

C-1

Titel	Gemeinden im Vorkaufsfall von der Provision befreien
Antragsteller*innen	Jusos Oberbayern
Adressat*innen	Juso-Bundeskongress

Gemeinden im Vorkaufsfall von der Provision befreien

1 In die §§ 24 ff. BauGB ist eine Regelung aufzunehmen, wonach im Fall der erfolgreichen Ausübung eines Vor-
2 kaufsrechts durch Gemeinden und Städte Immobilienmakler keinen Anspruch auf Zahlung der im Rahmen
3 des Erstvertrags vereinbarten Maklerprovision mehr haben. Diese Regelung könnte beispielsweise als neuer
4 § 28 IIIa BauGB eingefügt werden.

5

6 Folge dieser Regelung wäre, dass die ungewisse Rechtslage geklärt und die Öffentlichkeit von umfangreichen
7 Kosten beim Erwerb von Immobilien befreit wird. Derzeit haben die Gemeinden in der Regel keinerlei Verbin-
8 dung und keinerlei Vorteile aufgrund der Tätigkeit der Makler*innen, die sie jedoch aufgrund der unsicheren
9 Rechtslage meist bezahlen, um der Öffentlichkeit möglicherweise unnötige Rechtsanwalts- und Gerichtskosten
10 zu sparen.

11

12 Mittelbare Wirkung: den Gemeinden den Kauf von Grundstücken erleichtern

13 Immobilienmakler*innen ist es zumutbar, die Gebiete zu kennen, in denen ein gemeindliches Vorkaufrecht
14 besteht. Dies ist beispielsweise in Erhaltungssatzungsgebieten der Fall, die von den Gemeinden in Gebieten
15 mit angespanntem Wohnungsmarkt erlassen werden können und öffentlich einsehbar sind. Mit dem Entfallen
16 der Provision bei Ausübung des Vorkaufsrechts soll der Anreiz geschaffen werden, dass sich Makler*innen
17 mit dem Verkaufsangebot direkt an die jeweilige Gemeinde wenden. Diese kann dann entscheiden, ob sie
18 ein Gebäude kaufen möchte oder nicht. Sofern dieser Kauf durch Makler*innen erfolgreich vermittelt wurde,
19 gelten die normalen Regelungen über die Zahlung einer Maklerprovision. Sofern die Gemeinde das Grundstück
20 nicht erwerben möchte, soll sie dies im dem Makler im Zusammenhang mit dem Preis mitteilen.

21

22 Unmittelbare Wirkung: die Gemeinden sparen die Kosten der Provision

23 Erst wenn ein Kaufvertrag nicht zustande kommt oder sich ein*e Makler*in nicht an die Gemeinde gewendet
24 hat wird die neue Regelung direkt relevant. Die Gemeinde kann ihr Vorkaufsrecht ausüben, vor allem wenn
25 beispielsweise der Kaufpreis im privaten Vertrag deutlich niedriger ist. Denn die Wohnungsnot und das Ziel
26 der Gemeinden, mehr Wohnraum zu erwerben, wird teilweise mit erhöhten Preisen und Forderungen miss-
27 braucht. Durch das Entfallen der Provision erhalten Makler*innen einen Anreiz, direkt mit fairen Angeboten
28 auf die Gemeinden zuzugehen. Daher soll die Pflicht zur Zahlung der Provision entfallen, wenn die Gemeinde
29 ihr Vorkaufsrecht ausübt. Dann können erhebliche Kosten für die Öffentlichkeit vermieden werden. Hier geht
30 es um einen Immobilienwert von häufig etwa 10 Millionen €, bei dem die Provision mit beispielsweise 3,57%
31 bereits 357.000 € beträgt.

32

33 Langfristig soll die Gebühr für den*die Makler*in von der Person getragen werden, die ihn*sie beauftragt hat.
34 Dies soll generell bei allen Immobilienverkäufen gelten.