



## **Maklercourtage für Vermieter - sozialromantische Vorstellungen der Niedersächsischen Landesregierung**

von Rechtsanwalt Friedbert Wittum von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V.

Gemeinsam mit den Ländern Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Hamburg wird sich Niedersachsen heute (22.3.2013) im Bundesrat dafür stark machen, dass Makler, die von Vermietern zur Vermittlung von Wohnungen beauftragt worden sind, gesetzlich gezwungen auch nur noch vom Auftraggeber bezahlt werden dürfen, nicht mehr von den Mietern, die ebenso an der Vermittlung guter Wohnungsangebote interessiert sind und die deswegen ebenso den Makler ansprechen. Damit will man einer gesehenen „Marktmacht von Vermietern und Maklern“ entgegentreten. Es müsse das Prinzip gelten: „Wer die Musik bestellt, muss sie auch bezahlen.“ Die Initiative Niedersachsens geht auf einen Kabinettsbeschluss der neuen Niedersächsischen Landesregierung vom 5. März 2013 zurück.

Dazu Rechtsanwalt Friedbert Wittum von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V.:

Von einer Marktmacht des Vermieters kann in Niedersachsen keine Rede sein, auch nicht in den Großstädten. Im Gegenteil verzeichnen infrastrukturschwächere große Gebiete zunehmende Wohnungsleerstände, weil Wohnungen nur noch schwer oder nicht mehr vermietet werden können. Die seit dem Jahre 1992 in Niedersachsen auch mit Einbindung des Landes betriebene und jährlich fortgeschriebene Wohnungsmarktbeobachtung liefert dafür ein beredtes Zeugnis. Schon der Ansatz für die beabsichtigte Regelung eines Bestellerprinzips trifft folglich nicht zu.

Der Wohnungsmarkt wird durch solche zusätzlichen grundlosen staatlichen Zwänge nur unnötig weiter belastet. Makler werden dann zur Wohnungsvermittlung entsprechend weniger eingesetzt, sowohl von der Vermieter- als auch von der Mieterseite. Das Ergebnis: Einerseits zeigt sich ein erhöhter Wohnungsleerstand, andererseits werden Mieter umso weniger geeigneten Wohnraum finden; dies insbesondere in Regionen, in denen sie selbst bereits zuvor wegen der Wohnungsmarktsituation die Einschaltung eines Maklers für erforderlich hielten. Dann aber wird es wieder die SPD und Bündnis 90 / Die Grünen getragene Landesregierung sein, die bemängelt, dass geeigneter Wohnraum nicht ausreichend zur Verfügung steht, also ein wiederum verknapptes Wohnungsangebot herrscht und deshalb auch noch die Wohnungsmieten zusätzlich gedeckelt werden müssten. Eine Konsequenz, die dann selbst mit herbeigeführt wird, so Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V..

Regional bedingt sind überdies unterschiedliche Gebräuche anzutreffen. So ist es bisher zum Beispiel in Bremen und Bremerhaven häufig schon der Fall, dass Vermieter die Makler bezahlen, während dies in anderen Teilen Niedersachsens umgekehrt vom Mieter übernommen wird. Zusätzlicher gesetzlicher Zwang hin zum Bestellerprinzip würde diese bislang faszinierenden wirtschaftlichen Gebräuche ebenso stören, dies mit schädlichem Ausgang für die Wohnungsvermittlung. Darüber hinaus macht es keinesfalls Sinn, jetzt nach dem „Rasenmäherprinzip“ diese – durchaus funktionierenden – regionalen Unterschiede mit gesetzlichen Zwängen zu überfrachten und einzuebnen, betont Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V..

Vor allem aber bedeutet die beabsichtigte Neuregelung einen Eingriff in die Vertragsfreiheit, die unser Privatrecht ganz vorherrschend prägt.

Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V.  
Im Anwaltshaus in Schaumburg  
Lange Straße 53  
D-31683 Obernkirchen  
Website: <http://www.obernkirchen-info.de/haus-und-grund.htm>

1. Vorsitzender  
Friedbert Wittum  
Rechtsanwalt und Notar  
E-Mail: [hug@obernkirchen-info.de](mailto:hug@obernkirchen-info.de)

Telefon: 05724 96514  
Fax: 05724 965265  
Mobil: 0173 9376865



Es kann ebenso keine Rede davon sein, dass bei den Courtagen ungeniert zugelangt werden kann. Sie sind gesetzlich in der Höhe klar auf maximal zwei Netto -Monatsmieten – ohne Betriebskostenanteil - begrenzt.

Schon im Jahre 2011 hatten SPD und Bündnis 90 / Die Grünen versucht, im Deutschen Bundestag eine entsprechende Gesetzesinitiative einzubringen, um das Bestellerprinzip für Makler durchzusetzen. Die Anträge scheiterten aufgrund des damit einher gehenden ungerechtfertigten Eingriffs in die Vertragsfreiheit. Auch wurde ordnungspolitisch dagegen gehalten, wer zu welchen Teilen die Maklercourtage trage, sei von den Marktgegebenheiten und geographisch von dort vorherrschenden Gepflogenheiten abhängig. Insgesamt handele es sich um Gegebenheiten, die auch der Veränderung unterworfen seien. CDU / CSU und FDP waren seinerzeit im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages der Auffassung, dass diese Marktverhältnisse nicht durch eine starre Einheitsregelung beseitigt werden sollten (BT-Drs. 17/4614 vom 26.1.2011).

Weitere Informationen erhalten Mitglieder bei ihrem Haus & Grund-Ortsverein Schaumburg-Obernkirchen e.V. jeden Montag von 16:00 Uhr bis 17:00 Uhr in der Geschäftsstelle im Anwaltshaus in Schaumburg, Lange Str. 53 in Obernkirchen.

Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V. ist über den Landesverband Haus & Grund Niedersachsen Teil der bundesweiten Eigentümerschutz-Gemeinschaft mit insgesamt ca. 850.000 Mitgliedern.

Pressekontakt:

Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V. im Anwaltshaus in Schaumburg, Lange Str. 53,  
Tel: 05724-96514 Fax: 05724-965-265, E-Mail: hug@obernkirchen-info.de

Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V.  
Im Anwaltshaus in Schaumburg  
Lange Straße 53  
D-31683 Obernkirchen  
Website: <http://www.obernkirchen-info.de/haus-und-grund.htm>

1. Vorsitzender  
Friedbert Wittum  
Rechtsanwalt und Notar  
E-Mail: hug@obernkirchen-info.de

Telefon: 05724 96514  
Fax: 05724 965265  
Mobil: 0173 9376865