



IMMO-INVEST COMPANY BY GURANTEE
Niederlassung München HRB 236164



Verteilung der Maklerkosten bei Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser neu geregelt.

Am 5. Juni 2020 hat der Bundesrat das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser gebilligt. Entgegen dem ursprünglichen Entwurf wird durch das Gesetz nun weder das Bestellerprinzip eingeführt, noch werden die Maklerkosten an sich gedeckelt.

Geltung nur für Kaufverträge über Wohnungen und Einfamilienhäuser

Die neuen Regelungen gelten nur für die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser. Beide Begriffe („Wohnung“ und „Einfamilienhaus“) werden nicht im Gesetz definiert. In der Gesetzesbegründung bringt der Gesetzgeber allerdings zum Ausdruck, dass die Begriffe grundsätzlich weit zu verstehen sind. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass es im Einzelfall zu Abgrenzungsschwierigkeiten kommen wird. Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser oder über Gewerbeimmobilien sind von den neuen Regelungen jedenfalls nicht betroffen.

Maklervertrag muss in Textform geschlossen werden

Neu ist, dass Maklerverträge über den Kauf von Wohnungen und Einfamilienhäuser nunmehr in Textform geschlossen werden müssen (§ 656a BGB n.F.). Andernfalls ist der Maklervertrag nichtig. Die übliche Praxis, dass der Maklervertrag durch die Übergabe eines Exposés mit Angaben zu den Maklerkosten sowie die Annahme der Maklerleistung konkludent zustande kommt, ist somit nicht mehr möglich.

Verteilung der Maklerkosten bei Privatkäufen begrenzt

Das Gesetz sieht Grenzen für die Verteilung der Maklerkosten vor, wenn es sich bei dem Käufer um einen Verbraucher handelt:

Wird der Makler von beiden Parteien beauftragt (sog. Doppelbeauftragung), darf er von beiden Parteien jeweils nur Maklerkosten in gleicher Höhe verlangen (§ 656c BGB n.F.). Ein Erlass gegenüber der einen Partei wirkt auch gegenüber der anderen Partei. Sollte der Makler sich hieran nicht halten, ist der Maklervertrag unwirksam.



IMMO-INVEST COMPANY BY GURANTEE

Niederlassung München HRB 236164



Wird der Makler nur von einer Partei beauftragt, dürfen die Maklerkosten nur in Höhe von maximal 50 % auf die andere Partei übertragen werden (§ 656d BGB n.F.). Eine hiervon abweichende Vereinbarung ist ebenfalls unwirksam. Dies soll die in manchen Bundesländern übliche Praxis beenden, dass der Verkäufer den Makler bestellt, der Käufer den Makler aber letztlich (voll) bezahlt.

Um sicherzustellen, dass der Besteller auch tatsächlich mindestens 50 % der Maklerkosten bezahlt, wird die Forderung des Maklers gegenüber der anderen Partei (üblicherweise dem Käufer) erst fällig, wenn der anderen Partei nachgewiesen ist, dass der Besteller mindestens 50 % der Maklerkosten bezahlt hat. Dies soll durch Vorlage eines Kontoauszuges oder eines Überweisungsbeleges erfolgen. Folge dieser Regelung wird sein, dass der Makler seine Maklerkosten auch nicht (häufig) von der anderen Partei verlangen kann, wenn der Besteller etwa wegen Insolvenz nicht zahlt.

Aus dem Anwendungsbereich fallen danach alle Käufer, die als Unternehmer einzustufen sind, insbesondere Wohnungsunternehmen.

Regelungen treten frühestens im Dezember 2020 in Kraft

Die neuen Regelungen treten sechs Monate nach Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft (also nicht mehr vor Dezember 2020). Für Maklerverträge, die bis zum Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen sind, wirken sich die neuen Regelungen nicht aus. Weil die Textform erst nach Inkrafttreten zwingend erforderlich ist, dürfte in Einzelfällen die Frage aufkommen, ob der Maklervertrag bereits vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung – bspw. konkludent durch die Inanspruchnahme der Maklerleistungen – geschlossen wurde. Makler sollten daher bereits mit einem zeitlichen Vorlauf Maklerverträge über den Kauf von Wohnungen und Einfamilienhäuser möglichst nur noch in Textform schließen.



Tel: 089/05477891 Fax: 089/12288858

