

Leipziger Allerlei

Der Deutsche Immobilitätstag 2014 wird Leipzig in diesem Jahr wieder zu großer Aufmerksamkeit verhelfen. Über dem IVD-Treffen für Makler, Verwalter und Sachverständige steht das Motto „...weil wir es wert sind!“. Die Teilnehmer werden tatsächlich allerlei Wertvolles zusammenbringen, um die Bedeutung ihrer Branche zu unterstreichen. So wie beim bekannten „Leipziger Allerlei“. Das „echte DDR-Rezept“ (O-Ton Chefkoch.de) verwendet hierzu Erbsen, Karotten, Spargel, Morcheln, Grüne Bohnen, Blumenkohl und Flusskrebse – alles wertvolle Zutaten. Ob die von der Politik gerade aufgetischte Mahlzeit allerdings den Teilnehmern des Immo-bilitätstages schmecken wird, ist eher zweifelhaft. Denn selten hat Berlin der Immobilienbranche und ganz besonders der Maklerschaft so viele unverdauliche Brocken vorgeworfen wie gerade jetzt. Das Berliner Allerlei besteht heute aus Mietpreisbremse, „Bestellerprinzip“, EnEV-Verschärfung und Widerrufsrecht.

Widerrufsrecht: Bittere Pille

Als besonders bittere Pille, allerdings am wenigsten von der deutschen Politik beeinflussbar, weil auf einer europäischen Richtlinie fußend, kann sich das ab dem 13. Juni 2014 geltende neue Widerrufsrecht erweisen: Im Internet sowie per E-Mail, Telefon oder Brief oder außerhalb der Geschäftsräume des Maklers geschlossene Maklerverträge können durch den Verbraucher widerrufen werden. Je nachdem, ob und wann der Makler eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung erteilt hat, betragen die Fristen für den Widerruf zwischen zwei Wochen und einem Jahr plus 14 Tage. Auch wenn der Makler seine Leistung (zum Beispiel Nachweis) bereits erbracht hat, kann die Provision schlimmstenfalls ganz entfallen (weitere Details hierzu in der Ausgabe 5 des AIZ-Immobilienmagazins, Seite 20 ff.). Das neue Widerrufs-

recht geht an der Lebenswirklichkeit völlig vorbei: Kein Mensch wird von Maklern „über den Tisch gezogen“, nur weil der Vertragsschluss via Fernkommunikationsmittel erfolgt. Das ist Verbraucherschutz ohne Schutzbedürfnis, in Wahrheit also Unmündigkeitserklärung an die Maklerkunden. Das neue Widerrufsrecht wird zur Stolperfalle für Makler und zum Werkzeug für Knüppel-zwischen-die-Beine-Werfer. Die Dienstleistungsqualität von Maklern wird es nicht verbessern, stattdessen den Abschluss von Mietverträgen verzögern und für Makler und ihre Kunden erhebliche Unsicherheit mit sich bringen.

EnEV: Vergleichsweise leicht verdaulich

Am leichtesten verdaulich ist noch die neue Pflicht zur Vorlage des Energieausweises durch Verkäufer und Vermieter bereits im Besichtigungstermin. Die Vorlagepflicht ist ab sofort nicht mehr abdingbar. Und bereits die Verkaufs- oder Vermietungsanzeige muss diverse Angaben zum Energieausweis enthalten. Es drohen Abmahnungen und hohe Bußgelder, die unter Umständen auch den Makler treffen können, wenn dieser die Anzeige veranlasst hat. Erhöhte Anforderungen an die energetischen Anforderungen beim Neubau und einige neue Pflichten für den Bestand betreffen Makler nur direkt, sofern sie sich auch als Immobilienentwickler oder -eigentümer betätigen.

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip: Üble Nebenwirkungen

Doch deutlich übler werden die Nebenwirkungen der beiden weiteren Zutaten ausfallen, die sich die Berliner Koalitions-köche schon im und für den Wahlkampf ausgedacht haben: Mietpreisbremse und Bestellerprinzip.

Mit der so genannten „Mietpreisbremse“

soll laut Koalitionsvertrag „Wohnraum insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten bezahlbar“ bleiben.

Der Gesetzentwurf aus dem Hause von Justizminister Maas schreibt hierzu: „Zum einen steigen vor allem in prosperierenden Städten die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen derzeit weit überdurchschnittlich an. Diese Entwicklung auf angespannten Wohnungsmärkten hat vielfältige Ursachen. Sie führt dazu, dass vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener immer größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden.“

Deshalb soll die Miete in Gebieten mit „nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten“ bei Wiedervermietung künftig maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Momentan liegt der Entwurf herum wie ein Hefeteig. Aber zum Bedauern des roten Teils der Koalition mag er nicht so recht „aufgehen“, weil ihm die nötige Ruhe fehlt. In der christlichen Fraktion gärt es stattdessen mächtig und die Berliner Gerüchteküche spricht bereits davon, dass das Gesetz frühestens Anfang 2015 kommt (vielleicht ja auch gar nicht...!).

Fakt ist, dass (in der Breite äußerst moderat!) steigende Wohnraumieten gerade den Wohnungsneubau ankurbeln und die Vorhaben von Schwarz/Rot eher dies bremsen werden als weiteren Neubau fördern. Fast könnte man meinen, die FDP säße noch in der Regierung, denn Nutznießer der Mietpreisbremse werden allenfalls gut situierte Bürgerkinder sein, die in den angesagten Stadtteilen der Großstädte künftig zwar nicht leichter, aber dafür umso günstiger Wohnungen finden. Preisgrenzen haben noch nie Wohnungen geschaffen beziehungsweise

Selten hat Berlin der Immobilienbranche und ganz besonders der Maklerschaft so viele unverdauliche Brocken vorgeworfen wie gerade jetzt. Das Berliner Allerlei besteht heute aus Mietpreisbremse, „Bestellerprinzip“, EnEV-Verschärfung und Widerrufsrecht.


Erhalt und Sanierung gefördert. Die Koalition will offenbar zurück zur guten alten DDR-Wohnungspolitik. Was dabei rauskommt, haben wir nach der Wende in den neuen Bundesländern gesehen: heruntergekommene Wohnungen mit unzumutbaren Lebensbedingungen und einen blühenden Schwarzmarkt.

Völlig fehl am Platz ist die letzte Zutat der Koalition zum aktuellen Berliner Allerlei: das so genannte „Bestellerprinzip“. Zitat Koalitionsvertrag: „Zum anderen können gerade auch auf diesen angespannten Wohnungsmärkten Vermieter die Kosten der von ihnen eingeschalteten Makler auf die Wohnungssuchenden abwälzen. Wer sich weigert, die Zahlung der Maklercourtage zu übernehmen, scheidet faktisch aus dem Bewerberkreis aus.“

Verlogen ist vor allem die Berufung auf das „marktwirtschaftliche Prinzip“: Wer bestellt, bezahlt. Denn das „Bestellerprinzip“ haben wir schon längst. Auch bei der Wohnungsvermittlung hat nur derjenige den Makler zu bezahlen, der mit diesem eine Provision vereinbart. Kein Mieter wird dazu gezwungen. Aber wenn die Marktwirtschaft Gebiete hervorbringt, in denen Menschen lieber wohnen als woanders, wird der Markt hier knapp und die Preise steigen. Das ist nicht ungerecht, sondern marktwirtschaftliches Prinzip! Im Übrigen zahlt der Mieter dann ganz bewusst eine Provision, weil der Makler gerade für ihn eine Leistung erbringt, indem er ihm eine Wohnung nachweist, die er ohne

Makler nicht finden würde. Niemand zahlt also, „obwohl der Vermieter bestellt hat.“

Die Immobilienbranche muss die Polemik dieser Politik immer wieder als solche entlarven. Sie muss aber auch konstruktiv mitwirken und alternative Antworten auf die Herausforderungen des Wohnungsmarktes finden. Nicht Gängelung und Administration, sondern Förderung von Wohnungsbau und energetischer Sanierung sowie Verbesserung und Modernisierung des Maklerrechts durch eine umfassende Reform – das ist der richtige Weg in eine (noch) bessere und gerechtere Zukunft. Unter anderem IVD, RICS und Wirtschaftsrat haben hierzu bereits Vorschläge unterbreitet. Die Maklerschaft kann sich

einen großen Gefallen tun, indem sie in Leipzig die Weichen in diese Richtung stellt. Leipziger Allerlei im modernen Gewand wird zwar Berlin nicht schmecken, aber die gesamte Immobilienbranche voranbringen. Der IVD – da bin ich sicher – ist der beste Koch zur richtigen Zeit. Guten Appetit, Leipzig! 

Uwe Bethge

Uwe Bethge ist Rechtsanwalt und Notar bei bethge | immobilienanwälte. Ihr Markenzeichen: „100 % Immobilienrecht“ – www.bethge-legal.com

