

Neues Maklerrecht ab dem 23.12.2020 – Wer als Verbraucher ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung kaufen möchte, muss künftig nur noch höchstens die Hälfte der Maklerkosten zahlen.

I.

Mit der Änderung des Maklerrechts soll unter anderem verhindert werden, dass Maklerkosten, die allein vom Verkäufer verursacht wurden und vor allem in seinem Interesse angefallen sind, vollständig oder zu einem überwiegenden Anteil dem Käufer aufgebürdet werden, sofern der Käufer ein Verbraucher ist. Das Gesetz umfasst zwei Konstellationen:

1. Wenn ein Makler sich sowohl vom Verkäufer als auch vom Käufer einen Maklerlohn versprechen lässt, kann er künftig eine Vergütung nur von beiden Parteien in gleicher Höhe verlangen (§656c BGB n.F.).
2. Hat hingegen nur eine Kaufvertragspartei einen Maklervertrag geschlossen, z. B. wenn allein der Verkäufer den Maklerauftrag erteilt hat, dann ist auch nur diese Kaufvertragspartei allein dem Makler zur Provisionszahlung verpflichtet. Zwar kann sich die beauftragende Partei eine Teilerstattung durch die andere Kaufvertragspartei ausbedingen, jedoch nur bis zur Höhe von maximal 50 Prozent des Maklerlohns. Der Anspruch gegen die Kaufvertragspartei, die nicht Partei des Maklervertrages ist, wird erst fällig, wenn die Vertragspartei des Maklers ihrerseits den auf sie entfallenden Teil des Maklerlohns gezahlt hat und ein Nachweis darüber entweder vom Makler oder der Vertragspartei vorgelegt wird.

Diese Einschränkungen gelten aber nur, wenn der Käufer ein Verbraucher und der Makler ein Unternehmer ist.

Die neuen Regelungen gelten für Rechtsverhältnisse, die ab dem 23.12.2020 entstanden sind. Davon umfasst sind auf jeden Fall Maklerverträge die nach diesem Zeitpunkt abgeschlossen werden. Ob die Einschränkungen auch gelten, wenn zwar der Maklervertrag vor dem 23.12.2020 abgeschlossen wurde, aber das Provisionsversprechen erst danach, ist noch nicht geklärt – es bleibt die Klärung durch den Gesetzgeber oder die Rechtsprechung abzuwarten. Die Formulierung der Vorschriften könnte aber dafürsprechen, dass es auf den Abschluss des Provisionsversprechens ankommt.

II.

Das Gesetz führt auch eine neue Formvorschrift für Maklerverträge ein. Ein Maklervertrag, der den Verkauf eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung zum Gegenstand hat, bedarf künftig der Textform (z.B. E-Mail). Eine mündliche Vereinbarung reicht künftig in diesen Fällen nicht mehr aus, um einen wirksamen Maklervertrag zu begründen.

III.

Für alle Beteiligten, d.h. sowohl für den Makler, den Veräußerer als auch für den Erwerber, ergeben sich aus den neuen Regelungen eine ganze Reihe von juristischen Fallstricken. Daneben bleiben weitere juristische Fragestellungen, die bereits vor dem 23.12.2020 bestanden, wie z. B. wann die Maklerprovision verdient ist und unter welchen Umständen der Makler die bereits verdiente Maklerprovision wieder verliert, unverändert aktuell. Es besteht daher vielfältiger juristischer Beratungsbedarf; hierfür stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.