



# **HABITANDO IMMOBILIEN**

## **BY ANDREAS SCHREINER**

Kurz vor Weihnachten tritt ein neues Gesetz in Kraft, das die Verteilung der Maklercourtage beim Immobilienkauf regelt: Beauftragt der Verkäufer eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung den Makler, muss er dann mindestens die Hälfte der Courtage tragen.

Ab 23.12.2020 gelten bei vielen Immobilienverkäufen neue Regeln für die Maklerprovision. Das ergibt sich aus dem „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“, das Bundestag und Bundesrat beschlossen haben. Durch das neue Gesetz werden die Vorschriften im BGB zur Maklerprovision neu gefasst.

Am 23.6.2020 wurde das Gesetz im Bundesgesetzblatt verkündet und tritt ein halbes Jahr später in Kraft. Das Gesetz gilt für Maklerverträge, die ab dem Inkrafttreten geschlossen werden. Der Übergangszeitraum soll Maklern Gelegenheit geben, ihre Geschäftspraktiken an die neue Rechtslage anzupassen.

### Neues Gesetz regelt Verteilung der Maklerprovision

Das Gesetz führt neue Regelungen für die Verteilung der Maklercourtage beim Verkauf von Einfamilienhäusern (einschließlich solchen mit Einliegerwohnung) und Eigentumswohnungen ein. Insbesondere ist es künftig nicht mehr möglich, die Maklercourtage vollständig dem Käufer aufzubürden, wenn (auch) der Verkäufer den Makler beauftragt hat. Ziel des Gesetzes ist, private Käufer von Wohnimmobilien von Kaufnebenkosten zu entlasten.

Wird ein Makler aufgrund zweier Maklerverträge sowohl für den Käufer als auch den Verkäufer tätig, kann er eine Vergütung künftig nur von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen. Wenn der Makler mit einer Partei vereinbart hat, für diese unentgeltlich tätig zu sein, kann er auch von der anderen Partei keine Vergütung beanspruchen.



# **HABITANDO IMMOBILIEN**

## **BY ANDREAS SCHREINER**

Hat dagegen nur eine Partei den Makler beauftragt, muss diese die Maklervergütung zahlen. Vereinbarungen mit dem Ziel, die Kosten an die andere Partei weiterzureichen, sind nur wirksam, wenn die weitergereichten Kosten maximal 50 Prozent der insgesamt zu zahlenden Courtage ausmachen. Zudem muss der Auftraggeber des Maklers zunächst nachweisen, dass er die Courtage gezahlt hat, bevor er von der anderen Vertragspartei deren Anteil verlangen kann.

### Neuregelung zur Verteilung der Maklercourtage gilt nur für Verbraucher

Neben der Beschränkung auf den Verkauf von Einfamilienhäusern und Wohnungen enthält die Neuregelung auch eine Einschränkung in persönlicher Hinsicht: Nur wenn der Käufer der Immobilie als Verbraucher handelt, gelten die neuen Regeln. Handelt der Erwerber hingegen im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit, kann die Verteilung der Maklerkosten auch weiterhin anderweitig vereinbart werden. Ob der Makler Unternehmer ist oder nicht, ist hingegen unerheblich. Auch „Gelegenheitsmakler“, die nur in geringem Umfang tätig sind, unterliegen den neuen Vorschriften.

### Maklerauftrag bedarf der Textform

Das Gesetz führt auch eine neue Formvorschrift für Maklerverträge ein: Ein Maklervertrag, der den Verkauf eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung zum Inhalt hat, bedarf künftig der Textform (beispielsweise E-Mail). Eine mündliche Abrede oder ein Handschlag reichen nicht mehr aus, um einen wirksamen Maklervertrag zu begründen.



# **HABITANDO IMMOBILIEN**

## **BY ANDREAS SCHREINER**

### Bestellerprinzip bei Vermittlung von Mietwohnungen

Für die Vermittlung von Mietwohnungen gilt seit Juni 2015 das Bestellerprinzip. Demnach trägt ausschließlich derjenige das Maklerhonorar, der den Makler beauftragt hat. Der erste Entwurf des nun beschlossenen Gesetzes sah auch für die Maklerprovision beim Immobilienkauf das Bestellerprinzip vor. Dieses wurde im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens aufgegeben zugunsten der nun eingeführten Regelung, dass maximal 50 Prozent der Kosten übertragen werden können.

### Neue BGB-Vorschriften zur Maklerprovision beim Immobilienkauf

Die neuen Regelungen im BGB zur Maklercourtage beim Verkauf von Wohnimmobilien, die ab 23.12.2020 gelten, im Überblick:

### Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

#### § 656a BGB Textform

Ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, bedarf der Textform.

#### § 656b BGB Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 656c und 656d

Die §§ 656c und 656d gelten nur, wenn der Käufer ein Verbraucher ist.



# **HABITANDO IMMOBILIEN**

## **BY ANDREAS SCHREINER**

### § 656c BGB Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien

(1) Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten. Vereinbart der Makler mit einer Partei des Kaufvertrags, dass er für diese unentgeltlich tätig wird, kann er sich auch von der anderen Partei keinen Maklerlohn versprechen lassen. Ein Erlass wirkt auch zugunsten des jeweils anderen Vertragspartners des Maklers. Von Satz 3 kann durch Vertrag nicht abgewichen werden.

(2) Ein Maklervertrag, der von Absatz 1 Satz 1 und 2 abweicht, ist unwirksam. § 654 bleibt unberührt.

### § 656d BGB Vereinbarungen über die Maklerkosten

(1) Hat nur eine Partei des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklervertrag abgeschlossen, ist eine Vereinbarung, die die andere Partei zur Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn verpflichtet, nur wirksam, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Der Anspruch gegen die andere Partei wird erst fällig, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Maklerlohns nachgekommen ist und sie oder der Makler einen Nachweis hierüber erbringt.

(2) § 656c Absatz 1 Satz 3 und 4 gilt entsprechend.

Quelle: [www.haufe.de](http://www.haufe.de)