

Neuregelung zum Maklerlohn

25.09.2020

I. Zielsetzung

Ziel des Gesetzgebers war es, durch bundesweit einheitliche und verbindliche Regelungen die Transparenz und Rechtssicherheit bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäusern zu erhöhen. Hintergrund waren sowohl die landesspezifisch unterschiedliche Verteilung der Maklerkosten als auch die individuellen Vereinbarungen zwischen Makler und Verkäufer. Hierin sah der Gesetzgeber die Gefahr der Abwälzung der Maklerkosten allein auf den Käufer, der bei Weigerung faktisch aus dem Bewerberkreis ausgeschlossen werde ohne dass sich der Makler im Anschluss einem Preis- oder Leistungswettbewerb stellen müsste.

II. Verfahren

Das Gesetz wurde am 23.06.2020 im Bundesgesetzblatt verkündet und tritt am 23.12.2020 in Kraft.

III. Änderungen

Das Gesetz enthält Änderungsbefehle für das BGB und das EGBGB.

1. Dem zehnten Titel des zweiten Buches des BGB wird ein weiterer Untertitel eingefügt, der die Vorschriften über Maklerverträge somit insgesamt erweitert.

Der sachliche Anwendungsbereich wird bereits durch den Titel festgelegt: betroffen ist die Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser. In persönlicher Hinsicht soll der Anwendungsbereich der neu eingefügten Vorschriften nach § 656 b BGB n. F. nur eröffnet sein, wenn der Käufer Verbraucher i.S.d. § 13 BGB ist.

Wird der Makler für beide Parteien tätig, dürfen diese nach § 656c Abs 1 S. 1 BGB n.F. zur Zahlung des Maklerlohns nur in gleicher Höhe verpflichtet werden. Gem. § 656c Abs. 1 S. 2 BGB n.F. bedeutet die Vereinbarung des Maklers über das unentgeltliche Tätigwerden mit nur einer Partei, dass er sich auch von der anderen Partei keinen Maklerlohn versprechen lassen darf. Ähnliches gilt für einen Erlassvertrag: vereinbart der Makler einen solchen zugunsten einer Partei, gilt er auch für die andere, § 656c Abs. 1 S. 3 BGB n.F. Von diesen Regelungen kann durch Vertrag nicht abgewichen werden. Gem. § 656c Abs. 2 BGB sind abweichende Vereinbarungen unwirksam.

Vereinbart ein Makler hingegen mit nur einer Partei sein Tätigwerden, bestimmt § 656 d Abs. 1 S. 1 BGB n.F., dass dieser Vertrag im Hinblick auf die Zahlung des Maklerlohns beide Parteien in gleicher Höhe verpflichten muss. Der Anspruch gegen die andere Partei wird in diesen Konstellationen 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. Für den Erlass und individualvertragliche Abweichungen von diesen Regelungen gelten oben genannte Regelungen entsprechend.

Darüber hinaus gilt für alle Maklerverträge dieses sachlichen Anwendungsbereichs nunmehr ein Textformerfordernis, § 656 a BGB n.F.

Im Übrigen wurden die Vorschriften des BGB sprachlich insgesamt überarbeitet, sodass aus dem Begriff des

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

„Mäklers“ (vgl. auch § 385 BGB) nunmehr der des „Maklers“ wird.

2. Das EGBGB wird in Artikel 229 durch die Übergangsvorschrift § 53 ergänzt: oben genannte Regelungen sollen für Maklerverträge gelten, die ab dem 23.12.2020 geschlossen werden.

IV. Ausblick / Praxishinweis

Geht man davon aus, dass Makler grundsätzlich im Auftrag des Verkäufers tätig werden, fordern die Änderungen durch die Nachweispflicht im Hinblick auf die Erfüllung des Provisionsanspruchs die Verkäufer zur gesteigerten Rechenschaft gegenüber den Käufern auf. Auch der Makler steht nunmehr zwei Schuldner gegenüber, denen er in seinem eigenen Interesse gerecht werden muss. Die Neuregelungen erhöhen die Anforderungen an Maklerverträge zudem insoweit, als sie durch den Versuch ihrer Umgehung gegenüber Verbrauchern Gefahr laufen, gänzlich unwirksam zu sein. Insofern tritt neben denjenigen, der an einer gesetzeskonformen Kostenverteilung interessiert ist, hauptsächlich der Makler, dessen Zahlungsanspruch von der Einhaltung diesen Regelungen abhängt.

« zurück zur Startseite

« zurück zum Fachgebiet "Grundstückskaufvertrag"