

KLEINE ANFRAGE

der Abgeordneten Jeannine Rösler, Fraktion DIE LINKE

**Gesetzliche Begrenzung der Maklercourtage in Mecklenburg-Vorpommern
und**

ANTWORT

der Landesregierung

Nach dem Gesetz zur Regelung der Wohnraumvermittlung ist die Maklercourtage für die erfolgreiche Vermittlung einer Mietwohnung auf höchstens zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer begrenzt. Bei der erfolgreichen Vermittlung von Kaufimmobilien fällt bis zu sieben Prozent des Kaufpreises für die Maklerprovision an. Eine gesetzliche Deckelung der Maklercourtage gibt es für den Immobilien-erwerb nicht.

1. Wie hoch ist die durchschnittliche Maklercourtage für die Vermittlung einer Immobilie in Mecklenburg-Vorpommern (bitte in der Antwort auch regionale Unterschiede berücksichtigen)?

Welchen Prozentsatz die Maklerinnen und Makler üblicherweise berechnen, ist regional unterschiedlich, aber auch innerhalb einer Region ist der Prozentsatz von Maklerbüro zu Maklerbüro unterschiedlich.

Umfragen der Industrie- und Handelskammer zu Rostock aus dem Jahr 2005 haben ergeben, dass mehrheitlich Provisionssätze zwischen 5 bis 6 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer verlangt werden.

2. Wie hoch ist die durchschnittliche Maklercourtage für die Vermittlung einer Immobilie in Mecklenburg-Vorpommern im Ländervergleich?
3. Wie hoch ist derzeit der Anteil von Immobilienkäufen über einen Makler an den gesamten Immobilientransaktionen in Mecklenburg-Vorpommern?

Die Fragen 2 und 3 werden zusammenhängend beantwortet.

Siehe Antwort zu Frage 1. Weitere Erkenntnisse liegen der Landesregierung nicht vor.

4. Wie hoch ist der durchschnittliche Anteil der Immobilientransaktionskosten bei erfolgreicher Vermittlung durch einen Makler am Gesamtkaufpreis in Mecklenburg-Vorpommern (bitte in der Antwort auch nach den in der Regel anfallenden Nebenkosten unterteilen)?

Neben der vereinbarten Maklercourtage fallen regelmäßig Kosten für die Notarin oder den Notar an. Diese sind einzelfallabhängig und richten sich nach dem Gesetz über die Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Kostenordnung-KostO). Als Richtwert werden regelmäßig zirka 1 bis 2 % des Kaufpreises angegeben. Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällt die Grunderwerbsteuer an, sie beträgt derzeit in Mecklenburg-Vorpommern 5 % der Gegenleistung, also in der Regel des Kaufpreises. Gegenleistung kann auch die Übernahme von Belastungen, die Gewährung von Rechten und anderes sein. Soweit der Erwerbsvorgang nicht von der Grunderwerbsteuer befreit ist, beispielsweise wegen des Unterschreitens des für die Berechnung der Steuer maßgebenden Wertes von 2.500 Euro oder des Grundstückerwerbs durch Verwandte in gerader Linie, setzt das Finanzamt die Grunderwerbsteuer gegen die Steuerschuldnerin oder den Steuerschuldner fest. Dies sind in der Regel die an dem Erwerbsvorgang beteiligten Personen, also erwerbende und veräußernde Personen gleichermaßen. Oft enthalten die Verträge jedoch Vereinbarungen darüber, wer die Grunderwerbsteuer zu zahlen hat.

5. Wie hoch ist der von der Rechtsprechung akzeptierte Höchstsatz für die Maklercourtage für den Immobilienerwerb?

Hinsichtlich der Rechtsprechung wird auf das Urteil des Oberlandesgerichtes (OLG) Frankfurt am Main vom 5. Februar 2008 (Az.: 18 U 59/07) verwiesen. Es kam darin zu dem Schluss, dass eine zusätzlich vereinbarte erfolgsabhängige Provision von 12 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer für die Hausgrundstücksvermittlung durch einen Immobilienmakler oder eine Immobilienmaklerin sittenwidrig überhöht sei und dies die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages zur Folge habe.

Im Zusammenhang mit der Frage der Sittenwidrigkeit verwies das OLG Frankfurt am Main - unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) (vergleiche NJW 2000, 2669; BGHZ 125, 135, 139) - darauf, dass, wenn ein Kaufvertrag durch die Vermittlung einer Maklerin oder eines Maklers zu Stande kommt, ihr oder ihm gegenüber seiner Auftraggeberin oder seinem Auftraggeber üblicherweise eine Provision zwischen 3 % und 5 % des Kaufpreises zustehe. Eine konkrete Festlegung oder Vorgabe der höchst zulässigen Courtage ist nicht bekannt.

6. Bestehen nach Auffassung der Landesregierung gegen die Einführung einer gesetzlichen Deckelung der Maklercourtage für den Immobilienerwerb insbesondere im Hinblick auf einen Eingriff in die Vertragsfreiheit durchgreifende rechtliche Bedenken (Antwort bitte begründen)?

Bei der Vermittlung von Kaufimmobilien gibt es keine Beschränkungen durch den Gesetzgeber. Die jeweilige Höhe der Maklercourtage wird durch den Immobilienmarkt selbst geregelt, das heißt, sie muss vom jeweiligen Vertragspartner beziehungsweise von der jeweiligen Vertragspartnerin akzeptiert werden. Überzogene Auswüchse sind gemäß § 138 Bundesgesetzbuch sittenwidrig und damit nichtig. Die Frage nach Bedenken gegen eine Deckelung stellt sich nicht, da die Landesregierung insoweit keine Rechtsetzungskompetenz hat.

7. Ist nach Auffassung der Landesregierung eine gesetzliche Begrenzung der Maklercourtage für den Immobilienerwerb auch vor dem Hintergrund der kürzlich beschlossenen Anhebung der Grunderwerbsteuer in Mecklenburg-Vorpommern geboten (Antwort bitte begründen)?

Die Landesregierung sieht hier keinen Handlungsbedarf. Eher ist davon auszugehen, dass potentielle Immobilienkäuferinnen und Immobilienkäufer wegen der höheren Grunderwerbsteuer im Falle gleichbleibender vorgesehener Bruttokaufsumme bestrebt sind, eine Senkung des Nettokaufpreises mit der Verkäuferin beziehungsweise dem Verkäufer oder eine angemessene Courtage mit dem Maklerbüro auszuhandeln.

8. Sind nach Auffassung der Landesregierung bei einer gesetzlichen Begrenzung der Maklercourtage für den Immobilienerwerb negative Auswirkungen für den Käufer, Verkäufer oder Makler zu erwarten und wenn ja, welche?

Die Landesregierung hat, wie bereits dargelegt, keine rechtliche Kompetenz, in den Immobilienmarkt regulierend einzugreifen.

9. Sind nach Auffassung der Landesregierung gesetzliche Regelungen geboten, die gewährleisten, dass Verkäufer und Käufer zu gleichen Teilen oder ausschließlich die Auftraggeber der Maklerleistung die Provision tragen (in der Antwort bitte auch unterteilen nach Vermittlung von Mietwohnraum und Immobilienerwerb)?

Es wird auf die Antwort zu Frage 8 verwiesen. Im Übrigen sind keine Fälle bekannt, bei denen ein grobes Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung ein gesetzliches Eingreifen erfordern würde.