

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Grigorios Aggelidis, Nicole Bauer, Jens Beeck, Nicola Beer, Dr. Jens Brandenburg (Rhein-Neckar), Mario Brandenburg (Südpfalz), Dr. Stefan Ruppert, Britta Katharina Dassler, Hartmut Ebbing, Dr. Marcus Faber, Daniel Föst, Otto Fricke, Thomas Hacker, Katrin Helling-Plahr, Reinhard Houben, Ulla Ihnen, Olaf in der Beek, Thomas L. Kemmerich, Dr. Lukas Köhler, Ulrich Lechte, Oliver Luksic, Alexander Müller, Christian Sauter, Frank Sitta, Dr. Hermann Otto Solms, Bettina Stark-Watzinger, Benjamin Strasser, Katja Suding, Michael Theurer, Gerald Ullrich, Sandra Weeser und der Fraktion der FDP

Einführung des Bestellerprinzips beim Immobilienerwerb und den Immobilienerwerbsnebenkosten

„Die Grunderwerbsteuer gehört neben Maklerkosten, Notar- und Grundbuchgebühren zu den Kosten, die anlässlich des Erwerbs einer Immobilie anfallen (Erwerbsnebenkosten). Gerade für Haushalte mit mittleren Einkommen, die sich den Wunsch nach Wohneigentum erfüllen möchten, können hohe Erwerbsnebenkosten den Erwerb eines Eigenheims erschweren, da sie den Erwerb eines Objektes verteuern.“ Diese Erkenntnis findet sich auf Seite 83 im Dritten Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016. Dieser Bericht liegt dem Deutschen Bundestag als Bundestagsdrucksache 18/13120 seit dem 7. Juli 2017 vor.

Am 14. August 2018 fand eine Aussage der Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz mediale Verbreitung (u. a. www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/mieten-und-wohnen/immobilien-regierung-will-kauf-nebenkosten-senken-15736922.html). Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) prüfe aktuell, ob sich das Bestellerprinzip auf Immobilienverkäufe übertragen lasse.

Das Bestellerprinzip besagt, dass derjenige einen Makler bezahlen muss, der diesen für die Vermittlung von Wohnraum beauftragt hat. Beim Immobilienverkauf ist dies bislang nicht gesetzlich geregelt. In Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg und Hessen zahlt der Käufer die Maklerprovision vollständig. In den übrigen Bundesländern wird sie in der Regel zwischen Käufer und Verkäufer geteilt. Für den Käufer kommt erschwerend hinzu, dass diese Kosten aus Eigenkapital gedeckt werden müssen. Die Höhe der Maklerprovisionen bei privaten Immobilienverkäufen unterscheidet sich regional und soll zumeist zwischen 5,95 bis 7,14 Prozent des Kaufpreises liegen.

Die Einführung des Bestellerprinzips beim Immobilienverkauf wäre nicht ohne Vorbild. Bei der Wohnungsvermietung hat der Gesetzgeber das Bestellerprinzip im Rahmen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes vom 21. April 2015 durch einen § 2 Absatz 1a des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung eingeführt.

In seiner Stellungnahme NKR-Nr. 2845 bewertete der Nationale Normenkontrollrat die Effekte der Stärkung des Bestellerprinzips durch den Regierungsentwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetz. Er errechnete für die Makler einen Verlust in Höhe von 310 Mio. Euro, für Mieterinnen und Mieter Ersparnisse in Höhe von 575 Mio. Euro (www.normenkontrollrat.bund.de/Webs/NKR/Content/DE/Download/2014-10-28_mietnovg.pdf;jsessionid=B5C4460B20575250BEFA37E8928C1E09.s1t1?__blob=publicationFile&v=1). Ein Jahr nach Einführung des Bestellerprinzips bei Vermietungen sprach der Immobilienverband IVD von einem anfänglichen Umsatzrückgang von 20 Prozent (www1.wdr.de/verbraucher/geld/makler-bestellerprinzip-wohnungssuche-100.html). Zugleich bilanzierte der IVD, seine Mitglieder hätten sich auf die neuen Rahmenbedingungen eingestellt (<https://ivd.net/2016/06/bilanz-ein-jahr-bestellerprinzip/>).

Fraglich ist, ob und gegebenenfalls wann sich die Bundesregierung mit den weiteren Faktoren befasst, die ihrem eigenen Bericht zufolge die Erwerbsnebenkosten im Wesentlichen ausmachen.

Die Fraktion der FDP hat bereits Anfang des Jahres den Antrag „Trendwende zur Eigentümergebung in Deutschland einleiten – Für einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer“ (Bundestagsdrucksache 19/1696) vorgelegt. Darin hat sie gesetzgeberische Maßnahmen vorgeschlagen, um die Erwerbsnebenkosten effektiv ohne Streuverluste zu senken. Die die Bundesregierung tragenden Fraktionen haben diese konstruktiven Vorschläge abgelehnt. Dabei ist die Grunderwerbsteuer laut dem eigenen o. g. Bericht eine „wesentliche Erschwernis“ für die Eigentumbildung (S. 39).

Offen bleibt, ob und in welchem Umfang sich die Bundesregierung mit Notargebühren und Grundbuchkosten befassen wird.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie weit sind die Prüfungen der Bundesregierung zum Bestellerprinzip beim Immobilienverkauf inhaltlich fortgeschritten?
2. Bis wann plant die Bundesregierung, diese Prüfung zu beenden?
3. Welche Präferenz hat die Bundesregierung hinsichtlich der Beweislast- und Darlegungsregelung für Entstehung und Höhe eines Provisionsanspruchs des Maklers?
4. Welche Präferenz hat die Bundesregierung hinsichtlich der Sanktionierung bei Verstoß gegen das Bestellerprinzip?
5. Beabsichtigt die Bundesregierung, im Falle einer Umstellung auf das Bestellerprinzip künftig die Provisionsgrenze auf maximal 2 Prozent der Verkaufssumme inklusive Umsatzsteuer zu deckeln, wie dies auf Bundestagsdrucksache 19/3554 die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gefordert hat?
6. Plant die Bundesregierung eine Deckelung der Maklerprovision in anderem Umfang, und gegebenenfalls mit Wirkung ab wann?
7. Befürwortet die Bundesregierung einen vollständigen Wechsel auf das Bestellerprinzip oder zieht sie auch eine fixe Kostenteilung hinsichtlich der Maklergebühren zwischen Verkäufer und Käufer in Betracht?

Mit welchen Gründen?

8. Erwartet die Bundesregierung Auswirkungen auf den Verbraucherschutz der Kaufinteressenten durch eine Einführung des strikten Bestellerprinzips?
9. Welches Kostensenkungspotenzial erwartet die Bundesregierung auf Seiten der Käufer für den Immobilienerwerb bei der Umstellung auf das Bestellerprinzip?
10. Welche Berechnungsmethoden legt sie dafür zugrunde?

11. Welche weiteren Vor- und welche Nachteile für private Käufer und Verkäufer von Immobilien sieht die Bundesregierung bei der Umstellung auf das Bestellerprinzip?
12. Inwieweit berücksichtigt die Bundesregierung bei ihrer Eignungsprüfung Erfahrungen anderer EU-Mitgliedstaaten hinsichtlich der gesetzlich oder nicht gesetzlich geregelten Lastenverteilung und -höhe von Maklerkosten beim Immobilienverkauf?
13. Wie und wann gedenkt die Bundesregierung, den Erfolg oder Misserfolg einer solchen Regelung zu überprüfen?
14. Liegen der Bundesregierung Belege für den Erfolg des Wechsels zum Bestellerprinzip auf dem Mietwohnungsmarkt durch Einführung des § 2 Absatz 1a des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vor?
15. Welche Auswirkungen erwartet die Bundesregierung aufgrund der Einführung des Bestellerprinzips insbesondere hinsichtlich der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer?
16. Ab welcher Größe des Kostensenkungspotenzials für die privaten Käufer sieht die Bundesregierung eine politische Handlungspflicht, auf das Bestellerprinzip umzustellen?
17. Untersucht die Bundesregierung gleichzeitig andere Kostensenkungspotenziale beim Eigentumserwerb?
18. Bis wann rechnet sie hier mit Ergebnissen?
19. Wann beabsichtigt sie, diese zu veröffentlichen?
20. Berücksichtigt sie dabei divergierende wirtschaftliche Ausgangslagen für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen wie (nur beispielsweise) kinderlose Paare, kinderreiche Familien oder nicht mehr Berufstätige?
21. Sieht die Bundesregierung in der Frage des Wechsels zum Bestellerprinzip die Interessen verschiedener demografischer Gruppen unterschiedlich betroffen?
22. Beabsichtigt die Bundesregierung alle Gestaltungsmöglichkeiten zu ergreifen, die ein gleich großes oder größeres Kostensenkungspotenzial beim Immobilienerwerb aufweisen wie der Wechsel zum Bestellerprinzip?
23. In welchen regulatorischen Maßnahmen im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz sieht die Bundesregierung weiteres Kostensenkungspotenzial für den Immobilienerwerb durch Private?
Welche dieser Maßnahmen wird sie mit welcher Priorität umsetzen?
24. In welchen regulatorischen Maßnahmen im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat sieht die Bundesregierung weiteres Kostensenkungspotenzial für den Immobilienerwerb durch Private?
Welche dieser Maßnahmen wird sie mit welcher Priorität umsetzen?
25. In welchen regulatorischen Maßnahmen im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Finanzen sieht die Bundesregierung weiteres Kostensenkungspotenzial für den Immobilienerwerb durch Private?
Welche dieser Maßnahmen wird sie mit welcher Priorität umsetzen?

26. Welche Relevanz hat aus Sicht der Bundesregierung bei den überprüften oder durch die Bundesministerien zur Prüfung vorgesehenen Maßnahmen, ob diese bereits im aktuellen Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vereinbart sind (bitte soweit möglich differenziert für jede die Bundesregierung tragende Fraktion beantworten)?
27. Inwieweit und warum ist aus Sicht der Bundesregierung die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur Einführung des Bestellerprinzips bei Wohnungsmietverträgen (Beschluss des Ersten Senats vom 29. Juni 2016 – 1 BvR 1015/15) im Einzelnen auf die Einführung des Bestellerprinzips beim Immobilienverkauf übertragbar, und welche Aspekte dieser Rechtsprechung sind mit welchen Gründen nicht übertragbar?
28. Wie beurteilt die Bundesregierung die Auswirkungen eines Wechsels zum Bestellerprinzip auf die Arbeitsplätze und existenzrelevanten Umsätze von Maklern und Notaren sowie die Arbeitsplätze ihrer Mitarbeiter?
29. Welchen Stellenwert haben für die Bundesregierung die möglichen Effekte auf diese Berufsgruppen?
30. Sind aus Sicht der Bundesregierung Änderungen im Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare ein sinnvoller Ansatzpunkt, um Erwerbsnebenkosten zu reduzieren?
31. Plant die Bundesregierung, hier anzusetzen und entweder die Gebühren der Höhe nach zu verändern oder den Katalog der über die Gebührenordnung abrechenbaren notwendigen Leistungen?
Was spricht aus Sicht der Bundesregierung ggf. dagegen?
32. Erwägt die Bundesregierung, das Gerichts- und Notarkostengesetz zu ändern, um die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch für den Käufer kostengünstiger zu machen?
33. Untersucht die Bundesregierung mit Blick auf die Funktionen, die Notare und Makler bisher beim Immobilienerwerb übernommen haben, inwieweit sich diese Aufgaben in digitalisierte Dienstleistungen ohne Intermediäre umwandeln lassen?
34. Fördert die Bundesregierung die Digitalisierung mit Blick auf die Senkung von Erwerbsnebenkosten?
Wenn ja, wie?
Wenn nein, warum nicht?
35. Plant die Bundesregierung, hier in dieser Legislaturperiode oder später aktiv zu werden?

Berlin, den 5. September 2018

Christian Lindner und Fraktion