



**Stellungnahme zu dem Entwurf eines Gesetzes  
über die Verteilung der Maklerkosten bei der  
Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen  
und Einfamilienhäuser (BT-Drs. 19/15827)**

**Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,  
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

**24. Januar 2020**

## **A. Vorbemerkung**

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige e.V. vertritt als Spitzenverband der Immobilienberufe rund 6.000 Mitgliedsunternehmen. 4.500 sind hiervon kleine und mittelständische Maklerunternehmen, die durch die beabsichtigte Neuregelung betroffen wären.

Grundsätzlich lehnt der IVD jeden Eingriff in die Vertragsfreiheit ab. Aus diesem Grund sieht der IVD auch die beabsichtigte Neureglung kritisch. Im Ergebnis wird das Gesetz aber gebilligt, da es weiterhin eine Doppeltätigkeit des Immobilienmaklers zulässt, dieser also als fairer Mittler zwischen Käufer und Verkäufer für beide Seiten tätig sein kann. Durch den geplanten Verteilungsmechanismus im Hinblick auf die Provision soll gewährleistet sein, dass sich im Fall der Doppeltätigkeit beide die Provision paritätisch teilen. Das ist zwar sehr gerecht, wird die Branche aber vor große Herausforderungen stellen. Dies gilt insbesondere für Märkte mit Nachfrageüberhang. Dort verhandelt der am Markt stärkere Verkäufer die Höhe der Provision künftig für den Käufer mit, was in der Regel zum Vorteil des Käufers sein wird. Im Ergebnis wird die Regelung dazu führen, dass mehr über die Provision verhandelt wird. Damit wird ein zentraler Kritikpunkt an der bisherigen Rechtslage beseitigt. Immobilienmakler sind künftig noch mehr gefordert, den Wert ihrer Leistung gegenüber den Parteien zu verkaufen. Dieser Mechanismus birgt zwar wirtschaftliche Risiken für den Makler, gleichzeitig aber auch die Chance, dass sich die Branche weiter professionalisiert.

Bevor auf die Detailregelungen eingegangen wird, soll einmal betont werden, dass eine umfassende Entlastung der Käufer nur durch eine generelle Absenkung der Grunderwerbsteuer oder zumindest durch Freibeträge möglich ist. Denn die Grunderwerbsteuer ist bei allen Erwerbsvorgängen zu entrichten, die Maklerprovision nur dort, wo ein Makler involviert ist, was in gerade einmal rund 40 Prozent der Erwerbe der Fall ist.

## **B. Einzelanmerkungen**

### **I. Artikel 1 – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs**

#### **1. Nummer 8 – § 656a BGB Textform und sachlicher Anwendungsbereich**

Nach § 656a BGB-E bedürfen Maklerverträge der Textform, die den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand haben.

Durch das Textformerfordernis sind die Vertragsparteien gezwungen, sowohl das Angebot als auch die Annahme in Textform vorzunehmen. Hierdurch wird es in der Praxis zu Umstellungsschwierigkeiten kommen, insbesondere dann, wenn wie oftmals üblich Maklerverträge durch konkludentes Handeln zustande kommen. Dies ist häufig dann der Fall, wenn die Kontaktaufnahme des Interessenten über ein Online-Portal erfolgt. Nach Auffassung des IVD sind diese Probleme aber lösbar, soweit ausreichend Zeit besteht, sich auf die neue Rechtslage einzustellen. Letztlich wird das Textformerfordernis begrüßt, da hierdurch mehr Transparenz und somit Rechtsicherheit erlangt werden kann.

Da § 656a BGB nicht auf die Folgevorschriften verweist, gilt das Textformerfordernis auch für Verkaufsaufträge und Suchaufträge, also wenn die Provision nicht von Käufer und Verkäufer gemeinsam getragen werden soll (§ 656c BGB-E) bzw. ein Teil durch Vertrag zur Beteiligung verpflichtet wird (§ 656d BGB-E). Dies ist zu begrüßen.

Zur Einordnung der Begrifflichkeit Wohnung verweist die Gesetzesbegründung auf das Wohnungseigentumsgesetz, was angemessen ist. Zu befürworten ist auch die Beschreibung des Einfamilienhauses, welche die untergeordnete Einliegerwohnung erfasst. In Abgrenzung zu diesen Objekten stehen ein Wohnhaus, das an eine Vielzahl von Parteien vermietet ist, oder eine Gewerbeimmobilie. Unklar ist derzeit jedoch, wie es sich mit mehreren Eigentumswohnungen oder einem Doppelhaus verhält, die entweder real oder nach dem WEG-Recht aufgeteilt sind. Nach Auffassung des IVD sollte in der Gesetzesbegründung klargestellt werden, dass sich der Anwendungsbereich auf ein Grundbuchblatt bzw. bei Wohneigentum, auf ein Blatt im Wohnungsgrundbuch bezieht, also auf *ein* Einfamilienhaus oder *eine* Wohnung.

## **2. Zu Nr. 8 - § 656b BGB-E – Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 656c und 656d BGB-E – keine Anwendung auf Insolvenzverwalter, Nachlasspfleger und Betreuer**

Nach § 656b BGB-E sollen die Vorschriften, die eine beidseitige Zahlungspflicht auslösen, nur gelten, wenn der Makler ein Unternehmer und der Käufer eine natürliche Person ist.

Nach Auffassung des IVD sollte der Makler aber auch dann erfasst sein, wenn er nicht als Unternehmer tätig ist, um Abgrenzungsschwierigkeiten vom nicht gewerblichen Gelegenheitsmakler zu vermeiden. Die Fälle dürften zwar nur von geringer Anzahl sein, ausgeschlossen werden können sie jedoch nicht. Letztlich ist zudem nicht einzusehen, weshalb der professionelle Makler anders gestellt sein soll, als der nicht gewerbliche Gelegenheitsmakler, der im privaten Bereich tätig ist. Daher sollte eine Unterscheidung ganz gestrichen werden und nur der Begriff des Immobilienmaklers verwendet werden.

In Bezug auf den Käufer sollte der Begriff des Verbrauchers Anwendung finden. Dieser kommt dem Regelungszweck am nächsten, der darauf gestützt ist, Privatpersonen zu schützen, die beim Immobilienerwerb oder -verkauf entlastet werden sollen. Durch den sachlichen Anwendungsbereich, der in allen Vorschriften noch auf *eine* Wohnung oder *ein* Einfamilienhaus klarstellend zu begrenzen ist, wäre gewährleistet, dass nicht derjenige erfasst wird, der ein Mehrfamilienhaus zur Kapitalanlage kaufen oder verkaufen möchte. Denn nach normalen Grundsätzen könnte dies noch der den Verbraucher prägenden eigenen Vermögensverwaltung zugewiesen werden.

In Bezug auf die Person des Verkäufers stellt das Gesetz keine besonderen Anforderungen. Erfolgt die Einschaltung eines Maklers auf Verkäuferseite durch eine Person, die aufgrund richterlicher Anordnung tätig wird, sollten die Regelungen des neuen Unterabschnitts keine Anwendung finden. Dies sollte dann der Fall sein, wenn der Insolvenzverwalter, der Nachlasspfleger oder der Betreuer einen Makler zur Verwertung des Grundeigentums heranzieht. Da in derartigen Konstellationen über den Grundbesitz hinaus keine weiteren Vermögenswerte und erst recht keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen, könnte diese Personengruppe künftig keinen Immobilienmakler beauftragen, was nicht im Interesse der Rechtspflege und der Gläubiger ist.

### **3. Zu Nr. 8 - § 656c BGB-E – Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien**

Wird der Makler aufgrund zweier Maklerverträge als Interessenvertreter sowohl für Käufer als auch für Verkäufer tätig, soll er nach § 656c BGB-E eine Provision nur von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen können. Ein nachträglicher Provisionsnachlass, der einer Partei gewährt wird, etwa dem Käufer, soll auch zugunsten der anderen Partei wirken. Nach der Gesetzesbegründung soll die hälftige Teilung der Provision auch deshalb zwingend vorgesehen sein, damit sich unter dem Eindruck einer angespannten Marktlage von vornherein keine Partei veranlasst sehen muss, einer Forderung nach einer anderen Vereinbarung nachzukommen. Abweichende Vereinbarungen sollen deshalb unwirksam sein.

Die vorgeschlagene Regelung beinhaltet ein Höchstmaß an Gerechtigkeit, da im Fall der echten interessenwahrenden Doppeltätigkeit mit Doppelprovision beide Parteien zu gleichen Teilen eine Provision schulden. Dass von Nachlässen zugunsten der einen Partei auch der andere Teil profitieren soll, verstärkt diesen Gerechtigkeitsgedanken. Die verhandlungsstarke Partei verhandelt für die schwächere Partei mit. Andererseits widerspricht es dem Beschluss des Koalitionsausschusses vom 18. August 2019, in dem der diesem Gesetz zugrunde liegende Grundsatz vereinbart wurde, dass der Zweitauftraggeber nicht mehr zahlen soll als der Erstauftraggeber. Daher sollten vereinbarte Provisionsnachlässe nur zugunsten desjenigen wirken, der den Immobilienmakler als zweites beauftragt hat. Hierfür hatte sich auch der Bundesrat in seiner Stellungnahme (BR-Drs. 520/19 (B)) ausgesprochen.

Um für alle Beteiligte Transparenz herzustellen, sollte der Inhalt der Maklerverträge im Kaufvertrag aufgenommen werden. Dies könnte im Wege einer deklaratorischen Maklerklausel erfolgen, die dem Makler keinen eigenen Anspruch gibt und keine weiteren Nebenkosten auslöst. Aus Sicht der Bundesnotarkammer stehen einer solchen Aufnahme keine berufsrechtlichen und beurkundungsrechtlichen Bedenken entgegen. Im Gegenteil, sie können einen „Beitrag zur Streitvermeidung leisten und sind damit – als Element der vorbeugenden Rechtspflege – geeignet, sowohl der Entlastung der Justiz als auch dem Interesse der Parteien des Grundstückskaufvertrages an klaren Verhältnissen zu dienen.“ (Rundschreiben der Bundesnotarkammer vom 2. Juni 2015, AZ D 80 – E22).

Eine solche Klausel hätte auch den Vorteil, dass die Gutachterausschüsse die Fälle, in denen ein Makler beteiligt ist, zu statistischen Zwecken besser erfassen könnten. So ließe sich künftig deutlich mehr Transparenz erreichen.

### **4. Zu Nr. 8 - § 656d BGB-E – Vereinbarungen über Maklerkosten**

Im Unterschied zu § 656c BGB-E, der eine echte interessenwahrende Doppeltätigkeit zugunsten beider Parteien vorsieht, regelt der § 656d BGB den Fall, in dem die später hinzutretende Partei des Kaufvertrages keinen Maklervertrag schließt. Betroffen sollen sowohl Vereinbarungen der Parteien des Kaufvertrages untereinander sein, aus denen sich ein unmittelbarer oder mittelbarer Anspruch des Maklers ergibt (z. B. Vertrag zugunsten Dritter, Erfüllungsübernahme, Freistellung), als auch Vereinbarungen des Maklers mit der Partei, die nicht sein Vertragspartner ist (z. B. Schuldübernahme). Liegt eine solche Vereinbarung vor, soll sich die andere Partei allenfalls zur Begleichung der „hälftigen Gesamtkosten“ (S. 18 der Gesetzesbegründung) verpflichten können. Der Anspruch gegen die andere Partei wird erst fällig, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat,

nachweist, dass sie ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Maklerlohns nachgekommen ist. Die Form des Nachweises soll grundsätzlich dem jeweiligen Einzelfall vorbehalten bleiben. In Betracht soll beispielsweise die Vorlage eines Kontoauszugs oder eines Überweisungsbelegs kommen.

Der Kern der Regelung entspricht im Wesentlichen dem Beschluss des Koalitionsausschusses. Dies gilt auch für die Frage des Zahlungsnachweises, der sich in der Praxis aber als höchst problematisch darstellen würde. Zum einen ist nicht ersichtlich, weshalb dieser Nachweis durch die Partei erbracht werden soll, die einen Maklervertrag geschlossen hat. Sachgerechter wäre es, wenn auch der Makler nachweisen kann, dass er die Zahlung erhalten hat, zumal der Makler seinen Kunden kaum zwingen kann, dem anderen nachzuweisen, dass er gezahlt hat. Wollte man es bei dieser Konstellation belassen, wäre zumindest ein gesetzlicher Auskunftsanspruch des Maklers gegenüber seinem Kunden notwendig. Zum anderen ist die Regelung problematisch, da sie zumindest zu Liquiditätsschwierigkeiten führen kann. Solange der Vertragspartner des Maklers nicht zahlt, kann der Makler auch von dem anderen nichts beanspruchen. In der Praxis werden entsprechende Rechnungen erst nach mehrmaliger Mahnung überwiesen, so dass Monate bis zur Zahlung vergehen können. Zahlt der Maklerkunde nur einen Teilbetrag, ist unklar, ob der Makler zunächst zumindest einen Betrag in selber Höhe bei dem anderen geltend machen kann. Besonders problematisch sind aber die Fälle, in denen der Auftraggeber gar nicht zahlt, etwa weil er insolvent wird oder stirbt. Letztlich sollten Zahlungsausfallrisiken, die außerhalb der Sphäre des Maklers liegen, nicht zu seinen Lasten gehen.

Der IVD schlägt daher vor, dass nicht die Zahlung die Fälligkeit gegenüber dem anderen auslöst, sondern der Abschluss des Kaufvertrages ausreicht, in dem die vertragliche Beziehung zwischen dem Vertragspartner des Maklers in einer deklaratorischen Maklerklausel wiedergegeben wird (Ausführungen zum Standpunkt der Bundesnotarkammer, siehe Ziffer 3 dieser Stellungnahme).

Ein weiteres Problem liegt in der Frage, ob der Maklerkunde mit dem Makler zuerst 100 vereinbaren muss, damit sich der Nichtkunde vertraglich zur Zahlung von maximal 50 verpflichten kann. Aus dem Wortlaut und der Gesetzesbegründung, die von „hälftigen Gesamtkosten“, zu dessen Begleichung der Zweite verpflichtet werden kann, spricht, könnte eine Abrede über 100 Voraussetzung sein. Aus Sicht des IVD erscheint dies aber nicht unbedingt zwingend. Die Ratio der Vorschrift liegt darin, dass derjenige, der den Makler zuerst ins Boot holt, mindestens so viel zahlen soll, wie die Kaufvertragspartei, die als zweites dabei ist. Es sollte daher ausreichend sein, dass zwischen dem Maklerkunden und dem Makler eine Provision von 50 vereinbart werden kann, damit der zweite (Nichtkunde) maximal 50 tragen kann, auch wenn dies rechtsdogmatisch den in der Gesetzesbegründung erwähnten Instituten der Erfüllungsübernahme oder des Schuldbeitritts zuwiderläuft.

## **II. Artikel 3 – Inkrafttreten**

Der Gesetzentwurf sieht zwischen der Verkündung und dem Inkrafttreten einen Zeitraum von sechs Monaten vor. Diese Übergangsfrist soll den Betroffenen, vor allem den Immobilienmaklern, dienen, ihre Geschäftspraktiken umzustellen.

Aus Sicht des IVD sollte dieser Zeitraum nicht unterschritten werden, damit ausreichend Zeit besteht, sich auf die Neuregelungen einzustellen. Betroffen sind nicht nur die Makler, sondern auch die Onlineportale, die den Vertragsschluss zwischen Interessenten und Makler unterstützen bzw. begleiten. Zudem sollte das Inkrafttreten am ersten eines Monats erfolgen. Dies vereinfacht auch



für die Kommunikation der Neuregelung gegenüber den Verbrauchern, die sich ebenfalls auf die Neuregelung einstellen müssen. Darüber hinaus erleichtert es den Umgang mit der Übergangsregelung, welche ebenfalls am Zeitpunkt des Inkrafttretens anknüpft.

**Immobilienverband Deutschland IVD**

Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Präsident: Jürgen Michael Schick

Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth

Littenstraße 10 • 10179 Berlin

Tel. 030 - 27 57 26-0

[www.ivd.net](http://www.ivd.net)