

Antrag

**der Abgeordneten Detlef Ehlebracht, Dr. Alexander Wolf, Dirk Nockemann,
Harald Feineis, Peter Lorkowski (AfD) und Fraktion**

Betr.: Das Bestellerprinzip beim Immobilienerwerb einführen

Das „Hamburger Abendblatt“ berichtete am 12.04.2019, dass sich der Kauf einer Immobilie in Hamburg als Mieter noch immer lohnt.

Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) analysierte im Auftrag des Verbands der Sparda-Banken e.V. die Preise und Mieten in 400 Kreisen und kreisfreien Städten und kam zu folgendem Ergebnis:

„Im Schnitt lag die Miete bei 10,27 Euro pro Quadratmeter, während für die Wohnnutzertkosten nur 6,31 Euro aufgewendet werden mussten.“ Daraus ergibt sich ein Kostenvorteil von 39 Prozent, obwohl ein Quadratmeter Wohnfläche einer Eigentumswohnung aus dem Bestand 4 393 Euro kostet.¹

Und trotz dieser Sachlage lag die Eigentumsquote in Hamburg laut dem Statistischen Bundesamt im Jahr 2018 bei 22 Prozent.² Der Grund dafür liegt unter anderem darin, dass nicht nur der Preis für das Wohnobjekt gestiegen ist. Neben dem Eigenkapital für den Wohnraum an sich besteht hoher Kapitalbedarf für Erwerbsnebenkosten (Makler, Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer), der in der Regel nicht über Darlehen finanziert werden kann.

Parallel arbeitet die Bundesregierung an einer Gesetzesänderung, um dem Umstand der zu hohen Erwerbsnebenkosten entgegenzuwirken, indem der Anteil der Maklercourtage reduziert wird.³

In dem Entwurf wird folgender Zustand beschrieben:

„Das Interesse des Verkäufers, mit dem Makler über die Höhe der Maklerprovision zu verhandeln, ist umso geringer, je höher der Anteil des Käufers an der Provision ausfällt. Unabhängig vom jeweiligen Leistungsumfang können Makler daher in der Regel die in der Region übliche Provision verlangen, ohne sich einem Preis- oder Leistungswettbewerb ausgesetzt zu sehen. Sofern von den hergebrachten Sätzen abgewichen wird, erfolgt dies zumeist einseitig zugunsten des Verkäufers.“

Der Zustandsbeschreibung ist beizupflichten. Unverständlicherweise wird, aus welchen Gründen auch immer, der Gesetzesentwurf dann dem Umstand nicht gerecht. Statt einer Teilung der Maklercourtage, kann es nur die Lösung geben, dass der Verkäufer zu 100 Prozent die Maklercourtage trägt, denn nur so kann die Situation für den Käufer tatsächlich spürbar verbessert werden.

¹ <https://www.abendblatt.de/wirtschaft/article216938211/Immobilienpreise-Ist-kaufen-wirklich-guenstiger-als-mieten.html>.

² <https://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de/inhalt/bestandszahlen/>.

³ https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Verteilung_Maklerkosten.html.

Verschärfend kommt hinzu, dass bei Wohnimmobilien oft ein geringes Angebot an erschwinglichen Objekten und andererseits eine hohe Nachfrage besteht. Eine solche Mangelsituation wird derzeit zu Ungunsten des Käufers ausgenutzt. Unterm Strich zahlt er mehr Geld für die Dienstleistung, als wenn der Verkäufer diese in Auftrag gegeben hätte, da der Verbraucher, hier als Käufer von Wohnimmobilien, letztlich nicht die Marktmacht besitzt, um auf die Höhe der Courtage Einfluss zu nehmen. Daher beträgt die ortsübliche Maklercourtage in Hamburg beispielsweise 6,25 Prozent⁴.

Beim Mieten haben wir schon seit Langem eine Deckelung der Courtage (auf zwei Monatsmieten) und seit dem 1.6.2005 das Bestellerprinzip. Die AfD setzt sich mit diesem Antrag dafür ein, dass Wohnen im Eigentum auch für Normal- und Geringverdiener erschwinglicher wird, weshalb die Erwerbsnebenkosten sinken müssen und für Immobilienkäufer ein ähnlich starker Verbraucherschutz greift wie bei Mietwohnungen.

Vor diesem Hintergrund möge die Bürgerschaft beschließen:

1. Die Bürgerschaft fordert den Senat auf, sich auf der Ebene des Bundesrates dafür einzusetzen, dass die aktuelle Gesetzesvorlage im Bundestag dahingehend angepasst wird, dass das Bestellerprinzip auf den Kauf von Wohnimmobilien einzuführen ist, wobei der Verkäufer die Maklercourtage zu 100 Prozent zu übernehmen hat;
2. der Bürgerschaft spätestens zum 1. März 2020 zu berichten.

⁴ <https://www.immoverkauf24.de/immobilienmakler/maklerprovision/>.