



# **wohnen im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

## **Stellungnahme von Wohnen im Eigentum (WiE)**

zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV)

## **Entwurf eines Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser**

Stand: September 2019

*Mit dem Entwurf eines Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser sollen Käufer davor geschützt werden, dass die Maklerkosten ganz oder zu einem überwiegenden Anteil auf sie abgewälzt werden. Eine faire Kostenteilung soll möglich bleiben und für den Fall der Doppelbeauftragung des Maklers verbindlich vorgeschrieben werden. Als Verbraucherschutzverband vertritt WiE die Interessen sowohl der Käufer als auch der Verkäufer. WiE begrüßt zunächst die Bestrebungen zur Senkung der hohen Maklerkosten und somit einer Reduzierung der Kaufnebenkosten.*

I. Das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnimmobilien - guter Anfang für mehr Verbraucherschutz?

Die Regelung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Wohnimmobilien kann dazu beitragen, dass

- in Regionen, in denen bisher eine komplette Abwälzung der Maklerkosten auf die Erwerber erfolgt ist, eine Entlastung der Erwerber stattfindet,

- es mehr Transparenz über das Maklerhonorar geben wird (nur bei generellem Nachweis!),
- die Erwerbsnebenkosten zum Teil reduziert werden,
- Honorarverhandlungen geführt werden, da nun auch die Veräußerer ihre Verhandlungsmacht aufgrund ihres Eigeninteresses an einem geringen Honoraranteil wahrnehmen werden,
- mehr Wettbewerb über Maklerhonorare unter den Maklern eingeführt wird,
- Streitigkeiten über den Abschluss eines Maklervertrages verringert werden und es somit eventuell auch zu einer Entlastung der Gerichte kommen wird.

#### **Kritisch betrachtet WiE dagegen, dass**

- dieses Gesetz nicht in allen Erwerbsfällen eine Entlastung bringen wird,
- die Erwerbskosten nur zu einem (geringen) Teil sinken werden,
- die „Zwangslage“ und die (nicht vorhandene) Verhandlungsposition der Erwerber nicht grundlegend verbessern wird,
- der Erwerber weiterhin einen Makler (teilweise) zahlen muss, der nach wie vor überwiegend im Interesse des Veräußerers tätig sein wird.

**Nachbesserungen müssen unbedingt erfolgen:** Die **Nachweispflicht** über die tatsächlichen Honorarvereinbarungen und die erfolgten Zahlungen **muss für alle Maklertätigkeiten** im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohneigentum eingeführt werden. Es ist nicht nachvollziehbar, warum dies nicht so vorgesehen ist. Ohne diese Nachbesserung, also ohne die Einführung einer generellen Nachweispflicht, lehnt WiE diese gesetzliche Regelung ab.

#### II. Die Probleme:

Unzureichende Nachweispflichten, keine flächendeckende Entlastung, wenig Verhandlungsspielraum für Käufer

Der Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) sieht vor, dass die Maklerkosten im Kaufvertrag nicht mehr vollständig oder zu einem überwiegenden Anteil den Käufern aufgebürdet werden sollen. Eine Abwälzung der Maklerkosten auf die Erwerber bis zu einer maximalen Obergrenze von 50 Prozent des insgesamt zu zahlenden Maklerhonorars soll dadurch gerechtfertigt sein, dass „in der Regel auch der Käufer von der Tätigkeit eines Maklers profitiert“.

Würde das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Wohnimmobilien wie im Referentenentwurf vorgesehen verabschiedet, sind folgende kritische Gesichtspunkte zu beachten:

- 1) Makler werden in erster Linie für ihre Auftraggeber, die „Besteller“ tätig, sie vertreten deren Interessen, auch wenn die Provision zur Hälfte auf die Käufer abgewälzt wird. So können sie z.B. die Angaben, die die Verkäufer ihnen machen, grundsätzlich

ohne weitere Prüfung übernehmen. In der Praxis weisen sie potentielle Erwerber darauf hin, dass die Angaben im Exposé auf Angaben der Verkäufer beruhen. Im **Interesse der Käufer werden sie in der Regel nur dann tätig**, wenn sie einzig oder zumindest auch von diesen beauftragt, also „bestellt“ werden.

- 2) Der Erwerber ist, sofern er nicht Besteller ist, nach wie vor nicht in die **Verhandlungen** über die Maklerkosten einbezogen. Diese Verhandlungen führt in der Regel der Veräußerer, als Besteller, und bürdet dem Erwerber die Hälfte seiner Kosten auf, die dieser dann akzeptieren muss, wenn er das Objekt erwerben will. Aus diesem Grund ist die Nachweispflicht sehr wichtig.
- 3) Die Bildung von Wohneigentum soll durch die **Verringerung der Erwerbsnebenkosten** erleichtert werden. Dieses Ziel wird in Regionen, in denen die ortsübliche Maklercourtage seit Jahrzehnten nach dem Teilungsprinzip – 50% für den Erwerber, 50% für den Verkäufer – bei 3% zzgl. MwSt liegt (also in Baden-Württemberg, Bayern, NRW, Rheinland-Pfalz u.a.), nicht durch die „Kappung“ der Kostenübertragung auf lediglich 50 Prozent erreicht, sondern nur durch Verhandlungen, eine vollständige Nachweispflicht der erfolgten Zahlungen oder durch eine vollständige Kostentragung auf „Bestellerseite“, zumeist dem Veräußerer.
- 4) Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Nachweis der Zahlung des hälftigen Maklerhonorars in diesem Referentenentwurf nicht in jedem Fall vorgesehen ist. Allein dadurch entsteht Verhandlungsinteresse beim Veräußerer und somit Wettbewerb unter den Maklern. Dazu mehr unter III. 3.

### III. Zum Gesetzentwurf im Einzelnen

Der Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) ist in einigen Punkten begrüßenswert, da er zu mehr Rechtssicherheit beim Abschluss von Maklerverträgen führen wird und generell mit mehr Verhandlungen über das Maklerhonorar gerechnet wird. Dringend notwendig ist allerdings eine generelle Nachweispflicht über die Zahlung des Maklerhonorars.

#### 1. Zu § 656a BGB

##### **Textform begrüßenswert**

WiE begrüßt die Einführung der Textform. Dies führt zu mehr Rechtssicherheit und Transparenz über die von Maklern zu erbringenden Leistungen, die Grundlage für das Maklerhonorar sind. Auch das zur Zeit häufig auftretende Problem des konkludenten Vertragsabschlusses wird durch das Textformerfordernis beseitigt. Vielen Verbrauchern ist nicht bewusst, dass derzeit die Inanspruchnahme von Maklerleistungen nach einem entsprechenden Hinweis auf das anfallende Maklerhonorar, vielfach lediglich in einem Exposé, bereits einen Honoraranspruch des Maklers gegenüber dem Erwerber begründet. Das Textformerfordernis wird daher aus Sicht von WiE zu einer Verringerung von Gerichtsverfahren führen.

2. Zu § 656b BGB

**Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 656c und 656d**

Eine Einschränkung der Vorschriften auf Makler - die Unternehmer sind - ist begrüßenswert. Steht auf beiden Seiten ein Verbraucher, ist keine Einschränkung der Vertragsfreiheit erforderlich.

3. Zu § 656c BGB

**Honoraranspruch bei Tätigkeit für beide Parteien muss unbedingt um Nachweispflicht ergänzt werden**

Bei der Tätigkeit des Maklers für beide Parteien soll der Erlass des Maklerhonorars für eine Partei auch zugunsten der anderen Partei gelten. Dies ist grundsätzlich begrüßenswert. Schwierigkeiten ergeben sich aber dann, wenn Makler einer Partei (idR den Veräußerer) einen Erlass gewähren ohne dass dies der anderen Partei (idR den Käufer) mitgeteilt wird. Fordert der Makler dann den Erwerber zur Zahlung auf, weiß dieser nicht und kann es auch nicht nachweisen, dass bzw. ob der Veräußerer einen Erlass erhalten hat. **Dies schürt Mißtrauen unter den Verhandlungspartnern und kann zu Mißbrauch führen.** Wird die Zahlung erst fällig, wenn sie durch den Veräußerer nachgewiesen wird, ergibt sich eine solche Problematik nicht.

Warum eine entsprechende Nachweispflicht über die Zahlung zwar in § 656d, aber nicht in § 656c BGB vorgesehen ist, ist nicht nachvollziehbar. Es steht zu erwarten, dass in der Praxis, gerade bei größeren Kunden des Maklers, wie beispielsweise Bauträgern oder anderen Investoren, ein Erlass vereinbart wird. Dies ohne Information an die Käufer, die dann ihrer vollen Zahlungspflicht nachkommen müssen. Mit solchen gesetzlichen Regelungen werden außerdem neue Rechtsunsicherheiten geschaffen und die Zahl der Gerichtsverfahren erhöht werden.

§ 656c BGB muss daher wie folgt ergänzt werden:

„Der Maklerlohn des Erwerbers wird erst fällig, wenn der Makler nachweist, dass der Veräußerer seiner Verpflichtung zur Zahlung nachgekommen ist.“

4. Zu § 656d BGB

**Vereinbarungen über die Maklerkosten**

Die Beschränkung der „Abwälzung“ von 50% der Maklerkosten auf die andere Partei des Kaufvertrages, sowie die Nachweispflicht über die Zahlung, wird begrüßt. Nur eine Nachweispflicht der tatsächlich erfolgten Zahlung des Bestellers garantiert ein faires Vorgehen aller Beteiligten. Eine entsprechende Regelung über die Nachweispflicht muss auch in § 656c BGB aufgenommen werden.

#### IV. Uneingeschränktes Bestellerprinzip bevorzugte Lösung

Die vorgeschlagenen Änderungen weichen weiterhin vom gesetzlichen Leitbild ab, nach dem der Besteller einer Leistung diese **uneingeschränkt** zu bezahlen hat. Das **Bestellerprinzip** entspricht dem **allgemein gültigen Prinzip im BGB**, dass derjenige, der eine Leistung in Auftrag gibt, für diese auch zahlen muss.

„Das Bestellerprinzip ist ein Gebot der Fairness“<sup>1</sup>, so der damalige Bundesjustizminister Heiko Maas 2016. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb beim Kauf einer Immobilie andere Maßstäbe gelten sollen als bei der Miete, bei der das Bestellerprinzip uneingeschränkt eingeführt worden ist. Das Ziel ist in beiden Fällen gleich, nämlich „die Wohnungssuchenden/Käufer vor der Ausnutzung einer faktischen Zwangslage zu schützen“ da sie, insbesondere in Ballungsräumen, kaum die Möglichkeit haben, auf provisionsfreie Angebote auszuweichen.<sup>2</sup> Die Kosten für die Mieter sowie für die Käufer sollen vermindert und so die Anmietung als auch der Erwerb finanziell erleichtert werden. Befürchtungen, dass es dann eine Einpreisung der Maklerkosten in den Kaufpreis erfolgen wird, gehen fehl, denn

- eine Einpreisung in den Kaufpreis ist nicht notwendigerweise eine Folge der Einführung des uneingeschränkten Bestellerprinzips und würde auch nicht zu einer Verfehlung des Reformzweckes führen. Gegen eine Einpreisung spricht, dass die Eigentümer mit den Maklerkosten vorbelastet wären und eine Durchsetzung eines entsprechend höheren Verkaufspreises nicht sicher vorhersehbar ist. Diese „Vorabbelastung“ führt in der Regel dazu, dass der Veräußerer ein erhöhtes **Eigeninteresse an einer niedrigen Provision** hat.
- Selbst wenn eine Einpreisung erfolgen sollte, wird das Ziel nicht verfehlt. Als **Vorteil für den Erwerber** verbleibt dann zumindest, dass die **Maklerkosten nicht direkt** – zusammen mit den anderen Erwerbsnebenkosten - aus eigenen Mitteln aufgebracht werden müssen, **sondern** im Rahmen einer (eher minimalen) höheren **monatlichen Belastung** bei einer Fremdfinanzierung,<sup>3</sup> wie das Beispiel der LBS zeigt.<sup>4</sup> Zudem dürfte die „eingepreisten“ Maklerkosten aus den vorgenannten Gründen (Verhandlungsstärke der Veräußerer) geringer als bisher ausfallen.

Das uneingeschränkte Bestellerprinzip stellt daher nach Auffassung von WiE die zu bevorzugende Lösung dar, um Verbraucher vor hohen Maklerkosten zu schützen und ihnen den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern. Die hier im Referentenentwurf vorgesehene Teilung der Maklerkosten ist aus Sicht von WiE daher nur **die zweitbeste Lösung**.

---

<sup>1</sup> Namensartikel, 21. Februar 2016, Heiko Maas, veröffentlicht auf der Seite des BMJV

<sup>2</sup> BTDrucks 18/3121, S. 15; BT-Drucks-19/4557

<sup>3</sup> so auch für die Einführung des Bestellerprinzips in der Wohnungsvermittlung, BVerfG, Beschl. V. 29.06.16, 1 BvR 1015/15

<sup>4</sup> LBS, Stellungnahme vom 03.05.19 zur BT-Drucks-19/4557

Wohnen im Eigentum e.V.  
Bonn, den 30.9.2019

## Impressum

Wohnen im Eigentum.  
Die Wohneigentümer e.V.  
Thomas-Mann-Straße 5  
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3  
E-Mail: [info@wohnen-im-eigentum.de](mailto:info@wohnen-im-eigentum.de)  
Internet: [wohnen-im-eigentum.de](http://wohnen-im-eigentum.de)

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der  
Vereinsregisternummer 20 VR 8187.  
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:  
Gabriele Heinrich (Vorstand)

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:  
Gabriele Heinrich (Vorstand)

## Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: 2019

**Wohnen im Eigentum** ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreien Telefonauskünften durch Rechtsanwälte und Architekten, kostenfreien Webinaren sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Bauen + Kaufen, Wohnungseigentum, Modernisierung und Vermietung.  
Weitere Informationen: [wohnen-im-eigentum.de](http://wohnen-im-eigentum.de)