



Rechtslage: Wichtige Gesetzesänderung im Maklerrecht

Nun haben wir es, dass Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser. Die Gesetzesbegründung lautet u.a.: „Es soll verhindert werden, dass Maklerkosten, die vom Verkäufer verursacht wurden und vor allem in seinem Interesse angefallen sind, im Kaufvertrag vollständig oder zu einem überwiegenden Anteil dem Käufer aufgebürdet werden.“ Sehr interessant ist im Übrigen der Blick in die Zukunft. Denn nach der Gesetzesbegründung ergeben sich für die Bürgerinnen und Bürger als Käufer von Wohnimmobilien Einsparungen in Höhe von 629 Millionen Euro.

Es soll hier nicht die Sinnhaftigkeit dieses Gesetzes diskutiert werden. Es dürfte jedoch vieles dafür sprechen, dass der Verkäufer die ihn treffenden Maklerkosten auf den Kaufpreis schlagen wird. Damit nicht genug. Auch die Kaufnebenkosten wie die Grunderwerbssteuer und die Notarkosten würden sich durch den höheren Kaufpreis erhöhen.

Wie der Name schon sagt. Dieses Gesetz gilt nur für den Verkauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern. Für Gewerbeimmobilien und Mehrfamilienhäuser gilt das Gesetz also nicht. Aber Vorsicht: Das Gesetz gilt auch bei einer weiteren Wohnung von untergeordneter Bedeutung (zum Beispiel Einliegerwohnung). Außerdem gilt das Gesetz nur bei Verträgen, die ab dem 23.12.2020 abgeschlossen wurden

Es wird nunmehr für derartige Verträge die Textform vorgeschrieben. Mündliche Verträge, die ohnehin aus Beweisgründen nicht abgeschlossen werden sollten, sind daher nunmehr unwirksam. Wichtig: Textform heißt nicht Schriftform. Eine eigenhändige Unterschrift ist daher nicht erforderlich. Ausreichend sind daher

- Papier
- USB Stick, CD Rom, Speicherkarten
- E-Mails, Computerfax
- SMS, Whatsapp

Alle sonst neuen Vorschriften gelten nur, wenn der Makler den Vertrag mit einem Verbraucher abschließt. Und hier liegt das nächste Problem. Denn es gibt keine gesetzliche Definition für den Verbraucherbegriff. Wann ist mein kein Verbraucher, sondern Unternehmer. Wenn man 2 oder 5 oder 20 Wohnungen besitzt? Hier existieren Urteile dahingehend, dass bereits 1 Wohnung reicht, andere lassen selbst 8 Wohnungen nicht ausreichen und wiederum andere Gerichte verlangen, dass man zur Verwaltung ein eigenes Büro unterhalten muss. In Zukunft wird daher über diese Begrifflichkeit noch mehr gestritten werden.

Für die Vermietung von Wohnungen gilt seit Juni 2015 bekanntlich 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. Jetzt gilt das Halbteilungsprinzip". Dies bedeutet:

- Wird der Makler aufgrund zweier Maklerverträge also sowohl für Käufer als auch für den Verkäufer tätig, kann er seine Maklercourtage nur von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen.
- Hat hingegen z. B. allein der Verkäufer den Maklerauftrag erteilt, dann ist er auch allein dem Makler zur Provisionszahlung verpflichtet. Zwar kann er sich eine Teilerstattung durch die Käuferseite ausbedingen, jedoch nur bis zur Höhe von maximal 50 Prozent der Maklercourtage.
- Dabei wird der Zahlungs- oder Erstattungsanspruch des Käufers erst dann fällig, wenn der Verkäufer dem Käufer seine Eigenleistung an den Makler nachweist.
- 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.