

**Bundesbüro**

Verband Privater Bauherren e.V.  
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030/278901-0  
Fax 030/278901-11

www.vpb.de  
info@vpb.de



**Stellungnahme des  
Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB)**

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

Als älteste Verbraucherschutzorganisation im Baubereich vertritt der Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) seit über 40 Jahren die Interessen privater Bauherren und damit auch die Interessen privater Eigentümer und Vermieter.

Zum Zweck der Verbraucherberatung und -aufklärung leistet der VPB dabei umfassende Öffentlichkeitsarbeit für den gesamten privaten Immobiliensektor und sorgt dafür, dass private Bauherren die Möglichkeit bekommen, zu allen Fragen, die zum Beispiel mit Baugrund- und Immobilienerwerb, Baumaßnahmen sowie deren Finanzierung im Zusammenhang stehen, fachlich qualifiziert beraten und betreut zu werden. Der VPB ist bundesweit mit Regionalbüros vertreten.

Zum Referentenentwurf nehmen wir wie folgt allgemein Stellung:

## **A. Allgemeine Stellungnahme**

Der VPB begrüßt die Bestrebungen der Bundesregierung, die Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser bundesweit verbindlich und einheitlich zu regeln, um somit die Transparenz und Rechtssicherheit bei der Vermittlung dieser Verträge – vorrangig in Bezug auf Maklerkosten – zu erhöhen und private Immobilienerwerber vor der Ausnutzung einer faktischen Zwangslage zu schützen sowie die Erwerbsnebenkosten beim Immobilienerwerb zu senken.

Die Erwerbsnebenkosten sind unter anderem ausschlaggebend dafür, dass – wie die Bundesregierung richtigerweise im Vorblatt des Referentenentwurfs konstatiert – heutzutage selbst Menschen mit mittleren Einkommen, insbesondere auch junge Familien, die zumeist nicht oder jedenfalls nur teilweise über Eigenkapital verfügen, erhebliche Schwierigkeiten haben, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden beziehungsweise Wohneigentum zu bilden.

Speziell den 25- bis 45-Jährigen gehören immer seltener die Wohnungen, in denen sie leben. Rund 70 Prozent von ihnen sind Mieter. Die Eigentumsquote in dieser für den Wohnungskauf und Hausbau eigentlich typischen Altersgruppe ist in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen. Insgesamt liegt die Wohneigentumsquote in der Bundesrepublik Deutschland weiterhin unter 50 Prozent; im europäischen Vergleich rangiert Deutschland damit auf einem der letzten Plätze.<sup>1</sup>

Im Gegensatz zum Referentenentwurf vom 23. Januar 2019 erscheint die jetzige Ausgestaltung der Neuregelungen zumindest geeignet, die Erwerbsnebenkosten beim Immobilienerwerb nicht weiter ansteigen zu lassen. Es kann jedenfalls teilweise ausgeschlossen werden, dass auch künftig – ähnlich dem gegenwärtigen, vom vorhandenen gesetzlichen Leitbild abweichenden Grundsatz entsprechend – schutzbedürftigen Käufern solche Maklerkosten vollständig oder weit überwiegend aufgebürdet werden, die sie nicht verursacht haben und die nicht primär in ihrem Interesse angefallen sind.

---

<sup>1</sup> Studie „Eigentumsbildung 2.0 – wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten, Pestel-Institut, Hannover (2016)

Gleichzeitig ist es aus Sicht des VPB grundsätzlich nachvollziehbar, dass eine Weitergabe von Maklerkosten auch künftig nicht gänzlich ausgeschlossen werden soll. Der Gesetzgeber weist insoweit im neuen Referentenentwurf zurecht darauf hin, dass es genügend Fälle gibt, in denen auch ein Käufer im Einzelfall von der Tätigkeit eines Maklers profitieren kann; sei es, weil er ihn selbst beauftragt hat oder in sonstiger Weise von der Einschaltung des Maklers profitiert. Dass eine Weitergabe der Maklerkosten selbst in diesen Fällen nur noch bis zu einer maximalen Obergrenze von 50 Prozent des insgesamt zu zahlenden Maklerlohns möglich sein und der Käufer zudem zur Zahlung erst dann verpflichtet sein soll, wenn der Verkäufer nachweist, dass er seinen Anteil an der Maklerprovision gezahlt hat, erscheint dem VPB noch vertretbar.

Wie schon in seiner Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 23. Januar 2019 spricht sich der VPB insoweit grundsätzlich für die Beibehaltung eines angemessenen Maßes an Privatautonomie im Maklerrecht aus. Er regt allerdings zugleich speziell für Verbraucherinnen und Verbraucher und selbstgenutztes Wohneigentum eine gesetzliche Deckelung beziehungsweise Reduzierung der Erwerbsnebenkosten an, insbesondere der Makler- und Notarkosten.

Im Übrigen befürwortet der VPB aus Gründen der Rechtssicherheit, Transparenz und des allgemeinen Verbraucherschutzes die Einführung des Textformerfordernis für alle Maklerverträge, die die Vermittlung von Wohnungen und Einfamilienhäusern betreffen.

## **B. Empfehlung**

Darüber hinaus hält der VPB es für dringend geboten, die sonstigen Erwerbsnebenkosten zu senken. Grundsätzlich begrüßt werden daher unter anderem die Bestrebungen der Bundesregierung, entsprechend dem Koalitionsvertrag für die 19. Legislaturperiode einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien umzusetzen.

Ferner sollte allerdings zusammen mit den Ländern darauf hingewirkt werden, dass die Grunderwerbsteuer insgesamt flächendeckend gesenkt wird. Die Grunderwerbsteuer ist laut des dritten Berichts der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenberichts 2016 ebenfalls eine wesentliche Erschwernis bei der Wohneigentumsbildung und ihre Senkung würde grundsätzlich *alle* Erwerber von Immobilien entlasten, unabhängig davon, ob und inwiefern die Einbeziehung eines Maklers erfolgt.

Unter Bezugnahme auf den Koalitionsvertrag spricht sich der VPB zudem für die Einführung eines Bürgschaftsprogramms der KfW aus, mit dem ein Anteil des Kaufpreises beziehungsweise der Baukosten selbstgenutzten Wohneigentums abgesichert wird, um so das beim Erwerb notwendige Eigenkapital zu senken.

Berlin, 25.09.2019

*Diese Stellungnahme darf auf der Website des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz veröffentlicht werden.*