

GEWERBERECHT – G01c

Stand: März 2023

Ihr Ansprechpartner:
Ass. Thomas Teschner
E-Mail:
thomas.teschner@saarland.ihk.de
Tel.:
(0681) 9520-200
Fax:
(0681) 9520-690

Gesetz über die Verteilung von Maklerkosten

Das “Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser” **trat am 23. Dezember 2020 in Kraft**. Ziel des Gesetzes ist es, Immobilienkäufer vor einer Zwangslage zu schützen und auch die Bildung von Wohneigentum soll durch die Absenkung der Erwerbsnebenkosten für die Käufer, erleichtert werden. Die Regelungen gelten aus diesem Grund auch nur dann, wenn der Käufer eine natürliche Person, also ein Verbraucher ist.

Was gilt seither?

Eine Vereinbarung zur Übernahme der Maklerprovision ist nur wirksam, wenn die Partei, die den Makler alleine beauftragt hat, zur Zahlung der Provision mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Die andere Partei muss ihren Anteil zudem erst dann zahlen, wenn der Auftraggeber seiner Zahlungspflicht nachgekommen ist.

Bekommt der Makler von Anfang an von beiden Parteien einen Auftrag, kann er von beiden Seiten auch nur eine Provision in gleicher Höhe verlangen. Vereinbarungen über unterschiedliche Provisionshöhen können in diesem Fall nicht wirksam geschlossen werden. In der Praxis wird es regelmäßig so sein, dass zunächst Makler und Verkäufer einen Maklervertrag schließen und darin eine Provision von bspw. 3 Prozent vereinbaren. Der Makler bietet das Objekt dann öffentlich an, worauf sich ein Verbraucher als Interessent meldet. Mit diesem schließt der Makler ebenfalls einen Maklervertrag ab und vereinbart eine Provision, ebenfalls in Höhe von 3 Prozent. Nachlässe in der Provisionshöhe zugunsten einer Partei wirken sich in diesem Fall automatisch auch auf die andere Partei aus.

Was gilt weiterhin?

Weiterhin möglich bleibt es, dass Makler Suchaufträge entgegennehmen und sich alleine vom Suchenden (=Käufer) eine Provision versprechen lassen. Möglich soll dies aber nur dann sein, wenn zwischen Makler und Verkäufer zuvor noch keine Abrede über die Vermarktung des Objekts getroffen worden ist. Auch das bloße an die Hand geben sperrt eine alleinige Provisionslast des Käufers.

Auch möglich bleibt die einseitige Interessenvertretung zugunsten des Verkäufers. In diesem Fall ist die Provision allerdings auch alleine von diesem zu zahlen.

Was ist also derzeit möglich?

Doppelbeauftragung, §656 c BGB n.F.	Maklervertrag mit einer Partei und Übernahmevereinbarung mit der anderen Partei, § 656 d BGB n.F.	Maklerauftrag mit Verkäufer, ohne Übernahmevereinbarung des Käufers, § 652 BGB	Suchauftrag des Käufers, §652 BGB
<ul style="list-style-type: none"> - Doppelprovision - Verkäufer und Käufer zahlen Provision immer in gleicher Höhe 	<ul style="list-style-type: none"> - Provision grundsätzlich durch Auftraggeber zu bezahlen - Andere Partei trägt bis zu 50% durch Übernahmevereinbarung 	Provision wird alleine durch Verkäufer bezahlt	Provision wird alleine durch Käufer gezahlt
<ul style="list-style-type: none"> - Beide Provisionsansprüche werden mit Abschluss des Kaufvertrages fällig - kein Zahlungsnachweis notwendig - deklaratorische Maklerklausel im Notarvertrag empfehlenswert 	Die andere Partei muss erst zahlen, wenn der Auftraggeber oder der Makler nachgewiesen haben, dass der Auftraggeber seinen Anteil in voller Höhe gezahlt hat (bspw. durch Überweisungsträger oder Bankbeleg)	Der Verkäufer zahlt die vereinbarte Provision, wenn der Kaufvertrag zustande kommt	Der Käufer zahlt die vereinbarte Provision, wenn der Kaufvertrag zustande kommt und der Makler das Objekt nicht bereits vor dem Suchauftrag an der Hand hatte oder eine Vereinbarung darüber geschlossen hatte

Für welche Fälle gelten die Regeln?

Die Regeln gelten für den Verkauf von Einfamilienhäusern und Wohnungen und nur dann, wenn der Käufer der Immobilie als Verbraucher handelt. Handelt der Erwerber hingegen im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit oder handelt es sich um eine Gewerbeimmobilie oder ein unbebautes Grundstück, kann die Verteilung der Maklerkosten auch weiterhin anderweitig vereinbart werden. Geht es um die Vermietung von Wohnraum, gilt auch weiterhin das 2015 eingeführte Bestellerprinzip.

Was ist noch zu beachten?

Eingeführt wurde ein Textformerfordernis für Maklerverträge über die Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser. Ausreichend ist der Abschluss des Vertrags also auch per E-Mail, eine mündliche Abrede allein ist hingegen nicht wirksam.

Wir danken Frau Christina Schröder, IHK Wiesbaden, für die Zusammenstellung der rechtlichen Grundlagen und deren Zurverfügungstellung.

Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.