

Stellungnahme

zur Einführung des „Bestellerprinzips bei Immobilienkaufverträgen“ anlässlich des am 7. November 2018 im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz stattfindenden Gesprächs mit Vertreterinnen und Vertretern von Interessenverbänden, der Wissenschaft sowie Unternehmen aus der Makler- und Immobilienbranche.

A. Vorhaben

Entsprechend den Vereinbarungen im Rahmen des Wohngipfels vom 21. September 2018 strebt die Bundesregierung eine Senkung der Kosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums bei den Maklerkosten an.

In den Ergebnissen zum Gipfel heißt es (abrufbar unter: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2018/09/wohngipfel.html> ; dort S. 8, 9):

Die Bundesregierung strebt eine Senkung der Kosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums bei den Maklerkosten an.

Bund und Länder arbeiten gemeinsam daran, zügig eine Reform der Grundsteuer umzusetzen. Dabei werden wir sicherstellen, dass das Aufkommen aus der Grundsteuer für die Kommunen erhalten bleibt. Da wir keine Mehreinnahmen bei dieser Steuer anstreben, werden wir dafür sorgen, dass sich das Aufkommen strukturell nicht erhöht.

B. Tatsächliche und rechtliche Einschätzung

Das Vorhaben begegnet sowohl manifesten tatsächlichen als auch erheblichen rechtlichen Bedenken.

I. Tatsächliche Bedenken

Die Einführung des sog. Bestellerprinzips auch für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums ist nicht geeignet, eine Senkung der Kosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums zu bewirken. Das Vorhaben führt vielmehr zu einem Anstieg der Erwerbskosten durch Erhöhung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer, da zu erwarten ist, dass die Verkäufer selbstgenutzter Eigentumswohnungen von ihnen zu tragende Vertriebskosten (Maklerkosten) in den Kaufpreis einkalkulieren, wie dies in den Sachverhalten, bei denen die Verkäufer schon jetzt Erwerber von diesen Kosten freigehalten werden, schon jetzt der Fall ist.

Im Einzelnen:

1.

Anders als bei dem bereits eingeführten Bestellerprinzip für den Nachweis oder die Vermittlung von Mietwohnraum, findet eine Entlastung des Verbrauchers durch die Einführung eines Bestellerprinzips auch für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums nicht statt.

Das Bestellerprinzip ist nur bei dem Nachweis oder der Vermittlung von Mietwohnraum ein vertretbares Argument für das Anliegen der Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Dies beruht darauf, dass mit der Vermietung einer Wohnung/Wohnimmobilie diese von einem Wirtschaftsgut zu einem Sozialgut mutiert. Die Bemessung des Mietzinses für eine Mietwohnung unterliegt nämlich mit der Erstvermietung, also mit der ersten Zurverfügungstellung auf dem Mietmarkt, nicht mehr der marktwirtschaftlichen Grundregel von Angebot und Nachfrage, sondern den Regeln des geltenden sozialen Mietrechts. Dies bedeutet insbesondere, dass der Mietpreis losgelöst von den Kosten bestimmt wird, die dem Vermieter für die Erstellung oder den Erwerb entstehen.

2.

Im frei finanzierten Wohnungsbau/-markt wird die Höhe des Mietzinses und dessen Anpassung gesetzlich reglementiert und limitiert, insbesondere durch die Bindung an die ortsübliche Miete und die in Novellierung befindliche Mietpreisbremse. Dies führt auch dazu, dass die nunmehr gesetzlich zwingende Verortung der Maklerkosten auf der Vermieterseite nicht zu einer Erhöhung der Miete und damit zu einer tatsächlichen Entlastung der Mieter führt.

An dieser Stelle sei der Hinweis erlaubt, dass das Bestellerprinzip für den Nachweis oder die Vermittlung von Mietwohnraum im Ergebnis dazu geführt hat, dass Vermieter regelmäßig nur noch Mietverträge mit einer für sie adäquaten Mindestmietlaufzeit (befristeter Verzicht des Mieters auf das Recht der ordentlichen Kündigung) schließen, um eine nicht im Verhältnis stehende Belastung durch Maklerkosten zu vermeiden. Nach der gesetzlich angeordneten Risikoverteilung hat nämlich der Vermieter Maklerkosten unabhängig von der Laufzeit des Mietvertrages zu tragen; mit anderen Worten: die Entscheidung des Mieters, für welche Zeit er den angemieteten Wohnraum benötigt, trifft er allein, ohne die Höhe der Maklerkosten kalkulieren zu müssen. Jedenfalls in Ballungsgebieten werden nach hiesiger Erfahrung Wohnungsmietverträge nur noch abgeschlossen wenn die Parteien für einen Zeitraum von 3 Jahren und mir auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichten, da die Vermieter nicht bereit sind, zwei oder drei Monatsmieten Maklercourtage zu zahlen und dem Risiko ausgesetzt zu sein, dass der Mieter nach nur wenigen Monaten den Mietvertrag wieder beendet. Insoweit hat das Bestellerprinzip bei der Vermietung von Mietwohnraum zwar den Mieter entlastet, die auf der Laufzeit der Mietverträge beruhende Risikoverteilung zwischen Vermieter und Mieter nicht ausgewogen gestaltet und den Mietwohnungsmarkt unflexibler gemacht.

3.

Bei dem Verkauf von Wohnungen stellt sich die Situation für den privaten Erwerber grundlegend anders dar. Den Preis für Eigentumswohnungen kalkuliert der Verkäufer/Bauträger in aller Regel nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Grob skizziert werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten für Grundstück und Gebäude einschließlich der Nebenkosten für Finanzierung etc. sowie der erwartete Gewinn mit dem am Marktpreis erzielbaren Verkaufspreis verglichen. Hierauf basiert die Entscheidung des Verkäufers/Bauträgers, ob er eine Eigentumswohnanlage errichtet oder nicht. Eine Reglementierung oder Limitierung der Kaufpreise, etwa im Rahmen eines „Kaufpreisspiegels“, ist dem Gesetzgeber nicht möglich und auch nicht vorgesehen. Den Preis für Eigentumswohnungen bestimmt allzu allein der Markt.

Der jeweilige Gesamtaufwand für den Erwerber/Verbraucher setzt sich u.a. aus Kaufpreis (incl. ggf. erforderlicher Kosten der Finanzierung), Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer und evtl. Maklerkosten zusammen. Wird eine dieser Positionen, namentlich nach dem hier in Rede stehenden Vorhaben die Maklerkosten, von der Käuferseite auf die Verkäuferseite verlagert, ändert dies am Ergebnis, nämlich am Kaufpreis zunächst nichts. Der vermeintlichen Ersparnis auf der Käuferseite steht der um die Maklerkosten erhöhte Verkaufspreis gegenüber; letztlich wird dann das Verkaufsmodell „ohne Maklerkosten“ bei dem der Verkäufer/Bauträger die Vertriebskosten/Maklerkosten in den Kaufpreis einkalkuliert hat, zur gesetzlichen Regel.

In ökonomischer Hinsicht folgt hieraus lediglich ein einziger Effekt: Die in den Verkaufspreis mit einberechnet Maklerkosten erhöhen den Kaufpreis und damit die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer. Mit anderen Worten: der Käufer wird zusätzlich mit der Grunderwerbsteuer auf Maklerkosten belastet.

Der Vollständigkeit halber: die Reduzierung der Grunderwerbsteuer ist nicht geeignet, die Kaufnebenkosten für den Erwerber zu senken, da sie nach der regelgerechten betriebswirtschaftlichen Kalkulation des Kaufpreises diesen im Ergebnis um die steuerliche Ersparnis erhöht. Der erzielbare Gesamtkaufpreis (Kaufpreis einschließlich aller Nebenkosten und Steuern) bestimmt nämlich allein der Markt.

5.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Einführung des Bestellerprinzips auch für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums nicht geeignet ist, die Kosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums zu senken. Folge ist lediglich, dass die Verkäuferseite Maklerkosten in den Kaufpreis einkalkuliert und dies zur Erhöhung der Grunderwerbsteuer führt, also den Erwerber zusätzlich belastet.

Zur Rechtslage

Zu prüfen ist, ob das Bestellerprinzip auch bei privaten Immobilienkäufen gegen Art. 12 GG verstößt.

1. Vorbemerkung

Das Maklerrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch in den §§ 652 - 655 geregelt. Gesetzlich geregelt ist die Höhe der Maklerprovision durch Festlegung eines Höchstbetrages lediglich bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnraum (§ 3 Abs. 2 WoVermG). Bei dem Verkauf von Wohnimmobilien existiert eine solche gesetzliche Höchstgrenze für Maklerprovisionen nicht,

- vgl. Roth, in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage
2017, § 652 Rn. 67 -,

so dass sich die Schranken nach den allgemeinen Vorschriften, insbesondere § 138 BGB zu bestimmen

- vgl. hierzu: OLG Nürnberg, Urteil vom 16. 11. 2000 - 2 U
2117/00 -,,

und im Übrigen die Wertungen des § 653 BGB maßgeblich sind, soweit eine konkrete Vereinbarung über die Höhe der Provision nicht getroffen wurde.

- hierzu auch Roth, in: Münchener Kommentar zum BGB, 7.
Auflage 2017, § 653 Rn. 1ff. -

2. Gesetzgebungskompetenz für das Maklerrecht gemäß Art. 74 GG

Die Gesetzgebungskompetenz für das Maklerrecht steht dem Bund zu.

(1)

Die Abgrenzung der Gesetzgebungszuständigkeiten zwischen dem Bund und den Ländern regelt das Grundgesetz in den Art. 70 ff., und zwar zwingend, weshalb von ihr auch im Einvernehmen von Bund und Ländern nicht abgewichen werden kann.

- BVerfGE 32, 145 (156); 63, 1 (39) -

Nach der Grundregel des Art. 70 GG sind die Länder für die Gesetzgebung zuständig, soweit nicht nach den dem Art. 70 GG nachfolgenden Bestimmungen dem Bund die Zuständigkeit zugewiesen wird.

(2)

Zunächst ist zu bestimmen, ob es sich bei der vom Bund avisierten Regelung um eine solche der ausschließlichen Gesetzgebung im Sinne des Art. 73 GG

oder ob es sich um eine Materie der konkurrierenden Gesetzgebung im Sinne des Art. 74 GG handelt.

a.

Das Vorhaben des Bundes lässt sich unter keine der in Art. 73 GG enumerativ aufgezählten Materien subsumieren, weshalb zu prüfen ist, ob ein Regelungsgegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung vorliegt.

b.

In Betracht kommt zunächst Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG, wonach sich die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes auf das Gebiet des Bürgerlichen Rechts erstreckt. Dazu müsste es sich bei der vorliegend avisierten Regelung um eine Materie des Bürgerlichen Rechts handeln.

Die Materie des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG wird vor allem normativ-rezeptiv beschrieben, weshalb die Tradition des Rechtsgebietes von besonderer Bedeutung für die Auslegung ist,

- vgl.: BVerfGE 11, 192 (199); 61, 149 (176) -;

sie wird in erster Linie durch das Bürgerliche Gesetzbuch bestimmt, einschließlich der Nebengesetze hierzu.

- Degenhart, in: Sachs (Hrsg.), Komm. zum GG, 6. Aufl. 2011,
Art. 74 Rn. 4 -

Wie das Bundesverfassungsgericht klargestellt hat, ist der Tradition des Rechtsgebietes nach „bürgerliches Recht“ i.S.d. Nr. 1 die Gesamtheit aller Normen, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugeordnet werden.

- BVerfGE 11, 192 (199); 61 149 (174) -

Der Maklervertrag hat als Titel 10 des Bürgerlichen Gesetzbuches in den §§ 652 ff. eine Regelung erfahren. Dass es sich bei der Tätigkeit des Maklers um eine zivilrechtliche Tätigkeit, die der Tradition nach auch dem bürgerlichen Recht zugeordnet wurde, handelt, ist unzweifelhaft.

Mithin ist der Bund grds. gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG auch für die Regelung des „Bestellerprinzips“ bei Immobilienkäufen zuständig.

c.

Neben Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG könnte der Bund auch nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG gesetzgebungsbefugt sein. Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG betrifft als ebenfalls dem konkurrierenden Gesetzgebungsrecht unterfallende Materie das Recht der Wirtschaft (Bergbau, Industrie, Energiewirtschaft, Handwerk, Gewerbe, Handel, Bank- und Börsenwesen, privatrechtliches Versicherungswesen). Fraglich ist, ob Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG für die Regelung der Tragung der Maklerkosten bei privaten Immobilienkäufen die speziellere Norm zu Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG ist.

Mit Beschluss vom 4. 6. 1957 hat das BVerfG ausgeführt, dass die Materie einer Gesetzgebungskompetenz, die sowohl einer umfassenden Gesetzgebungskompetenz als auch einer speziellen Gesetzgebungskompetenz zugeordnet werden könnte, nur der speziellen Zuständigkeitsnorm unterstellt werden darf.

- BVerfGE 7, 29 (44) = NJW 1957, 1355 -

Die zivilrechtlichen Bestandteile von Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG (Recht der Wirtschaft) gehen der insoweit allgemeineren Regelung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 vor.

- Seiler, in: Epping/Hillgruber (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar GG, 38. Edition, Stand: 15.08.2018, Art. 74 Rn.

3 -

Das „Recht der Wirtschaft“ umfasst grundsätzlich alle Normen, die das wirtschaftliche Leben und die wirtschaftliche Betätigung regeln. Normiert werden können danach das Wirtschaftsleben insgesamt, seine Steuerung und Lenkung, aber auch Fragen der Wirtschaftsorganisation, einzelner Wirtschaftszweige und bestimmter wirtschaftender Personen. Es kommt hierbei nicht auf die Rechtsform der wirtschaftlichen Betätigung an.

- Seiler, in: Epping/Hillgruber (Hrsg.), Beck'scher Online-Kommentar GG, 38. Edition, Stand: 15.08.2018, Art. 74 Rn.

32 -

Nach diesen Feststellungen unterfällt die avisierte Regelung eines „Bestellerprinzips“ bei privaten Immobilienkäufen dem Tatbestand des Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG, sodass der Bund für die Regelung zuständig ist.

3. Verstoß gegen Art. 12 GG - Berufsausübungsfreiheit

Die Einführung des „Bestellerprinzips“ für private Immobilienkäufe ist nicht mit Art. 12 GG vereinbar.

Im Einzelnen:

(1)

Ein Gesetz, das dem Eingriff in die Berufsfreiheit/Berufsausübungsfreiheit zugrunde liegt, muss in jeder Hinsicht verfassungskonform sein, vor allem auch hinsichtlich Kompetenz und Verfahren.

- v. M/K/S/Manssen, Komm. zum GG, Art [12](#) Rn. 107; zur Kompetenzgemäßheit BVerfGE 121, [317](#), [347](#) ff = NJW 2008, [2409](#), [2411](#) (Rauchverbot in Gaststätten) -

Festgestellt wurde zunächst, dass der Bund gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 11, 1 GG für die Regelung zuständig ist, weshalb sich in verfahrensrechtlicher Hinsicht keine Bedenken ergeben.

(2)

Eine Regelung, welche zwingend die Zahlung der Maklerprovision bei privaten Immobilienkäufen durch den Verkäufer bestimmt, stellt aber eine unzulässige Einschränkung der Berufsausübungsfreiheit gemäß Art. 12 Abs. 1 S. 2 GG dar.

Das Freiheitsrecht aus Art. [12](#) GG vermittelt einen umfassenden Schutz vor Eingriffen und Beschränkungen. Das Bundesverfassungsgericht betont, dass Art. 12 Abs. 1 GG auf eine möglichst unreglementierte berufliche Betätigung abzielt.

- BVerfGE 54, 301 (313); 81, 70 (85) -

Die vom Bund beabsichtigte Kostentragungsregelung stellt in diesem Sinne eine Reglementierung der beruflichen Tätigkeit der Makler dar, weshalb diese in ihrem Recht auf Ausübung ihrer Berufsfreiheit betroffen sind.

(3)

Voranzuschicken ist, dass die Garantie der freien Berufsausübung die Freiheit einschließt, das Entgelt für berufliche Leistungen frei mit den Interessenten auszuhandeln.

- vgl. BVerfGE 106, 275 (298) 114, 196 (244); 117, 163 (181)

-

(a)

Die Freiheit der Berufswahl und der Berufsausübung stehen unter keinem Gesetzesvorbehalt. Einschränkungen sind nur zum Schutz von Verfassungsgütern möglich.

- Hufen, Berufsfreiheit - Erinnerung an ein Grundrecht, NJW 1994, 2913 -

Grundsätzlich verfügt der Gesetzgeber vor allem bei Berufsausübungsregeln auch über einen weiten Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum.

- BVerfGE 77, [308](#), [332](#) = NJW 1988, [1899](#); 88, 203, 262 = NJW 1993, 1751; 102, 197, 218 = NVwZ 2001, 790; 110, 141, 157 = NVwZ 2004, 597), insbesondere bei der Verfolgung wirtschafts-, arbeitsmarkt- und sozialpolitischer Ziele (BVerfGE 46, 246, 256 f; 51, 193, 208 = NJW 1980, 383; 77, 308, 332 = NJW 1988, 1899 -

(b)

Zunächst bedarf die avisierte Regelung einer legitimen Zwecksetzung. Der Grundrechtseingriff muss danach „im Interesse des Gemeinwohls“ liegen.

- BVerfGE 36, [47](#), [59](#) = NJW 1974, 30 -

Die Definition der Gemeinwohlziele ist Aufgabe des Gesetzgebers,

- BVerfGE 81, [156](#), 189 = NVwZ 1991, 52 -,

der z.B. Regeln erlassen kann, die das berufliche Verantwortungsgefühl oder das Vertrauen in einen Berufsstand fördern sollen.

- BVerfGE 94, [372](#), 391 = NJW 1996, 3067 -

Die Geeignetheit kann bejaht werden, wenn mit Hilfe des eingesetzten Mittels der gewünschte Erfolg gefördert werden kann.

- BVerfGE 30, [292](#), [316](#) = NJW 1971, 1255; 80, 1, 24 f =
NVwZ 1989, 850 -

Insoweit nimmt das BVerfG eine eingeschränkte Vertretbarkeitsprüfung vor,

- BVerfGE 57, [139](#), 159 ff = NJW 1981, 2107; v.
M/K/S/Manssen, aaO, Art. [12](#) GG Rn. 133 -,

das heißt, es wird allein gefragt, ob der Gesetzgeber das zur Verfügung stehende Material sachgerecht und vertretbar beurteilt und daraufhin eine vertretbare Prognoseentscheidung gefällt hat.

Ferner muss die gesetzliche Regelung auch erforderlich sein. Auch bei der Beurteilung der Erforderlichkeit steht dem Gesetzgeber ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum zu.

- BVerfGE 77, [84](#), [109](#) = NJW 1988, [1195](#); 102, 197, 218 =
NVwZ 2001, [790](#) -

Der verfolgte Zweck darf nicht durch ein anderes, den Grundrechtsträger weniger stark belastendes Mittel erreicht werden können,

- BVerfGE 30, [292](#), [316](#) = NJW 1971, [1255](#); 53, 135, 145 =
NJW 1980, [1511](#)) -;

dabei darf das andere Mittel nicht die Aufwendungen der öffentlichen Hand spürbar erhöhen.

- BVerfGE 77, [84](#), [110](#) = NJW 1988, [1195](#) -

Schließlich gilt im Rahmen der Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne, dass der Eingriff nicht außer Verhältnis zum verfolgten Zweck stehen darf.

- BVerfGE 30, [292](#), 316 f = NJW 1971, 1255; 46, 120, 148 =
NJW 1978, [313](#); 85, 248, 261 = NJW 1992, 2341 -

Im Einzelnen:

aa)

Es fehlt dem „Bestellerprinzip“ bei privaten Immobilienkäufen bereits an einem legitimen Allgemeinwohlbelang. Ein Allgemeinwohlbelang könnte angenommen werden, wenn die Erwerber von Wohnimmobilien finanziell tatsächlich durch die avisierte Regelung entlastet werden könnten.

Eine finanzielle Entlastung der Erwerber von Wohnimmobilien folgt aufgrund der geplanten Regelung hingegen nicht. Wie sub **lit. A.** dargelegt, ist die Einführung des Bestellerprinzips auch für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums nicht geeignet, die Kosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums zu senken, sondern diese in der Regel um die auf die Maklerkosten entfallende Grunderwerbsteuer erhöhen.

Das Vorhaben konterkariert damit den vorgegebenen Allgemeinwohlbelang der finanziellen Entlastung von Erwerbern von Wohnimmobilien bei den Nebenkosten. Die vorgesehene Regelung ist nicht geeignet, einen möglicherweise legitimen gesetzgeberischen Zweck, namentlich die finanzielle Entlastung von Erwerbern von Wohnimmobilien, zu erreichen.

bb)

Es fehlt der avisierten Regelung auch an der Geeignetheit, da mit ihm der gewünschte Erfolg nicht gefördert werden kann.

Die Verlagerung der Maklerkosten von der Käuferseite auf die Verkäuferseite führt, wie sub **lit. A.** dargelegt, gerade nicht zu einer Entlastung des Verbrauchers. Damit ist das Mittel *per se* ungeeignet, da der beabsichtigte Zweck mit der Maßnahme objektiv unmöglich erreichbar ist.

cc)

Es fehlt folglich auch an der Erforderlichkeit der Regelung, da nicht geeignete Mittel, *per se* nicht erforderlich sein können.

dd)

Zudem ist die avisierte Regelung auch unverhältnismäßig im engeren Sinne, da im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung zwischen Allgemeinwohlbelang und dem Grundrecht der Berufsausübungsfreiheit der in einer vertraglichen Vereinbarung (zwischen Käufer und Makler) zum Ausdruck gebrachte übereinstimmende Wille der Vertragsparteien im Grundsatz auf einen sachgerechten Interessenausgleich schließen lässt, der grundsätzlich zu respektieren ist.

- vgl. BVerfGE 89, 214 (232); 103, 89 (100 f.); ferner: BVerfG,
1 BvR 1342/07 vom 15.6.2009, Absatz-Nr. 27 s.o.; OLG
Nürnberg, Urteil vom 16. 11. 2000 - 2 U 2117/00 -

So liegt es hier, weshalb es einer bundesrechtlichen zwingenden Kostentragungsregel nicht bedarf.

4. Verstoß gegen Art. 2 Abs. 1 – Allgemeine Handlungsfreiheit

Zwar wird die Vertragsfreiheit auch durch das Grundrecht der allgemeinen Handlungsfreiheit gemäß Art. 2 Abs. 1 GG gewährleistet.

- vgl. BVerfGE 65, 196 (210); 74, 129 (151 f.) -

Betrifft eine gesetzliche Regelung jedoch die Vertragsfreiheit gerade im Bereich der beruflichen Betätigung, die ihre spezielle Gewährleistung in Art. 12 Abs. 1 GG gefunden hat, so scheidet die gegenüber anderen Freiheitsrechten subsidiäre allgemeine Handlungsfreiheit als Prüfungsmaßstab aus,

- vgl. BVerfGE 117, 163 (181) -

, weshalb auf die vorstehenden Ausführungen sub vorstehender **Ziff. 3.** verwiesen wird.

C. Fazit

Das Bestellerprinzip bei privaten Immobilienkosten führt nicht zu einer Entlastung der Käufer bei den Kauf(neben)kosten. Die Regelung verstößt gegen Art. 12 GG.

München, den 05.11.2018