufer soll sich nicht aus seiner Verantwortung für das Aushandeln der Maklervergütung herausstehlen können, indem der Makler den Käufer von vornherein auf die Zahlung eines Großteils der Maklervergütung verpflichtet), stellt sich nach der hier vorgeschlagenen Lösung also von ganz alleine ein.

§ 656a Absatz 2 BGB-E des vorliegenden Gesetzentwurfs dient dem Schutz des geschäftlich unerfahrenen Käufers bei hohen Verkaufspreisen vor einer unangemessen hoch erscheinenden Maklervergütung. Solche Vergütungen bleiben jedoch im Verhältnis zwischen dem beauftragenden Verkäufer und dem Makler zulässig, solange der Verkäufer als Auftraggeber des Maklers die Vergütung selbst bezahlt. Im Einzelfall kann es Situationen geben, in denen die Zahlung einer hohen Maklervergütung für den Verkauf des Objekts notwendig ist.

Artikel 2

Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung zum Inkrafttreten der Neuregelung zu den Maklerkosten. Es ist nicht beabsichtigt, dass Provisionsansprüche des Maklers, die während der Geltung der alten Rechtslage bereits entstanden sind, durch das Inkrafttreten dieses Gesetzentwurfs unbegründet werden.

Artikel 3 Nr. 1

Hier wird klargestellt, dass Übernahme von Gebühren für Maklerdienstleistungen durch den Käufer nicht zur Erhöhung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer führt.

Artikel 3 Nr. 2

Es handelt sich um eine Folgeänderung.

Artikel 4

Diese Bestimmung regelt in üblicher Weise das Inkrafttreten.

