

Reform des Maklerrechts: Die relevanten Neuerungen

06.02.2023

I. Einleitung

Im Jahr 2020 wurde der Untertitel 4.: „Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ ins BGB eingefügt. Dabei handelt es sich um die erste Reform des Maklerrechts seit dessen Inkrafttreten (*Fischer*, NJW 2020, 3553). Mit den Neuregelungen bezweckte der Gesetzgeber den Verbraucherschutz zu stärken. Neben der Einführung des Schriftformerfordernisses für Maklerverträge, soll insbesondere durch den sog. Halbteilungsgrundsatz verhindert werden, dass die Maklerkosten im vollen Umfang auf den Käufer abgewälzt werden können. Wer durch die neuen Vorschriften geschützt ist und in welchem Umfang, wird in diesem Fachbeitrag näher erläutert.

II. Anwendungsbereich

Die neuen Bestimmungen greifen immer dann ein, wenn es sich bei der Person des Käufers um einen Verbraucher handelt und die Maklerabrede einen Kaufvertrag über ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung betrifft. Der Status des Verkäufers ist dagegen nicht relevant. Häuser, die an mehrere Parteien verkauft werden, fallen nicht unter diese Regelungen. Das Gleiche gilt für unbebaute Grundstücke. Unschädlich sollte hingegen die Absicht sein, die neuerworbene Wohnung oder das Einfamilienhaus in naher Zukunft weiter zu veräußern oder abzureißen und wieder neu aufzubauen. Maßgeblich sei allein die objektive Betrachtung des Grundstücks zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses (vgl. *Wistokat*, NZM 2021, 585 auch *Meier*, ZNotP 2022, 360).

III. Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien

Der Gesetzgeber normierte mit der Reform zwei Anwendungsfälle: Der erste Fall betrifft die Doppeltätigkeit des Maklers. Dabei gilt ein striktes Halbteilungsprinzip, wonach beide Parteien die Maklerkosten zu gleichen Teilen zu tragen haben. Abweichende Regelungen sind unwirksam und demzufolge besteht der Vergütungsanspruch des Maklers weder gegenüber dem Käufer, noch dem Verkäufer. Entscheidet sich zudem der Makler, für den Verkäufer unentgeltlich tätig zu werden, darf er vom Käufer keine Provision verlangen (*Hau/Poseck*, in: BeckOK BGB, § 656c Rn. 3-4).

IV. Vereinbarungen über die Maklerkosten

Der Makler kann weiterhin den Vermittlungsvertrag über eine Wohnung bzw. ein Einfamilienhaus auch mit nur einer Partei des Kaufvertrags abschließen. Die Verpflichtung zur Zahlung eines Provisionsanteils der Partei, welche keine Maklerabrede abgeschlossen hat, entsteht meistens durch eine Abwälzungsvereinbarung, Schuldbetritt oder durch einen Vertrag zu Gunsten Dritter. In diesen Fällen kann jedoch nur bis höchstens die Hälfte des Maklerlohns auf die andere Seite abgewälzt werden. Die praktische Umsetzung dieser Regelung wird durch die Fälligkeitsregel gewährleistet. Demgemäß hat zunächst die ursprüngliche Vertragspartei den von ihr geschuldeten Provisionsanteil an den Makler zu zahlen. Erst danach wird der Zahlungsanspruch des Maklers gegenüber der Partei, welche die Maklerabrede nicht abgeschlossen hat, fällig. Der Nachweis der Zahlung kann sowohl vom Makler als auch von der ursprünglichen Vertragspartei erbracht werden.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

V. Umgehungsversuch

Das Landgericht Darmstadt hat sich bereits mit einem Fall auseinandergesetzt, in dem der Makler versucht hat, den Halbtteilungsgrundsatz durch eine sog. Mehrerlösvereinbarung zu umgehen (LG Darmstadt, BeckRS 2021, 51806). Dabei wurde durch das Gericht festgestellt, dass ein Verstoß gegen den Halbtteilungsgrundsatz auch dann gegeben ist, wenn zwar Käufer und Verkäufer die Maklerprovision zu gleichen Teilen leisten, der Käufer jedoch die Kosten der Mehrerlösvereinbarung allein zu tragen hat. In diesem Fall ist der Maklervertrag unwirksam, da er von der unabdingbaren gesetzlichen Regelung abweicht. Der Makler muss daher die bereits erhaltene Provision wegen der rechtsgrundlosen Bereicherung an die Beteiligten zurückzahlen.

VI. Fazit

Die Reform des Maklerrechts enthält relevante Änderungen, die nicht nur von Maklern und Immobilienverkäufern zu beachten sind. Durch die Einführung des Halbtteilungsgrundsatzes liegt es einerseits im Interesse des Verkäufers, die Maklerkosten aktiv niedrig zu halten, da diese nicht mehr vollständig auf Käufer-Verbraucher abgewälzt werden können (und umgekehrt). Andererseits sollte es im Eigeninteresse des Maklers sein, die Provisionsansprüche unter Beachtung des Halbtteilungsgrundsatzes richtig zu erfassen, da die Folgen der Nichteinhaltung fatal sein können. Darüber hinaus sind mit Inkrafttreten der Reform neue Fragen und Problemkonstellationen entstanden, mit denen sich Literatur und Rechtsprechung in Zukunft auseinandersetzen müssen.

- » [Zum Fachgebiet "Grundstückskaufvertrag"](#)
- » [Startseite](#)