

Ihr Recht am Sonntag

Das neue Maklerrecht – alle Klarheiten beseitigt?

RECHTSANWÄLTE
LAMPERT & DR. GRAF
 KOLLEGEN

auch. Sucht also ein Mieter eine Wohnung und schaltet hierfür einen Makler ein, muss er diesen bezahlen. Gleiches gilt, wenn der Vermieter keine Zeit oder kein Interesse daran hat, sich selbst um die Neuvermietung seiner Wohnung zu kümmern und diese in die Hände eines Maklers legt.

2. Halbtteilungsgrundsatz

Eine völlig andere Regelung findet sich in dem neuen Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten bei Kaufverträgen über Wohnungen oder Einfamilienhäuser.

Ist auf Käuferseite ein Verbraucher beteiligt, gilt der sogenannte Halbtteilungsgrundsatz. Danach dürfen Käufer und Verkäufer je nur die Hälfte der entstandenen Maklerkosten tragen. Bei der Maklertätigkeit zur Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser gilt somit etwas völlig anderes

als bei der Vermittlung von Wohnraum.

Hat nun beispielsweise der Verkäufer einer Wohnung einen Makler hinzugezogen und soll der Käufer die Maklerkosten übernehmen, widerspricht eine solche Regelung dem Halbtteilungsgrundsatz, ist die Parteiabrede unwirksam, § 656 d Abs. 2 BGB. Der Makler riskiert nach dem neuen Recht ganz ohne Vergütung dazustehen. Das Gesetz hat zudem mehrere Mechanismen eingebaut, die davon abweichende Vereinbarungen vom Halbtteilungsgrundsatz verhindern sollen. Nach § 656 d Abs. 1 Satz 2 BGB muss der Käufer seine Hälfte der Maklerkosten daher erst dann bezahlen, wenn der Verkäufer, der den Makler beauftragt hat, die Bezahlung seiner Hälfte nachgewiesen hat. Erfährt der Käufer dann beispielsweise von einem Erlass des Maklers

gegenüber dem Verkäufer, muss er gar keine Maklervergütung bezahlen.

In den notariellen Kaufverträgen über den Verkauf von Wohnungen oder Einfamilienhäusern finden sich oft Regelungen, nach denen beide Parteien dem Makler einen entsprechenden Maklerlohn versprechen. Auch hier gilt, ist ein Verbraucher beteiligt, muss der Halbtteilungsgrundsatz beachtet werden. Wird seitens des Maklers einer der beiden Parteien der Erlass seiner Hälfte versprochen und erlangt die andere Seite hiervon Kenntnis, gilt dieser Erlass auch gegenüber der anderen Partei!

Der Makler steht dann ohne jegliche Vergütung da.

3. Zusammenfassung

Wird ein Makler für die Vermittlung eines Mietvertrages über Wohnraum hinzugezogen, be-

zahlt derjenige den Makler, der diesen beauftragt hat (Bestellerprinzip).

Handelt es sich um eine Maklertätigkeit für die Vermittlung von Wohnungen oder Einfamilienhäusern und ist auf Käuferseite ein Verbraucher beteiligt, gilt der Halbtteilungsgrundsatz. Die Kosten des Maklers sind 50 / 50 zu tragen. Versuche, diese Regelung zu umgehen, stellen für einen Makler ein erhebliches Risiko dar, am Ende ohne jegliche Vergütung dazustehen.

Ist kein Verbraucher beteiligt oder handelt es sich beispielsweise um die Vermittlung zur Veräußerung von Gewerbeimmobilien, findet das oben genannte Gesetz keine Anwendung. Hier kann weiterhin beispielsweise vereinbart werden, dass der Käufer die Maklerkosten übernimmt, auch wenn ursprünglich nur der Verkäufer den Makler beauftragt hatte.



*Christian Ebert,
 Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
 Büro Kulmbach, Wilhelm-Meußdorfer-Str. 4,
 95326 Kulmbach,
 Tel.: 09221/907916,
 Fax: 09221/ 9079-30,
 christian.ebert@lampert-graf.de
 www.lampert-graf.de*

Seit dem 23.12.2020 ist das Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser in Kraft. Nachdem in der Beratungspraxis die Trag- und Reichweite dieses Gesetzes offensichtlich noch nicht bekannt ist, bedarf es hierzu einiger Klarstellungen:

1. Abgrenzung zu Maklervertrag über Vermittlung von Wohnraum
 Bei Maklerverträgen über die Vermittlung von Wohnraum gilt seit dem 01.06.2015 das sogenannte Bestellerprinzip. Wer den Makler beauftragt, bezahlt ihn