



Sonderinformation

Warum (Wohn-) Immobilienmakler künftig ihr Vermarktungskonzept prüfen sollten

Der Bundestag hat am Donnerstag, 14. Mai 2020, den Gesetzentwurf der Bundesregierung über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser (BT-Drs. 19/15827) in der vom Rechtsausschuss geänderten Fassung (BT-Drs. 19/19203) angenommen. Nachdem der Bundesrat am 05. Juni 2020 das Gesetz nunmehr gebilligt hat, wird es über die Bundesregierung dem Bundespräsidenten zur Unterzeichnung vorgelegt. Danach kann es im Bundesgesetzblatt verkündet werden und soll sechs Monate nach der Verkündung in Kraft treten (also Dezember 2020 oder Januar 2021). Das Gesetz soll für Maklerverträge gelten, die ab dem Inkrafttreten geschlossen werden. Der Übergangszeitraum soll Maklern Gelegenheit geben, ihre Geschäftspraktiken an die neue Rechtslage anzupassen.

Neben rein redaktionellen Änderungen, welche die in der Alltags- und Rechtssprache nicht mehr gebräuchliche Bezeichnung des „Mäklers“ durch den Begriff des „Maklers“ ersetzen, finden sich wichtige inhaltliche Änderungen:

I. Maklerprovision bei Kaufverträgen mit Verbrauchern auf Käuferseite

Konkret soll das Gesetz den Umgang mit der Maklerprovision bundesweit vereinheitlichen. Bislang wurden insbesondere Provisionsvereinbarungen in jedem Bundesland anders getroffen. Künftig sollen Immobilienkäufer, die Verbraucher sind, maximal 50 % der Maklerprovision begleichen müssen. „Eine vollständige Abwälzung der Maklerkosten ist nicht mehr möglich“, heißt es hierzu im Gesetzentwurf. Konkret bedeutet dies:

1. Neue Verteilung der Maklerkosten

Wer als Verbraucher ein Haus oder eine Wohnung kauft, muss – unabhängig von der vertraglichen Ausgestaltung – nur noch maximal die Hälfte der Maklerkosten bezahlen.

2. Nachweis der Zahlung der Verkäuferprovision

Künftig ist es nicht mehr möglich, dass Verkäufer die volle Provision auf den Käufer (Verbraucher) abwälzen. Gesichert wird dies dadurch, dass der Käufer seinen (Provisions-) Anteil erst dann zahlen muss, wenn der Verkäufer seine Provisionszahlung nachgewiesen hat.



3. Doppeltätigkeit des Maklers mit Kostenteilung

Beauftragen beide Vertragsseiten einen Makler einvernehmlich, dann müssen sie nach dem neuen Gesetz automatisch jeweils die Hälfte der Maklerkosten bezahlen. Durch das neue Gesetz hat sich der Gesetzgeber somit für die Beibehaltung der Doppeltätigkeit ausgesprochen und damit das Leitbild des Immobilienmaklers untermauert, der als Mittler zwischen Verkäufer und Käufer fungiert.

Neben einer (sachlichen) Beschränkung des Anwendungsbereichs auf den Verkauf von Einfamilienhäusern und Wohnungen enthält die Neuregelung zum Verteilungsmaßstab der Maklerprovision auch eine Einschränkung in persönlicher Hinsicht: Die neuen Regelungen gelten nur, wenn der Käufer der Immobilie als Verbraucher handelt. Handelt der Käufer hingegen im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit, kann die Verteilung der Maklerkosten auch weiterhin abweichend vereinbart werden.

II. Maklerverträge über Wohnimmobilien nur noch in Textform

Das Gesetz führt eine neue Formvorschrift für Maklerverträge ein: Danach soll für einen Maklervertrag über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus künftig die Textform vorgesehen sein. Mündliche Abreden oder ein Handschlag reichen nicht mehr aus, um einen wirksamen Maklervertrag zu begründen.

III. Folgen für die Maklerpraxis

Im Anwendungsbereich des Gesetzes ist eine rechtzeitige Umstellung auf die neue Regelung zur Provisionsverteilung zu empfehlen:

Im praktischen Regelfall, in dem der Verkäufer der Auftraggeber des Maklers ist, kann der Makler im Anwendungsbereich des neuen Gesetzes ohne eine (tatsächlich gezahlte) Provision vom Verkäufer überhaupt keinen Maklerlohn verlangen, weder vom Verkäufer noch vom Käufer. Vor diesem Hintergrund ist der Makler nicht nur in der Vermarktung darangehalten, sich – je nach derzeitiger Maklerpraxis – umzuorientieren. Auch die von Maklern in der Praxis regelmäßig verwendeten (Makler-)Klauseln stehen durch das neue Gesetz auf dem Prüfstand.

Hinweis:

Die obigen Ausführungen stellen nur eine unverbindliche Übersicht zum Regelungsgehalt und zu den Auswirkungen des neuen Gesetzes (Stand 09.08.2020) dar, sind allgemein gehalten und können Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Bei tatsächlicher Betroffenheit ist auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich. Gerne unterstützen wir Sie im Einzelfall bei der Prüfung sowie ggf. Umsetzung notwendiger Maßnahmen und Regelungen.

Obige Ausführungen stellen nur eine unverbindliche Zusammenstellung nach heutigem Stand dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Gerne unterstützen wir Sie bei der Prüfung und ggf. Umsetzung der oben aufgezeigten Maßnahmen in Ihrem Unternehmen.



Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei auch hier zur Verfügung. Ergänzend hierzu finden Sie die Ansprechpartner, die sich mit vorstehenden Themen besonders beschäftigt haben.



Dr. Benjamin Riedel
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

benjamin.riedel@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0



Marco Meynhardt
Rechtsanwalt

marco.meynhardt@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0

Sonntag & Partner

Bei Sonntag & Partner spielen viele Talente zusammen. An unseren süddeutschen Standorten sind wir bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und stehen unseren Mandanten aus dem gehobenen Mittelstand in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung mit über 290 Mitarbeitern ganzheitlich zur Seite.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der fachübergreifende und integrierte Beratungsansatz zielen auf eine präzise Lösungsentwicklung und Lösungsumsetzung – je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abgerundet wird unser Kanzleiprofil durch Family Office-Dienstleistungen, Vermögensbetreuung und IT Consulting.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>