

Pressemeldung vom 02.01.2021

Der Immobilienmarkt wird transparenter zum Nutzen der Kunden.

Niemand hat es bemerkt, fast geräuschlos ist das neue Maklergesetz („Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“) bereits zum 23.12.2020 in Kraft getreten.

Makler, die für einen Verkauf im Grunde nur das tun, was ein Eigentümer auch selbst erledigen kann, werden es mit der Neuregelung deshalb schwer haben, sagt der Immobilienexperte Armin Nowak. Das gilt auch für die sogenannten Hybrid- oder Digitalmakler, die weder Fachkenntnisse, Erfahrung noch lokale Ortskenntnisse anbieten können, sondern letztlich nur eine Vermarktungsplattform über das Internet bereitstellen. Noch spielt der **Faktor „Mensch“** eine große Rolle, den am liebsten wollen Menschen Geschäfte mit Menschen machen.

Diese Neuregelung wird sich auf die Maklerbranche auswirken und die **„Spreu vom Weizen trennen.“** Denn gerade die Eigentümer, die ihre Immobilie verkaufen wollen, werden nun sehr, sehr genau schauen, mit welchem Makler sie zusammenarbeiten und was der für sie leisten kann, so Armin Nowak Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Letztlich stärkt die Neuregelung den echten Vermittlungsmakler in seiner Funktion als wichtiges neutrales Bindeglied zwischen Käufer und Verkäufer. Expertise, Seriosität und Dienstleistungsexzellenz sind für beide Parteien sehr wertvoll, Der reine Nachweismakler wird aussterben, so Nowak.

Und das sind die Neuregelungen:

Damit werden in das BGB neue zusätzliche Regelungen über die Maklerprovision eingefügt.

1. § 656a BGB – Textform

Künftig wird es erforderlich werden, dass der Maklervertrag in Textform geschlossen wird. Er kann damit auch zum Beispiel per E-Mail zustande kommen. Mündliche Maklerverträge oder Verträge durch schlüssiges Verhalten, die heute noch an der Tagesordnung sind, gehören damit der Vergangenheit an.

2. § 656b BGB – Anwendungsbereich der neuen Regelungen

Die folgenden Regelungen über die Maklercourtage (§ 656c und § 656d BGB) gelten nur dann, wenn der Käufer ein Verbraucher ist. Er muss also eine natürliche Person

sein, die den Kaufvertrag zu privaten Zwecken abschließt. Wenn der Käufer eine juristische Person (GmbH, KG, AG o. ä.) ist oder wenn eine natürliche Person das Geschäft zu gewerblichen oder selbstständigen Zwecken abschließt, gelten weiterhin die alten Regelungen über die Maklerprovision.

3. § 656c BGB – Provision von beiden Parteien

Wenn der Makler Provision von beiden Kaufvertragsparteien bekommen möchte, muss jede Partei die Hälfte bezahlen. Wenn er gegenüber einer Partei auf die Provision verzichtet, gilt dieser Verzicht auch gegenüber der anderen Partei. Der Makler bekommt dann von dieser Partei auch keine Provision.

Von dieser Bestimmung kann auch nicht durch anderweitige vertragliche Regelungen abgewichen werden.

Das Gesetz sieht ausdrücklich vor, dass ein Maklervertrag, der von diesen Regelungen abweicht, unwirksam ist.

4. § 656d BGB – Vereinbarung über Provision

Wenn der Makler nur mit einer Kaufvertragspartei einen Maklervertrag abgeschlossen hat, kann die andere Partei nur zur Übernahme von maximal 50 % der Gesamtprovision verpflichtet werden. Den übernommenen Anteil der Provision muss die andere Partei erst bezahlen, wenn die Partei, die den Maklervertrag geschlossen hat, nachweist, dass sie ihren Anteil der Provision an den Makler gezahlt hat.

5. Übergangsregelung

Die neuen Regelungen gelten für alle Maklerverträge, die geschlossen werden, ab 23.12.2020. Bis dahin haben die Makler, Verkäufer und Käufer die Möglichkeit, sich mit der neuen Rechtslage vertraut zu machen und ihre Geschäftsabläufe gegebenenfalls darauf einzustellen.

6. Hinweis

Die Regelung über die Textform des Maklervertrags bei Kaufvertrag über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus gilt auch dann, wenn der Maklerkunde kein Verbraucher ist.

Maklerverträge über andere Immobilien bedürfen auch nach den neuen Regelungen keiner besonderen Form, sie können also mündlich oder durch schlüssiges Verhalten geschlossen werden. Bei ihnen kommt es also nicht darauf an, ob der Maklerkunde Verbraucher ist.

7. Wortlaut der neuen Regelungen

§ 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.

§ 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.

(Armin Nowak, Nowak Immobilien AG, Berchtesgaden)