

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

- a) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksache 19/15827 –

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

- b) zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Roman Johannes Reusch, Dr. Lothar Maier, Stephan Brandner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der AfD
– Drucksache 19/17120 –

Entwurf eines Gesetzes über die Reduktion der Kaufnebenkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Immobilien

- c) zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Britta Haßelmann, Canan Bayram, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/4557 –

Entwurf eines Gesetzes zur Entlastung von Verbrauchern beim Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien
(Makler-Bestellerprinzip- und Preisdeckelgesetz)

A. Problem

Zu Buchstabe a

Die Bundesregierung stellt fest, dass viele Menschen, gerade solche mit geringem und mittlerem Einkommen, heute erhebliche Schwierigkeiten hätten, für sich und ihre Familien ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Bildung von Wohneigentum werde auch durch hohe Erwerbsnebenkosten erschwert, die zumeist aus Eigenkapital geleistet werden müssten.

Aufteilung und Höhe der Maklerprovision unterschieden sich von Land zu Land. In fünf Ländern (Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen) sowie einigen Regionen Niedersachsens trage der Käufer die gesamte Maklerprovision, im übrigen Bundesgebiet teilten sich Käufer und Verkäufer für gewöhnlich die Provision etwa zu gleichen Teilen. Maßgeblich seien allerdings letztlich nicht allein die ortsüblichen Gepflogenheiten, sondern die jeweilige individuelle Vereinbarung zwischen Makler und Verkäufer. In den Gegenden, in denen an sich eine Teilung der Maklerprovision üblich sei, erhalte der Verkäufer häufig deutliche Zugeständnisse oder müsse gar keine Maklerprovision zahlen. Dem Käufer bleibe dann nichts anderes übrig, als die volle Provision allein zu tragen. Andernfalls scheidet er faktisch aus dem Bewerberkreis aus. Unabhängig vom jeweiligen Leistungsumfang könnten Makler in der Regel die in der Region übliche Provision verlangen, ohne sich einem Preis- oder Leistungswettbewerb ausgesetzt zu sehen.

Die im Gesetzentwurf vorgesehenen Änderungen im Maklerrecht zielen darauf ab, durch bundesweit einheitliche, verbindliche Regelungen die Transparenz und Rechtssicherheit bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser zu erhöhen und die Käufer vor der Ausnutzung einer faktischen Zwangslage zu schützen.

Maklerverträge betreffend Wohnungen und Einfamilienhäuser sollen zu ihrer Wirksamkeit der Textform (zum Beispiel E-Mail) bedürfen. Wird der Makler aufgrund zweier Maklerverträge als Interessenvertreter für sowohl Käufer als auch Verkäufer tätig, soll er die Courtage nur von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen können. Der Käufer soll zur Zahlung erst verpflichtet sein, wenn der Verkäufer nachweist, dass er seinen Anteil an der Maklerprovision gezahlt hat. Hat dagegen nur eine Partei die Entscheidung zur Einschaltung eines Maklers getroffen, soll sie verpflichtet sein, die Maklervergütung zu zahlen. Vereinbarungen mit dem Ziel, die Kosten an die andere Partei weiterzureichen, sollen nur wirksam sein, wenn die weitergereichten Kosten maximal 50 Prozent der insgesamt zu zahlenden Courtage ausmachen. Außerdem soll in den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Maklervertrag der Begriff „Mäkler“ durch die bereits in der Praxis und der Rechtswissenschaft überwiegend gebräuchliche Bezeichnung „Makler“ ersetzt werden.

Zu Buchstabe b

Die Fraktion der AfD hebt hervor, dass beim Immobilienkauf die für den Makler anfallende Provision einen erheblichen Kostenfaktor darstelle. Eine marktgerechte Provisionshöhe und freie Verhandlungen zwischen den Kaufvertragsparteien über die Kostentragung würden durch die Möglichkeit zur Überwälzung der Kosten auf die andere Kaufvertragspartei behindert. Es fehle sowohl an einem Anreiz zur Kostenkontrolle durch den Verkäufer als auch an einem Anreiz zu Verhandlungen über die Aufteilung der Maklerkosten. Ein weiterer erheblicher

Bestandteil der Nebenkosten beim Immobilienkauf sei die Grunderwerbsteuer, die sich durch die Maklerkosten zusätzlich erhöhen könne.

Der Gesetzentwurf der Fraktion der AfD sieht vor, dass für den Fall, dass bei einem Immobilienverkauf der Makler vom Verkäufer eingeschaltet wurde, eine Zahlungsverpflichtung des Käufers hinsichtlich der Maklerkosten nur wirksam sein soll, wenn sie im notariellen Kaufvertrag beurkundet ist. Bei hohen Kaufpreisen solle zudem nur ein geringerer Prozentsatz als der gegenwärtige Höchstsatz von 7,14 Prozent des Kaufpreises als Maklerprovision auf den Käufer abgewälzt werden können. Gleichzeitig solle das Grunderwerbsteuergesetz so geändert werden, dass die Übernahme von Maklerkosten durch den Käufer nicht zur Erhöhung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer führe.

Zu Buchstabe c

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN weist darauf hin, dass nicht nur die Wohnraummieten stark stiegen, sondern auch der Erwerb von Wohneigentum immer teurer werde. Seit 2013 sinke die Zahl der Ersterwerber von Wohneigentum. Neben dem erforderlichen Eigenkapital für den Wohnraum an sich bestehe hoher Kapitalbedarf für Erwerbsnebenkosten (Makler, Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer), der in der Regel nicht über Darlehen finanziert werden könne. Dies erschwere die Eigentumsbildung für viele Haushalte. Angesichts eines gestiegenen Altersvorsorgebedarfs gewinne jedoch Wohneigentum zunehmend an Bedeutung zur Absicherung des Lebensstandards im Alter.

Nach dem Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bestehe die Lösung in einer haushaltsneutralen Stärkung der Wohneigentumsbildung und der Alterssicherung beim Wohnen sowie des Verbraucherschutzes beim nicht gewerblichen Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien in Verbindung mit einer Deckelung der Maklerprovision. Darüber hinaus bedürften angesichts der deutlich gestiegenen Immobilienpreise auch die Notar- und Gerichtsgebühren, die bei Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien anfielen, einer Überprüfung. Dies müsse jedoch weiteren gesetzgeberischen Schritten überlassen bleiben.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Annahme des Gesetzentwurfs in geänderter Fassung. Die Änderungen betreffen den Begriff des „Handelsmaklers“, den persönlichen Anwendungsbereich des Gesetzentwurfs sowie den Nachweis über die Zahlung beim Maklervertrag.

Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/15827 in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE.

Zu Buchstabe b

Ablehnung des Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/17120 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD.

Zu Buchstabe c

Ablehnung des Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/4557 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf auf Drucksache 19/15827 mit folgenden Maßgaben, im Übrigen unverändert anzunehmen:

Artikel 1 wird wie folgt geändert:

1. Nach Nummer 1 wird folgende Nummer 2 eingefügt:
 2. In § 385 wird das Wort „Handelsmäkler“ durch das Wort „Handelsmakler“ ersetzt. ‘
2. Die bisherigen Nummern 2 bis 7 werden die Nummern 3 bis 8.
3. Die bisherige Nummer 8 wird Nummer 9 und wie folgt geändert:
 - a) In § 656b werden die Wörter „der Makler ein Unternehmer und“ gestrichen und werden die Wörter „eine natürliche Person“ durch die Wörter „ein Verbraucher“ ersetzt.
 - b) In § 656d Absatz 1 Satz 2 werden die Wörter „nachweist, dass sie“ gestrichen und werden nach den Wörtern „nachgekommen ist“ die Wörter „und sie oder der Makler einen Nachweis hierüber erbringt“ eingefügt.
4. Folgende Nummer 10 wird angefügt:
 10. In § 1221 wird das Wort „Handelsmäkler“ durch das Wort „Handelsmakler“ ersetzt. ‘;

- b) den Gesetzentwurf auf Drucksache 19/17120 abzulehnen;
c) den Gesetzentwurf auf Drucksache 19/4557 abzulehnen.

Berlin, den 13. Mai 2020

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Dr. Heribert Hirte
Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichtersteller

Dr. Johannes Fechner
Berichtersteller

Dr. Lothar Maier
Berichtersteller

Katharina Willkomm
Berichterstellerin

Friedrich Straetmanns
Berichtersteller

Canan Bayram
Berichterstellerin

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Dr. Johannes Fechner, Dr. Lothar Maier, Katharina Willkomm, Friedrich Straetmanns und Canan Bayram

I. Überweisung

Zu Buchstabe a

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/15827** in seiner 136. Sitzung am 18. Dezember 2019 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe b

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/17120** in seiner 146. Sitzung am 13. Februar 2020 an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Finanzausschuss sowie an den Ausschuss für Wirtschaft und Energie zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe c

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/4557** in seiner 56. Sitzung am 12. Oktober 2018 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Wirtschaft und Energie sowie an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/15827 in seiner 47. Sitzung am 13. Mai 2020 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Annahme.

Der **Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung** hat sich mit der Vorlage auf Drucksache 19/15827 am 19. Dezember 2019 befasst und festgestellt, dass eine Nachhaltigkeitsrelevanz des Gesetzentwurfs gegeben sei. Der Bezug zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ergebe sich hinsichtlich folgender Leitprinzipien einer nachhaltigen Entwicklung, Sustainable Development Goals (SDGs) und Indikatoren:

- Leitprinzip 1 – Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden
- Leitprinzip 5 – Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern
- SDG 11 – Nachhaltige Städte und Gemeinden
- Indikator 11.3 – Wohnen: Überlastung durch Wohnkosten

Die Darstellung der Nachhaltigkeitsprüfung sei plausibel, eine Prüfbitte sei daher nicht erforderlich.

Zu Buchstabe b

Der **Finanzausschuss** hat die Vorlage auf Drucksache 19/17120 in seiner 78. Sitzung am 13. Mai 2020 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD die Ablehnung.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat die Vorlage auf Drucksache 19/17120 in seiner 70. Sitzung am 13. Mai 2020 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD die Ablehnung.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Zu Buchstabe c

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat die Vorlage auf Drucksache 19/4557 in seiner 60. Sitzung am 12. Februar 2020 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung in der Fassung des Änderungsantrags der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/4557 in seiner 47. Sitzung am 13. Mai 2020 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat zu der Vorlage auf Drucksache 19/15827 in seiner 74. Sitzung am 18. Dezember 2019 eine öffentliche Anhörung beschlossen, die er in seiner 77. Sitzung am 27. Januar 2020 durchgeführt hat. An dieser Anhörung haben folgende Sachverständige teilgenommen:

Prof. Dr. Markus Artz	Universität Bielefeld Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht
Kai Enders	Engel & Völkers AG, Hamburg
Dr. Detlev Fischer	Richter am Bundesgerichtshof a. D., Karlsruhe
Sun Jensch	Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., Berlin Geschäftsführerin
Prof. Dr. Caroline Meller-Hannich	Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Zivilprozess- und Handelsrecht
Franz Michel	Verbraucherzentrale Bundesverband e. V., Berlin Geschäftsbereich Verbraucherpolitik Team Energie und Bauen Referent Energieeffizienz & Bauen
Dr. jur. Christian J. Osthus	Immobilienverband Deutschland Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V., Berlin Syndikusrechtsanwalt
André Radicke	Immobilienberater, Hanhofen

Hinsichtlich der Ergebnisse der öffentlichen Anhörung wird auf das Protokoll der 77. Sitzung vom 27. Januar 2020 mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen.

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf **Drucksache 19/15827** in seiner 93. Sitzung am 13. Mai 2020 abschließend beraten. Der Ausschuss empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Annahme des Gesetzentwurfs in der aus der Beschlussempfehlung ersichtlichen Fassung. Die Änderungen beruhen auf einem Änderungsantrag, den die Fraktionen der CDU/CSU und SPD in den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz eingebracht haben und der mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen wurde.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** hat folgenden Änderungsantrag zu dem Gesetzentwurf auf Drucksache 19/15827 in den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz eingebracht:

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf auf Drucksache 19/15827 wie folgt zu ändern:

1. Artikel 1 wird wie folgt geändert:

a. Nummer 1 b) wird wie folgt neu gefasst:

„Nach der Angabe zu § 653 wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 653a Vermittlung von Wohnimmobilien““

b. Nach Nummer 4 wird folgende Nummer 4a. eingefügt:

„Nach § 653 wird folgender § 653a eingefügt:

„§ 653a

Vermittlung von Wohnimmobilien

(1) Den Abschluss von Kaufverträgen für überwiegend dem Wohnen dienende oder dafür bestimmte bebaute oder unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte darf nur vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen, wer dazu vom Kaufinteressenten, Verkäufer oder einem anderen Berechtigten bestellt wurde. Der Makler darf nicht gleichzeitig für den Kaufinteressenten und Verkäufer oder einen anderen Berechtigten tätig sein. Der Vermittlungsvertrag bedarf der Textform.

(2) Ein Anspruch auf Entgelt für die Tätigkeit nach Absatz 1 besteht nicht, wenn der Kaufvertrag über Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte abgeschlossen wird, deren Eigentümer oder Verwalter der Makler oder eine juristische Person ist, an der der Makler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist oder wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer oder Verwalter ist und ihrerseits an einer juristischen Person, die sich als Makler betätigt, rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Vorschüsse dürfen nicht gefordert, vereinbart oder angenommen werden.

(3) Der Makler darf vom Kaufinteressenten für die Tätigkeit nach Absatz 1 kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Makler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Kaufinteressenten vom Verkäufer oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnimmobilie anzubieten.

(4) Das Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages beträgt im Falle einer Bestellung durch den Kaufinteressenten im Sinne des Absatzes 3 höchstens zwei vom Hundert des Kaufpreises und schließt die gesetzliche Umsatzsteuer sowie Nebenleistungen jeglicher Art ein. Der Makler und der Besteller können vereinbaren, dass bei Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen eine Vertragsstrafe zu zahlen ist. Die Vertragsstrafe darf zehn vom Hundert des gemäß Satz 1 vereinbarten Entgelts nicht überschreiten.

(5) Soweit an den Makler ein ihm nach diesem Gesetz nicht zustehendes Entgelt, eine Vergütung anderer Art, eine Aufwendungsersatzung, ein Vorschuss oder eine Vertragsstrafe, die den in Absatz 4 Satz 3 genannten Satz übersteigt, geleistet worden ist, kann die Leistung nach den allgemeinen Vorschriften dieses Gesetzes zurückgefordert werden; die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden. Soweit Leistungen aufgrund von Vereinbarungen erbracht worden sind, die nach Absatz 6 unwirksam oder nicht wirksam geworden sind, gilt Satz 1 entsprechend.

(6) Eine Vereinbarung ist unwirksam, wenn

1. sie von den Absätzen 1 bis 5 abweicht oder

2. durch sie der Kaufinteressent verpflichtet wird, ein vom Verkäufer oder einem Dritten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen.‘

c. Nummer 8 wird gestrichen.

2. Es wird folgender Artikel 2 eingefügt, die jetzigen Artikel 2 und 3 werden zu den Artikeln 3 und 4:

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

„Artikel 2

Änderung der Gewerbeordnung

Die Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 147c folgende Angabe eingefügt:

„§ 147d Verstoß gegen Vorschriften für die Vermittlung von Wohnimmobilien“.

2. Nach § 147c wird folgender § 147d eingefügt:

„§ 147d

Verstoß gegen Vorschriften für die Vermittlung von Wohnimmobilien

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. für die Tätigkeit nach § 653a Absatz 1 Satz 1 BGB ein Entgelt von einer anderen Person als derjenigen, die ihn bestellt hat, fordert, sich versprechen lässt oder annimmt;

2. entgegen § 653a Absatz 1 Satz 2 BGB gleichzeitig für den Kaufinteressenten und Verkäufer oder einen anderen Berechtigten tätig wird;

3. für die Vermittlung ein Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, das die in § 653a Absatz 4 Satz 1 BGB genannte Höhe übersteigt;

4. entgegen § 653a Absatz 1 Satz 1 BGB den Abschluss von Kaufverträgen für überwiegend dem Wohnen dienende oder dafür bestimmte bebaute oder unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte anbietet, obwohl er dazu nicht vom Kaufinteressenten, Verkäufer oder einem anderen Berechtigten bestellt wurde.

(2) Die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 4 kann mit einer Geldbuße bis zu 150 000 Euro geahndet werden. § 30 Absatz 2 Satz 3 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist anzuwenden.“

Begründung:

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung greift zu kurz. Dies ist auch der Ergebnis der am 27.01.2020 im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages durchgeführten Sachverständigen-Anhörung. Dort wurde deutlich, dass nur die Einführung eines echten Bestellerprinzips Transparenz gewährleistet und Rechtsunsicherheiten vermeidet. Die von der Bundesregierung auf BT-Drucksache 19/15827 gewählte Konstruktion hingegen stellt weder das eine noch das andere sicher (Informationen zur o.g. Anhörung hier: https://www.bundestag.de/ausschuesse/a06_Recht/anhoeerungen?url=L2F1c3NjaH-Vlc3NIL2EwNI9SZWNodC9hbmhvZXJ1bmdlb19hcmNoa-XYvbWFrGVya29zdGVudmVydGVpbHVuZy02NzQxOTQ=&mod=mod559522 (zuletzt abgerufen am 28.01.2020).

Der Schutz von Kaufinteressenten von Wohnimmobilien gegen nicht eigenveranlasste Maklerprovisionen ist zwar richtig. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung ist insoweit aber nicht konsequent, als dass auch danach Maklerkosten in nennenswerter Höhe beim Erwerber verbleiben, obwohl dieser die Maklerkosten nicht selbst veranlasst hat. Ferner beinhaltet der Gesetzentwurf keinerlei Schutz der Käuferseite gegen überhöhte Maklerprovisionen (Provisionsdeckel). Auch eine Ergänzung der Vorschriften der Gewerbeordnung findet sich nicht.

Der Schutzbereich des Regierungsentwurfs ist ferner zu eng gefasst und erstreckt sich insbesondere nicht auf den sogenannten „Gelegenheitsmakler“. Der Mechanismus des Regierungsentwurfs greift nur dann, wenn ein unternehmerischer Makler tätig wird – beim Gelegenheitsmakler sollen die Schutzvorschriften hingegen nicht zu berücksichtigen sein. Folge sind erhebliche Rechtsschutzlücken. Auch stellt der Regierungsentwurf lediglich auf Kaufverträge „über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus“ ab. Grundstückskaufverträge werden demnach vom Regierungsentwurf nicht erfasst. Auch dies wurde durchweg in der oben genannten Anhörung kritisiert.

Der vorliegende Änderungsantrag trägt all diesen Aspekten Rechnung und führt entsprechend konsequente Regelungen in den Gesetzentwurf der Bundesregierung ein. Spiegelbildlich werden die durch diesen Änderungsantrag „überholten“ Vorschriften des Regierungsentwurfs gestrichen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Zu Nummer 1 a. (Inhaltsübersicht)

Unter Ziffer 1 a. dieses Antrags wird Artikel 1 Nummer 1 b) des Regierungsentwurfs geändert. Die dort bisher vorhandene Einfügung eines „Untertitels 4“ in die Inhaltsübersicht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) wird – mit Blick auf die hiesigen Änderungsbefehle zu Nummer 1 a. und b. konsequent – durch die Einfügung eines neuen § 653a BGB ersetzt.

Zu Nummer 1 b. (Einfügung § 653a BGB-E)

Über Nummer 1 b. dieses Änderungsantrags wird eine neue Nummer 4a. in den Regierungsentwurf eingefügt, die einen neuen § 653a BGB-E zum Inhalt hat:

Zu § 653a Absatz 1

Nach § 653a Absatz 1 Satz 1 BGB-E darf nur, wer vom Kaufinteressenten, Verkäufer oder einem anderen Berechtigten „bestellt“ wurde, den Abschluss von Kaufverträgen für überwiegend dem Wohnen dienende oder dafür bestimmte bebaute oder unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen.

Unklarheiten über die Grenze zwischen erlaubter und unerlaubter Doppeltätigkeit, die aus dem Wortlaut und der Interpretation des § 654 BGB herrühren, sollen durch § 653a Absatz 1 Satz 2 BGB-E im Interesse der Rechtssicherheit und des Verbraucherschutzes ausgeschlossen werden. Mit der im § 653a Absatz 1 Satz 2 BGB-E vorgesehenen Regelung wird eine Doppeltätigkeit des Maklers von vornherein ausgeschlossen, um Interessenkonflikten und unredlichem Maklerverhalten entgegenzuwirken.

Das in Satz 3 vorgesehene Textformerfordernis dient dem Zweck, die Beteiligten zuverlässig über den Inhalt und die rechtlichen Folgen ihrer Erklärungen zu informieren und hiermit Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu fördern.

Zu § 653a Absatz 2

Soweit einer der in § 653a Absatz 2 genannten Fälle vorliegt, ist nach wirtschaftlicher Bewertung keine echte „Vermittlertätigkeit“ des Maklers mehr zu erkennen. Ein wirtschaftlicher Interessenkonflikt und ein „Vermitteln an sich selbst“ soll mit der Regelung der § 653a Absatz 2 BGB-E ausgeschlossen werden. In diesen Fällen soll daher ein Anspruch auf Maklerlohn nicht bestehen. Ferner dürfen Vorschüsse nicht gefordert, vereinbart oder angenommen werden. Der Makler ist damit vorleistungspflichtig.

Damit einhergehend stellt § 653a Absatz 5 BGB-E klar, dass, soweit ein Vorschuss geleistet worden ist, dieser nach den allgemeinen Regeln zurückgefordert werden kann – wobei die Vorschriften der §§ 814 und 817 Satz 2 BGB ausdrücklich nicht anzuwenden sein sollen. Hierdurch wird dem Gedanken des Verbraucherschutzes in besonderer Weise Rechnung getragen.

Zu § 653a Absatz 3

Um eine Umgehung des in Absatz 1 niedergelegten Bestellerprinzips zu verhindern, ist in § 653a Absatz 3 BGB-E eine Ausschließlichkeitsklausel nach dem Vorbild von § 2 Absatz 1a des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (im Folgenden: WoVermRG) angelegt. Diese knüpft nicht erst an den Vertragsschluss zwischen Wohnungsanbieter und Makler als Ausschlussstatbestand für eine Provisionspflichtigkeit des Wohnungssuchenden an. Vielmehr stellt sie auf die rein faktische, nicht ausschließlich auf der Grundlage eines Maklervertrages mit dem Wohnungssuchenden erfolgende Einholung des Einverständnisses des Anbieters durch den Makler ab.

Auf diese Weise wird eine Aushebelung des Bestellerprinzips insbesondere durch eine ohne Maklervertrag mit dem Veräußerer erfolgende Vermittlungstätigkeit durch den Makler auf Veräußerer-Initiative – aber unter Abschluss eines Maklervertrags allein mit dem Kaufinteressenten – unterbunden.

Zu § 653a Absatz 4

Nach § 653a Absatz 4 BGB-E beträgt das Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages – allerdings nur im Falle einer Bestellung durch den Kaufinteressenten im Sinne des § 653a Absatz 3 BGB-E – höchstens zwei Prozent des Kaufpreises und schließt die gesetzliche Umsatzsteuer sowie Nebenleistungen jeglicher Art ein.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Die heute „marktüblichen“ Entgelte für die Vermittlung von Immobilien stehen – unbeschadet der erforderlichen und in gewissem Umfang auch geforderten Sachkunde (vgl. §15b Abs. 1 MaBV mit Anlage 1) – außer Verhältnis zu der erbrachten Leistung. Bei der Vermittlung von Wohnimmobilien handelt es sich weitgehend um eine durch das Internet vereinfachte und standardisierte Dienstleistung einfacher Art. Der hier vorgeschlagene Preisdeckel kappt daher das Vermittlungsentgelt bei Wohnimmobilien bei 2 % des Kaufpreises.

Der „Preisdeckel“ in Höhe von 2 % des Kaufpreises für die Maklerprovision gilt nur im Falle einer Bestellung durch den Kaufinteressenten im Sinne des Absatzes 3. Soweit der Makler – wie überwiegend der Fall – vom Verkäufer beauftragt wird, kann mit diesem also weiterhin frei auch ein höheres Entgelt vereinbart werden. Aufgrund der Marktmacht der Verkäufer-Seite steht zu erwarten, dass die Provisions-Sätze der Makler sich zukünftig – den Regeln des Marktes folgend – im Sinne eines echten Wettbewerbs bilden werden. Ein derartiger Wettbewerb war bisher kaum gegeben. Durch die Regelung wird Gleichlauf mit der entsprechenden Regelung in § 3 Absatz 2 Satz 1 WoVermRG hergestellt, der in seiner Schutzrichtung für den Provisionsdeckel ebenfalls ausschließlich auf den „Wohnungssuchenden“ abstellt, soweit dieser – ausnahmsweise – tatsächlich den Makler beauftragt hatte.

Es kann nach § 653a Absatz 4 Satz 2 BGB-E ferner eine Vertragsstrafe zwischen Makler und Besteller vereinbart werden. Durch die Begrenzung einer gemäß § 653a Absatz 4 Satz 3 BGB-E möglichen Vertragsstrafe auf höchstens 10 % im Falle einer nach Satz 1 vereinbarten zulässigen Vermittlungsentgelts wird die einseitige Überforderung eines Vertragsteils im Falle des tatsächlichen Anfallens einer Vertragsstrafe vermieden.

Zu § 653a Absatz 5

Nach § 653a Absatz 5 Satz 1 BGB-E kann eine Leistung nach den allgemeinen Vorschriften dieses Gesetzes zurückgefordert werden, soweit an den Makler ein ihm nach diesem Gesetz nicht zustehendes Entgelt, eine Vergütung anderer Art, eine Aufwenderstattung, ein Vorschuss oder eine Vertragsstrafe, die den in Absatz 4 Satz 3 genannten Satz übersteigt, geleistet worden ist.

Die Vorschrift dient in ihrer Gesamtheit dazu, jeglicher Abrede, die den Vorgaben des § 653a BGB-E entgegensteht, entgegenzuwirken.

Die Anwendung der §§ 814 und 817 Satz 2 BGB ist ausdrücklich ausgeschlossen. Hierdurch wird dem Gedanken des Verbraucherschutzes in besonderer Weise Rechnung getragen.

Durch § 653a Absatz 5 Satz 2 BGB-E wird erreicht, dass die Rückforderungsregelungen des Satzes 1 nicht nur für solche Zahlungen gelten, die „an den Makler“ im Sinne des § 653a Absatz 5 Satz 1 BGB-E geleistet wurden; vielmehr gelten die Rückforderungsregelungen des Satzes 1 hiernach auch für Zahlungen, die der Besteller aufgrund einer unwirksamen Verpflichtung im Sinne des § 653a Absatz 6 BGB-E geleistet hat.

Zu § 653a Absatz 6

Auch die Vorschrift des § 653a Absatz 6 BGB-E dient dazu, jeglicher Abrede, die den Vorgaben des § 653a BGB-E entgegensteht, entgegenzuwirken.

Zu Nummer 1 c. (Streichung Artikel 1 Nummer 8 des Regierungsentwurfs)

Durch den mit Nummer 1 b. dieses Änderungsantrags eingefügten § 653a BGB-E werden die im Regierungsentwurf unter Artikel 1 Nr. 8 in §§ 656a ff. BGB-E vorgesehenen Änderungen materiell ersetzt und sind daher zu streichen.

Zu Nummer 2 (§ 147d GewO)

Durch die vorgenommene Änderung wird ein neuer § 147d in die Gewerbeordnung eingefügt.

Nach § 147d Absatz 1 Nr. 1 bis 4 GewO-E stellen die dort bezeichneten Verstöße gegen die Regelungen des § 653a BGB-E Ordnungswidrigkeiten dar. Die Vorschrift verfolgt den Zweck, den von dem Gesetz insbesondere geförderten Verbraucherschutzgedanken effektiv durchzusetzen.

Die Regelung des § 147d Absatz 2 Satz 1 GewO-E ist erforderlich, um den Vorschriften des § 653a BGB-E Geltung zu verschaffen und der möglichen Nichtbeachtung durch verpflichtete Marktteilnehmer Konsequenzen nachfolgen zu lassen.

Nach dem in § 147d Absatz 2 Satz 2 GewO-E vorgesehenen Verweis auf § 30 Absatz 2 Satz 3 GewO wird eine Anhebung des Bußgeldrahmens für die Fälle erreicht, in denen Organe, Vertreter oder sonstigen Bevollmächtigte von juristischen Personen oder Personenvereinigungen „im Schatten ihres Verbandes“ Ordnungswidrigkeiten nach § 147d Absatz 1 GewO-E begehen. Die gesetzliche Verweisung in § 147d Absatz 2 Satz 2 GewO-E auf § 30 Absatz 2 Satz 3 GewO führt in diesen Fällen zu einer Verzehnfachung der in § 147d Absatz 2 Satz 1 GewO-E angedrohten Geldbuße.

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat diesen Änderungsantrag in seiner 93. Sitzung am 13. Mai 2020 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

Zu dem Gesetzentwurf lagen dem Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zwei Petitionen vor.

Zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf **Drucksache 19/17120** in seiner 93. Sitzung am 13. Mai 2020 abschließend beraten. Der Ausschuss empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD, den Gesetzentwurf abzulehnen.

Zu Buchstabe c

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat zu der Vorlage auf **Drucksache 19/4557** in seiner 24. Sitzung am 7. November 2018 eine öffentliche Anhörung beschlossen. In seiner 29. Sitzung am 12. Dezember 2018 hat der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion der AfD beschlossen, den Antrag auf Terminierung der öffentlichen Anhörung auf den 13. Februar 2019 abzulehnen. In seiner 32. Sitzung am 30. Januar 2019 hat der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und AfD gegen die Stimmen der Fraktionen FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Terminierung der öffentlichen Anhörung von der Tagesordnung abgesetzt. In seiner 33. Sitzung am 13. Februar 2019 und seiner 36. Sitzung am 20. Februar 2019 hat der Ausschuss mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion der AfD die Terminierung der öffentlichen Anhörung von der Tagesordnung abgesetzt. In seiner 39. Sitzung am 13. März 2019 hat der Ausschuss einstimmig beschlossen, die öffentliche Anhörung zu der Vorlage am 8. Mai 2019 durchzuführen. An der öffentlichen Anhörung am 8. Mai 2019, die in der 49. Sitzung des Ausschusses stattgefunden hat, haben folgende Sachverständige teilgenommen:

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Prof. Dr. Markus Artz	Universität Bielefeld Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht
Winfried Ebert	LBS Immobilien GmbH Potsdam Sprecher der Geschäftsführung
Prof. Dr. Volker Eichener	Hochschule Düsseldorf
Dr. Detlev Fischer	Richter am Bundesgerichtshof a. D., Karlsruhe
Prof. Dr. jur. Beate Gsell	Ludwig-Maximilians-Universität München Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrensrecht, Europäisches Privat- und Verfahrensrecht
Gabriele Heinrich	Verein Wohnen im Eigentum e. V., Bonn Vorstand
Franz Michel	Verbraucherzentrale Bundesverband e. V., Berlin Geschäftsbereich Verbraucherpolitik Team Energie und Bauen
Jürgen Michael Schick	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V., Berlin, Präsident
Michael Schmidt	TOP-Immobilien GmbH, Berlin Geschäftsführer

Hinsichtlich der Ergebnisse der öffentlichen Anhörung wird auf das Protokoll der 49. Sitzung vom 8. Mai 2019 mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen.

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf **Drucksache 19/4557** in seiner 93. Sitzung am 13. Mai 2020 abschließend beraten. Der Ausschuss empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Gesetzentwurf abzulehnen.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** hat folgenden Änderungsantrag zu dem Gesetzentwurf auf Drucksache 19/4557 in den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz eingebracht:

Der Bundestag wolle beschließen:

1. In Artikel 1 wird der Eingangssatz vor Nummer 1 wie folgt gefasst:

„Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch ... des Gesetzes vom ... (BGBl. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:“

2. Artikel 1 Nummer 2 wird wie folgt geändert:

a.) In § 653a Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „Käufer“ durch das Wort „Kaufinteressenten“ ersetzt.

b.) In § 653a Absatz 1 Satz 2 wird das Wort „Käufer“ durch das Wort „Kaufinteressenten“ sowie das Wort „Mäkler“ durch das Wort „Makler“ ersetzt.

c.) § 653a Absatz 2 Satz 1 wird gestrichen, die jetzigen Sätze 2 und 3 werden zu den Sätzen 1 und 2 und wie folgt gefasst:

„Ein Anspruch auf Entgelt für die Tätigkeit nach Absatz 1 besteht nicht, wenn der Kaufvertrag über Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte abgeschlossen wird, deren Eigentümer oder Verwalter der Makler oder eine juristische Person ist, an der der Makler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist oder wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer oder Verwalter ist und ihrerseits an einer juristischen Person, die sich als Makler betätigt, rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Vorschüsse dürfen nicht gefordert, vereinbart oder angenommen werden.“

Nummer 2 a.) (Streichung in § 653a Absatz 1 Satz 1 BGB-E)

Um innerhalb der Norm des § 653a BGB-E Einheitlichkeit herzustellen, wird nunmehr durchweg auf den „Kaufinteressenten“ abgestellt.

Nummer 2 b.) (Streichung in § 653a Absatz 1 Satz 2 BGB-E)

Um innerhalb der Norm des § 653a BGB-E Einheitlichkeit herzustellen, wird nunmehr durchweg auf den „Kaufinteressenten“ abgestellt. Ferner wird die Vorschrift nunmehr zeitgemäßer und verständlicher formuliert, weil auch im Alltagsgebrauch durchgehend von „Makler“ und nicht mehr von „Mäkler“ gesprochen wird.

Nummer 2 c.) (Änderung § 653a Absatz 2 BGB-E)

Systematische und redaktionelle Anpassung, weil in § 652 Absatz 1 Satz 1 BGB schon allgemein angeordnet ist, dass der Lohnanspruch des Maklers vom Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags abhängt. Ferner wird die Vorschrift nunmehr zeitgemäßer und verständlicher formuliert, weil auch im Alltagsgebrauch durchgehend von „Makler“ und nicht mehr von „Mäkler“ gesprochen wird.

Nummer 2 d.) (Neufassung § 653a Absatz 3 BGB-E)

Um eine Umgehung des Bestellerprinzips zu verhindern, ist § 653a Absatz 3 BGB-E um eine Ausschließlichkeitsklausel nach dem Vorbild von § 2 Absatz 1a des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (im Folgenden: WoVermRG) zu erweitern. Diese knüpft nicht erst an den Vertragsschluss zwischen Wohnungsanbieter und Makler als Ausschlussstatbestand für eine Provisionspflichtigkeit des Wohnungssuchenden an. Vielmehr stellt sie auf die rein faktische, nicht ausschließlich auf der Grundlage eines Maklervertrages mit dem Wohnungssuchenden erfolgende Einholung des Einverständnisses des Anbieters durch den Makler ab. Auf diese Weise wird eine Aushebelung des Bestellerprinzips insbesondere durch eine ohne Maklervertrag mit dem Veräußerer erfolgende Vermittlungstätigkeit durch den Makler auf Veräußerer-Initiative – aber unter Abschluss eines Maklervertrags allein mit dem Kaufinteressenten – unterbunden.

Ferner wird die Vorschrift nunmehr zeitgemäßer und verständlicher formuliert, weil auch im Alltagsgebrauch durchgehend von „Makler“ und nicht mehr von „Mäkler“ gesprochen wird.

Nummer 2 e.) (Neufassung § 653a Absatz 4 BGB-E)

Die Änderung in Satz 1 beinhaltet eine redaktionelle Präzisierung. Die Deckelung soll auch für den bloßen „Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages“ und nicht nur für die „Vermittlung“ als Anknüpfungshandlung gelten.

Daneben wird klargestellt, dass der „Preisdeckel“ in Höhe von 2 % des Kaufpreises für die Maklerprovision nur im Falle einer Bestellung durch den Kaufinteressenten im Sinne des Absatzes 3 greift. Soweit der Makler – wie überwiegend der Fall – vom Verkäufer beauftragt wird, kann mit diesem also weiterhin frei auch ein höheres Entgelt vereinbart werden. Aufgrund der Marktmacht der Verkäufer-Seite steht zu erwarten, dass die Provisionssätze der Makler sich zukünftig – den Regeln des Marktes folgend – im Sinne eines echten Wettbewerbs bilden werden. Ein derartiger Wettbewerb war bisher kaum gegeben. Durch die Regelung wird Gleichlauf mit der entsprechenden Regelung in § 3 Absatz 2 Satz 1 WoVermRG hergestellt, der in seiner Schutzrichtung für den Provisionsdeckel ebenfalls ausschließlich auf den „Wohnungssuchenden“ abstellt, soweit dieser – ausnahmsweise – tatsächlich den Makler beauftragt hatte.

Ferner wird in Satz 2 der Vorschrift nunmehr zeitgemäßer und verständlicher formuliert, weil auch im Alltagsgebrauch durchgehend von „Makler“ und nicht mehr von „Mäkler“ gesprochen wird. Satz 3 bleibt ohne Änderungen.

Nummer 2 f.) (Änderung § 653a Absatz 5 Satz 1)

In § 653a Absatz 5 Satz 1 BGB-E wird bisher für den Fall einer Rückforderung nicht geschuldeter Zahlungen an den Makler allein der Kondiktionsausschluss des § 817 Satz 2 BGB für unanwendbar erklärt.

Es soll darüber hinaus mit der Änderung ausdrücklich auch die Anwendung von § 814 BGB ausgeschlossen werden, denn es ist durchaus vorstellbar, dass sich ein Kaufinteressent faktisch gezwungen sieht, einen nach § 653a Absatz 2 Satz 3 BGB-E unzulässigen und von ihm als Nichtbesteller nach Absatz 3 ohnehin nicht geschuldeten Vorschuss in Kenntnis dieser Rechtslage an den Makler zu zahlen, nur um in einem angespannten Markt als

Erwerbsinteressent zum Zuge zu kommen. Mit der Ergänzung wird auch in diesen Fällen dem Kaufinteressenten (und ggf. späteren Käufer) eine Rückforderung rechtsgrundlos gezahlter Beträge ermöglicht.

Ferner wird die Vorschrift nunmehr zeitgemäßer und verständlicher formuliert, weil auch im Alltagsgebrauch durchgehend von „Makler“ und nicht mehr von „Mäkler“ gesprochen wird.

Nummer 2 g.) (Änderung § 653a Absatz 6 Nummer 2 BGB-E)

Die Regelung in § 653a Absatz 6 Nr. 2 BGB-E dient der Vermeidung einer Überwälzung von Maklerkosten auf die andere Vertragsseite und wird redaktionell wie folgt verbessert:

Anstelle des „Bestellers“ hat die Vorschrift den „Kaufinteressenten“ der Wohnimmobilie zu adressieren, der typischerweise selbst gerade keine Maklerleistung bestellt hat – auf den aber ggf. gleichwohl die Bezahlung der Maklerprovision übergewälzt werden soll.

Anstelle der Unwirksamkeit einer Vereinbarung, die zur Zahlung eines „vom Mäkler oder einem Dritten“ geschuldeten Vermittlungsentgelts verpflichtet, soll ferner die Unwirksamkeit der Übernahme der Verpflichtung zur Zahlung des „vom Verkäufer oder einem Dritten“ angeordnet werden.

Die Kaufvertragspartei, die den Makler nicht beauftragt hat, kann hiernach nicht wirksam verpflichtet werden, ein vom Besteller oder einem Dritten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen. Mit den Änderungen wird eine Regelung parallel zu § 2 Absatz 5 Nr. 2 WoVermRG etabliert.

Nummer 2 h.) (Streichung § 653a Absatz 7 BGB-E)

Der Gesetzentwurf wird so geändert, dass der Schutz allein an den Wohncharakter der angebotenen Immobilie angeknüpft. Dies entspricht auch dem Konzept des WoVermRG zur Vermittlung des Abschlusses von Mietverträgen über Wohnraum.

Ein Verzicht auf eine Verbraucherbeteiligung am Kaufvertrag bringt zum einen den Vorteil der einfacheren Rechtsanwendung mit sich. Zum anderen werden Fehlanreize in Richtung einer Begünstigung der Konzentration von Wohnimmobilien in der Hand von Unternehmen verhindert. Diese Fehlanreize drohen, wenn die bislang im Maklergeschäft üblichen Geschäftsmodelle einer – zumindest anteiligen – Provisionstragung durch den Käufer bei Verkäufen an Verbraucher unzulässig sind, bei Veräußerungen an Unternehmen aber zulässig bleiben.

Vor diesem Hintergrund soll die Anwendbarkeit des § 653a BGB-E allein vom Wohncharakter der betreffenden Immobilie abhängig gemacht werden, sodass § 653a Absatz 7 BGB-E entsprechend zu streichen ist. Ferner wird durch die Streichung des Absatzes 7 erreicht, dass die Vorschrift des § 653a BGB-E auch für „Gelegenheitsmakler“ anwendbar gestellt wird, und nicht lediglich für unternehmerisch tätige Makler. Mögliche Rechtsschutzlücken werden auf diese Weise von vornherein vermieden.

Zu Nummer 3 (Änderung des Eingangssatzes Gewerbeordnung)

Der Eingangssatz war an die übliche Formulierung anzupassen.

Zu Nummer 4

Nummer 4 a.) (Änderung § 147d Absatz 1 Nummer 1 GewO-E)

Der gestrichene Satzteil beinhaltete eine überflüssige Doppelung.

Nummer 4 b.) u. c.) (Änderung § 147d Absatz 1 Nummern 2 u. 4 GewO-E)

Gleichlaufend zu den redaktionellen Änderungen in § 653a BGB-E wird nunmehr auch im § 147d GewO-E auf den „Kaufinteressenten“ abgestellt.

Zu Nummer 5 (Änderung Artikel 3)

Die Regelung zum Inkrafttreten in Artikel 3 des Gesetzentwurfs wird aktualisiert.

Nachrichtlich

§ 653a BGB-E und § 147d GewO-E in nach diesem Änderungsantrag geänderter Fassung lauten (Änderungen fett gedruckt, soweit sie keine Streichungen betreffen):

§ 653a

Vermittlung von Wohnimmobilien

(1) Den Abschluss von Kaufverträgen für überwiegend dem Wohnen dienende oder dafür bestimmte bebaute oder unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte darf nur vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen, wer dazu vom Kaufinteressenten, Verkäufer oder einem anderen Berechtigten bestellt wurde. Der Makler darf nicht gleichzeitig für den Kaufinteressenten und Verkäufer oder einen anderen Berechtigten tätig sein. Der Vermittlungsvertrag bedarf der Textform.

(2) Ein Anspruch auf Entgelt für die Tätigkeit nach Absatz 1 besteht nicht, wenn der Kaufvertrag über Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte abgeschlossen wird, deren Eigentümer oder Verwalter der Makler oder eine juristische Person ist, an der der Makler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist oder wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer oder Verwalter ist und ihrerseits an einer juristischen Person, die sich als Makler betätigt, rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Vorschüsse dürfen nicht gefordert, vereinbart oder angenommen werden.

(3) Der Makler darf vom Kaufinteressenten für die Tätigkeit nach Absatz 1 kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Makler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Kaufinteressenten vom Verkäufer oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnimmobilie anzubieten.

(4) Das Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages beträgt im Falle einer Bestellung durch den Kaufinteressenten im Sinne des Absatzes 3 höchstens zwei vom Hundert des Kaufpreises und schließt die gesetzliche Umsatzsteuer sowie Nebenleistungen jeglicher Art ein. Der Makler und der Besteller können vereinbaren, dass bei Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen eine Vertragsstrafe zu zahlen ist. Die Vertragsstrafe darf zehn vom Hundert des gemäß Satz 1 vereinbarten Entgelts nicht überschreiten.

(5) Soweit an den Makler ein ihm nach diesem Gesetz nicht zustehendes Entgelt, eine Vergütung anderer Art, eine Aufwendungsersatzung, ein Vorschuss oder eine Vertragsstrafe, die den in Absatz 4 Satz 3 genannten Satz übersteigt, geleistet worden ist, kann die Leistung nach den allgemeinen Vorschriften dieses Gesetzes zurückgefordert werden; die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden. Soweit Leistungen aufgrund von Vereinbarungen erbracht worden sind, die nach Absatz 6 unwirksam oder nicht wirksam geworden sind, gilt Satz 1 entsprechend.

(6) Eine Vereinbarung ist unwirksam, wenn

1. sie von den Absätzen 1 bis 5 abweicht oder

2. durch sie der Kaufinteressent verpflichtet wird, ein vom Verkäufer oder einem Dritten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen.

*§ 147d**Verstoß gegen Vorschriften für die Vermittlung von Wohnimmobilien*

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. für die Tätigkeit nach § 653a Absatz 1 Satz 1 BGB ein Entgelt von einer anderen Person als derjenigen, die ihn bestellt hat, fordert, sich versprechen lässt oder annimmt;

2. entgegen § 653a Absatz 1 Satz 2 BGB gleichzeitig für den Kaufinteressenten und Verkäufer oder einen anderen Berechtigten tätig wird;

3. für die Vermittlung ein Entgelt fordert, sich versprechen lässt oder annimmt, das die in § 653a Absatz 4 Satz 1 BGB genannte Höhe übersteigt;

4. entgegen § 653a Absatz 1 Satz 1 BGB den Abschluss von Kaufverträgen für überwiegend dem Wohnen dienende oder dafür bestimmte bebaute oder unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte anbietet, obwohl er dazu nicht vom Kaufinteressenten, Verkäufer oder einem anderen Berechtigten bestellt wurde.

(2) Die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 4 kann mit einer Geldbuße bis zu 150 000 Euro geahndet werden. § 30 Absatz 2 Satz 3 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist anzuwenden.

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat diesen Änderungsantrag in seiner 93. Sitzung am 13. Mai 2020 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

Zu dem Gesetzentwurf lagen dem Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz mehrere Petitionen vor.

Zu den Buchstaben a, b und c

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** erklärte, dass die zu den Vorlagen durchgeführten öffentlichen Anhörungen deutlich gemacht hätten, dass der Gesetzentwurf der Bundesregierung noch einiges Verbesserungspotential aufweise, um im Interesse der Immobilienkäufer zu einer gerechteren Verteilung der Maklerkosten zu kommen. Der Gesetzentwurf enthalte keine adäquaten Antworten für die Probleme auf den angespannten Immobilienmärkten in den Ballungsgebieten, sehe insbesondere keine entsprechend differenzierenden Regelungen vor. Leider seien die Pläne der früheren Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz Dr. Katarina Barley, die Regelungen ähnlich dem Bestellerprinzip im Mietrecht habe schaffen wollen, nicht weiter verfolgt worden. Der jetzt vorliegende Gesetzentwurf, der kein Doppeltätigkeitsverbot und keine Deckelung der Höhe von Maklerprovisionen enthalte, sei ein Kompromiss, der an den Bedürfnissen der betroffenen Käuferinnen und Käufer vorbeigehe.

Die **Fraktion DIE LINKE.** sprach sich für die Durchsetzung eines reinen Bestellerprinzips auch beim Erwerb von Immobilien aus. Darüber hinaus hätte sie sich eine klare gesetzliche Regelung zur Begrenzung der Höhe von Maklerprovisionen gewünscht. In Deutschland beliefen sich diese auf bis zu 7,14 Prozent des Kaufpreises. Selbst bei einer Teilung träfe die Käuferinnen und Käufer damit eine erhebliche Belastung. In den Niederlanden oder in Großbritannien würden die Maklerkosten hingegen nur um die zwei Prozent betragen, gleichwohl funktioniere dort das Maklergeschäft.

Die **Fraktion der CDU/CSU** hob hervor, dass es darum gehe, mehr Menschen den Weg in die eigenen vier Wände zu ermöglichen. Dieser würde vor allem in den Ballungsgebieten durch hohe Kaufnebenkosten, zu denen neben der Grunderwerbsteuer insbesondere die Maklerprovision zähle, erschwert. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung sehe nun im Grundsatz vor, dass Verkäufer und Käufer die Maklerprovision zu gleichen Teilen zu tragen hätten. Dieser Grundsatz werde bereits heute in elf von sechzehn Bundesländern als Marktstandard praktiziert und sei daher als faire Regelung anzusehen. Durch die jetzige Normierung werde der Grundsatz auch in den übrigen Gebieten zu einer erheblichen Entlastung der Käufer führen. Dieses Konzept sei gegenüber den anderen diskutierten Ansätzen, wie etwa dem Bestellerprinzip, vorzugswürdig. Das Bestellerprinzip basiere im Mietrecht auf der Grundannahme, dass sich Vermieter und Mieter insoweit nicht auf Augenhöhe begegneten. Ein solches wirtschaftliches Gefälle gebe es beim Immobilienerwerb in der Regel nicht. Etwas anderes gelte lediglich für die Ballungsgebiete, für die die nun vorliegende Regelung greifen werde. Außerdem sei bei einem Bestellerprinzip zu befürchten, dass der Verkäufer die Mehrbelastung auf den Kaufpreis draufschlage, so dass die Käufer im Ergebnis nicht entlastet würden. Hinsichtlich der Regelung zur Fälligkeit der Provision hätte die CDU/CSU eine andere Regelung präferiert. Die Provision müsse nun erst dann durch die Käufer geleistet werden, wenn auch der Verkäufer sie geleistet habe. Dies könne etwa beim Tod oder der Insolvenz des Verkäufers dazu führen, dass der Makler seinen Anspruch gegen den Käufer auf Zahlung der Provision nicht durchsetzen könne, weil es an der Fälligkeit fehle. Da dies in der Praxis jedoch nur eine eher geringe Zahl von Fällen betreffe, könne diese Regelung noch mitgetragen werden. Der Verweis auf die Provisionshöhen in den Niederlanden sei ungeeignet, da das dortige System, bei dem die einzelnen Leistungen des Maklers vergütet würden, sich grundlegend von der rein erfolgsbasierten Vergütung in Deutschland unterscheide. Abschließend betonte die Fraktion, dass man sich bei der Diskussion nicht zu sehr auf die Lage in den Ballungsgebieten, wie etwa in Berlin, fokussieren dürfe. In Brandenburg beispielsweise würden die allermeisten Immobilien für Kaufpreise von unter 100.000 Euro veräußert. Bei einer Provisionshöhe von zwei Prozent würden sich dann die Makler – dort ganz häufig die Sparkassen – mangels Kostendeckung aus dem Geschäft zurückziehen.

Die **Fraktion der SPD** erklärte, dass es ihr darum gegangen sei, gerade jungen Familien und Bürgerinnen und Bürgern ohne großen Geldbeutel den Immobilienerwerb durch eine Reduzierung der Kaufnebenkosten zu ermöglichen. Die Fraktion hätte sich zwar ebenfalls ein Bestellerprinzip gewünscht, jedoch stelle die nun erreichte Teilung zu gleichen Teilen einen guten Kompromiss dar. Wichtig sei auch gewesen, keine Umgehungsmöglichkeiten für die Verkäuferseite zuzulassen. Vor dem Hintergrund dieses Missbrauchspotentials sei es richtig, die Zahlungspflicht der Käuferinnen und Käufer von der geleisteten Zahlung der Verkäuferseite abhängig zu machen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Die **Fraktion der AfD** begrüßte das Ziel des Gesetzentwurfs der Bundesregierung, die Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb zu senken. Man dürfe sich dabei aber nicht auf die Maklerkosten beschränken, sondern müsse auch die Grunderwerbsteuer, die Notargebühren sowie die Gebühren für die Eintragung im Grundbuch im Blick haben. Es müsse beobachtet werden, ob das Konzept der Teilung der Maklerprovision in der Praxis nicht durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer umgangen werde. Eine wirkliche Verbesserung könne ohnehin nicht ohne eine Form der Deckelung der Höhe der Maklerprovision erreicht werden. In Anbetracht der derzeitigen Preissteigerungen auf den Immobilienmärkten sei eine Maklerprovision in Höhe von gut sieben Prozent für die Käuferseite nicht tragbar. Dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die Aufwendungen des Käufers für die Maklerprovision auch auf die Höhe der Grunderwerbsteuer auswirken könnten.

Die **Fraktion der FDP** kritisierte, dass der Gesetzentwurf der Bundesregierung ein verkapptes Bestellerprinzip enthalte. Es handele sich um einen nicht gerechtfertigten Eingriff in die Privatautonomie. Der Erwerb von Immobilien müsse zwar, insbesondere für junge Familien, günstiger werden. Dies könne jedoch auf anderen Wegen, beispielsweise durch die Schaffung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer, besser erreicht werden. Gerade in angespannten Immobilienmärkten drohe eine Umgehung, etwa durch einen entsprechenden Aufschlag beim Abschluss weiterer Kaufverträge im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb, beispielsweise beim Verkauf einer eingebauten Küche. Der Vergleich mit der Provisionshöhe in den Niederlanden gehe fehl, da dort ein gänzlich anderer Markt sowie ein anderes System bestünden. Schließlich sehe die Fraktion auch die Regelung zur Fälligkeit der Maklerprovision für die Käuferseite kritisch. Vorzugswürdig sei insoweit eine deklaratorische Maklerklausel im Notarvertrag.

IV. Zur Begründung der Beschlussempfehlung

Im Folgenden werden lediglich die vom Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz empfohlenen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/15827 erläutert. Soweit der Ausschuss die unveränderte Annahme des Gesetzentwurfs empfiehlt, wird auf die jeweilige Begründung in Drucksache 19/15827 verwiesen.

Die Änderungen unter Nummer 1 und 4 beinhalten eine sprachliche Anpassung. Während schon der ursprüngliche Gesetzentwurf vorsieht, die veraltete Bezeichnung des „Mäklers“ durch den zeitgemäßen Begriff des „Maklers“ zu ersetzen, soll mit der nun vorgeschlagenen Änderung dieses Anliegen auf den Begriff des „Handelsmäklers“ übertragen werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung der §§ 385 und 1221 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) erforderlich, in welchen der Begriff „Handelsmakler“ bisher Verwendung findet.

Die Änderung unter Nummer 2 ist rein redaktioneller Art.

Die Änderung gemäß Nummer 3 a) führt zu einer sachgerechten Anpassung des persönlichen Anwendungsbereichs.

Der im Gesetzentwurf verwendete Begriff der natürlichen Person wird durch den Begriff des Verbrauchers ersetzt. Hierdurch wird die verbraucherschützende Zielrichtung des Gesetzentwurfs deutlicher zum Ausdruck gebracht. Nicht umfasst sind nunmehr natürliche Personen, die im Rahmen ihrer gewerblichen Tätigkeit eine Immobilie kaufen. Vom Anwendungsbereich des § 656b umfasst ist jedoch der Erwerb durch eine ausschließlich aus Verbrauchern bestehende GbR, wenn der Erwerb allein zu privaten Zwecken erfolgt.

Zudem wird der persönliche Anwendungsbereich auf Seiten des Maklers ausgeweitet. Während der ursprüngliche Gesetzentwurf nur Maklertätigkeiten umfasst, die von einem Unternehmer erbracht werden, sind durch den Änderungsvorschlag sämtliche Personen umfasst, die sich als Makler betätigen. In den Anwendungsbereich der gesetzlichen Neuregelung fallen nun insbesondere auch sogenannte „Gelegenheitsmakler“, die in einem so geringen Ausmaß als Makler tätig sind, dass sie keine Unternehmer im Sinne des § 14 BGB sind. Die Änderung trägt dem Umstand Rechnung, dass für die Kaufinteressenten unerheblich ist, ob der Makler in gewerblichem Umfang oder nur gelegentlich als Makler tätig ist. Insbesondere in Ballungsräumen mit angespannten Immobilienmärkten sehen sich die Kaufinteressenten aufgrund der Marktgegebenheiten einer Zwangslage ausgesetzt. Diese ist jedoch von den Umständen, die in der Person des Maklers liegen, unabhängig.

Die teilweise vorgeschlagene Einschränkung des persönlichen Anwendungsbereichs auf Verkäuferseite dahingehend, dass Insolvenzverwalter, Nachlasspfleger und Betreuer nicht in den Anwendungsbereich fallen, ist nicht

angezeigt. Für den Makler besteht in aller Regel nicht die Gefahr, dass sein Vertragspartner die Maklerkosten nicht oder nur zu einem geringen Teil bedienen kann, da die Maklerkosten aus dem Verkaufserlös beglichen werden können bzw. vorrangig zu begleichen sind. Ein sachlicher Grund für die Benachteiligung der Käufer bei einem Erwerb vom Insolvenzverwalter, Nachlasspfleger oder Betreuer ist nicht ersichtlich.

Durch die Änderung unter Nummer 3 b) wird auch dem Makler die Möglichkeit eröffnet, den Nachweis über die erfolgte Zahlung durch die Partei, die den Maklervertrag geschlossen hat, zu erbringen. Der Makler hat es nunmehr selbst in der Hand, die Voraussetzungen für die Fälligkeit der ihm mittelbar oder unmittelbar zustehenden Forderung gegen die andere Partei nachzuweisen – etwa durch Vorlage eines Kontoauszugs, aus welchem sich der Geldeingang ergibt. Er ist für den Nachweis nun nicht auf die Mitwirkung seines ursprünglichen Vertragspartners angewiesen.

Berlin, den 13. Mai 2020

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Dr. Johannes Fechner
Berichterstatter

Dr. Lothar Maier
Berichterstatter

Katharina Willkomm
Berichterstatterin

Friedrich Straetmanns
Berichterstatter

Canan Bayram
Berichterstatterin

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.