

Reform Maklerrecht

Neue Regeln für Provisionen

Ab dem 23.12.2020 hat sich das Maklerrecht in Deutschland geändert. Betroffen sind Maklerverträge, die die Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser zum Inhalt haben. Mit der Änderung sollen Käufer vor zu hohen Kaufnebenkosten geschützt werden. Makler und Verkäufer sollen



Rechtsanwalt Paul M. Kiss*

davon abgehalten werden, die Provisionszahlung komplett auf den Käufer abzuwälzen. Um diesen Zweck zu erreichen, wurden entsprechende Normen zu dem bestehenden Normgefüge hinzugefügt.

Neues Formerfordernis

Der neue § 656a BGB schreibt für alle Maklerverträge über die Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser die Textform vor. Solche Verträge können in Zukunft nicht mehr mündlich abgeschlossen werden. Der Abschluss über E-Mail oder sogar SMS ist bei der „Textform“ im Gegensatz zur „Schriftform“ allerdings möglich. Verträge, die der Textform nicht genügen, sind nichtig.

Verbraucherrecht

Abgesehen von dem Textformerfordernis gelten alle neuen Regelungen nur, wenn der Käufer ein Verbraucher ist, § 656b BGB-neu. Ob es sich bei dem Makler um einen gewerblichen Makler oder nur einen Gelegenheitsmakler, der sich nur in einem derartigen geringen Maße als Makler betätigt, dass er nicht als Unternehmer nach dem BGB gilt, handelt, ist hingegen unerheblich. Ebenfalls kommt es nicht darauf an, ob der Verkäufer Verbraucher ist.

Kaufvertrag über Wohnungen oder Einfamilienhäuser

Die Anwendung ist außerdem beschränkt auf Verträge, die die Vermittlung eines Kaufvertrages über Wohnungen oder Einfamilienhäuser zum Inhalt haben. Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich, dass eine Wohnung jede Zusammenfassung von Räumen zu Wohnzwecken ist. Es sollen neben dem Wohnungseigentum auch Wohnungserbbaurechte, Dauerwohnrechte und Miteigentumsanteile an einem Grundstück in Verbindung mit einer Regelung zur Nutzung von Wohnräumen umfasst sein. Ein Einfamilienhaus ist ein Gebäude, das hauptsächlich den Wohnzwecken der Mitglieder eines Haushaltes dient. Das Vorhandensein einer untergeordneten Wohnung innerhalb des Gebäudes, wie einer Einliegerwohnung, ändert allerdings nichts an der Einordnung eines Gebäudes als Einfamilienhaus (BT-Drs. 19/15827, S. 18).

Verteilung der Übernahme der Maklerprovision

In der Praxis war es häufig so, dass die Maklerprovision komplett oder zu großen Teilen vom Käufer getragen wurde, unabhängig davon, wer den Makler beauftragt hat. Dies verhindern in der Zukunft die neuen §§ 656c und 656d BGB.

§ 656c BGB ist einschlägig, wenn der Makler sowohl im Auftrag des Käufers als auch des Verkäufers tätig wird. In diesem Fall darf nur vereinbart werden, dass beide Parteien jeweils 50 % der Provision übernehmen müssen. Käufer und Verkäufer müssen also die gleiche Summe an den Makler zahlen. Trifft der Makler mit einer der Parteien die Vereinbarung, dass er für diesen unentgeltlich tätig wird, darf er auch von der anderen Partei keine Provision mehr verlangen. Davon sollen auch die Fälle umfasst sein, in denen der Verkäufer dem Makler die Immobilie nur „an die Hand gibt“, ohne einen Maklervertrag mit ihm zu schließen, und dieser sie daraufhin inseriert, da der Makler trotzdem für den Verkäufer tätig wird und andernfalls eine Umgehung der neuen Vorschriften zu einfach wäre (BT-Drs. 19/15827, S. 19 f.). Erlässt der Makler einer Partei die Provision, wirkt sich das auch zugunsten der anderen Partei aus.

§ 656d BGB ist einschlägig, wenn der Makler nur für eine Partei tätig wird. Auch hier dürfen nur Vereinbarungen getroffen werden, mit denen die



Foto: Rainer Sturm/stock.de

Maklerprovision maximal zu 50 % auf eine andere Partei abgewälzt wird. Die Hälfte der Maklerprovision muss der Auftraggeber des Maklers immer selbst zahlen. Dies gilt nicht nur für die Parteien des Kaufvertrages, sondern auch für sonstige Dritte. Daraus ergibt sich auch, dass ein Schuldbeitritt einer nicht am Maklervertrag beteiligten Person zukünftig nicht mehr möglich ist. Dadurch würde nämlich eine Gesamtschuld entstehen. Der Makler soll die Provision in voller Höhe allerdings nur noch von seinem Vertragspartner verlangen können (BT-Drs. 19/15827, S. 20). Auch hier führt die Vereinbarung, dass der Makler für eine Partei unentgeltlich tätig wird, dazu, dass er auch von der anderen Partei keine Provision verlangen kann. Ebenso verhält es sich bei einem nachträglichen Erlass der Provision. Außerdem ist für die Fälligkeit des Provisionsanspruchs gegenüber der nicht am Maklervertrag beteiligten Partei der Nachweis nötig, dass die Provision der anderen Partei bereits gezahlt wurde. Dieser Nachweis kann sowohl durch den Makler als auch durch die andere Partei erbracht werden.

Bei all diesen Regelungen handelt es sich um zwingende Vorschriften, deren Nichteinhaltung zur Nichtigkeit des Maklervertrages führt. Dies hat zur Folge, dass der Makler von keiner Partei eine Provision verlangen kann.

Anpassung der Sprache

Redaktionell wurde – endlich – das veraltete (aus dem 19. Jahrhundert stammende) Wort „Mäkler“ aus dem Gesetz gestrichen und durch die zeitgemäße Bezeichnung „Makler“ ersetzt. Jetzt trägt der Maklervertrag also auch offiziell diesen Namen. Inhaltlich ergeben sich daraus aber keine Änderungen.

Übergang

Die neuen Vorschriften gelten für alle Maklerverträge, die nach dem 23.12.2020 abgeschlossen werden. Eine Rückwirkung auf ältere Verträge ist nicht vorgesehen.

Fazit

Es wird sich zeigen, ob die eingeführten Veränderungen wirklich zu einer Verringerung der Erwerbsnebenkosten für Käufer von Wohnungen oder

Einfamilienhäusern führen werden. Es ist schließlich auch möglich, dass Verkäufer die Maklerprovision in Zukunft auf den Kaufpreis aufschlagen und sie so kompensieren. Sehr wahrscheinlich ist, dass Makler in Zukunft mit Umsatzeinbußen zu rechnen haben, da schärfere Verhandlungen über die Höhe der Provision zu erwarten sind. Die genauen Entwicklungen wird allerdings nur die Zukunft enthüllen können.

✘
CBH
RECHTSANWÄLTE

* Paul M. Kiss ist Partner in der Sozietät CBH Rechtsanwälte Köln | Berlin | Brüssel | Hamburg | München (www.cbh.de). Zu den Schwerpunkten seiner Tätigkeit zählen das Immobilienwirtschaftsrecht, Immobilientransaktionen sowie die Gestaltung und Betreuung gewerblicher Mietverträge.