

Entsteht die Pflicht des Käufers zur Zahlung der Maklerprovision erst dann, wenn der Verkäufer seine Provision an den Makler bezahlt hat?

Dieser Artikel wurde verfasst von Herrn Helge Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Vorstand des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Squire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, eMail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Einleitung

Leider haben Medien vielfach die neue gesetzliche Regelung und die darin auch geregelt Pflicht zur Zahlung der Käuferprovision an den Makler falsch wiedergegeben. Daher ist es verständlich, dass Maklerkunden, insbesondere wenn sie die Käufer der Immobilie sind, infolge dieser falschen Veröffentlichungen dem Makler erst die Provision bezahlen wollen, wenn der den Nachweis erbracht hat, dass der Verkäufer seine Provision an den Makler entrichtet hat. Zu bedauern ist, dass es durch die Fehlinterpretation der Medien überhaupt erst zu Verunsicherungen kommen konnte. Dieser Artikel soll aufklären.

Die neuen gesetzlichen Regelungen

Mit Wirkung zum 23.12.2020 traten die neuen gesetzlichen Regelungen bei der Vermittlung von Einfamilienhäuser und Wohnungen in Kraft. Für alle andere Immobilienarten gelten die neuen Regelungen nicht. Insbesondere sind sie dann anzuwenden, wenn der Käufer ein Verbraucher ist. Es er ein Unternehmer, gelten die neuen Regelungen mit Ausnahme der Textform nicht.

Zahlungspflicht des Käufers

Es gibt nur einen einzigen Fall, dass der Käufer die Provision an den Makler erst dann zu entrichten hat, wenn der Verkäufer seine geleistet hat. Das ist die Variante des § 656d BGB:

- 1. Hat nur eine Partei des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklervertrag abgeschlossen, ist eine Vereinbarung, die die andere Partei zur Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn verpflichtet, nur wirksam, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt.*

2. Der Anspruch gegen die andere Partei wird erst fällig, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Maklerlohns nachgekommen und sie oder der Makler einen Nachweis hier erbringt.

Die Sachlage des § 656d BGB ist folgende: Bei der Regelung nach § 656d BGB hat der Gesetzgeber die Situation vor Augen, dass der Verkäufer den Makler beauftragt und *er allein die volle Provision von beispielsweise 6 Prozent an den Makler bezahlt*. Nachträglich soll dann ein Teil der Maklerkosten durch eine Vereinbarung, z.B. im Kaufvertrag, dem Käufer auferlegt werden. Infolgedessen würde der Verkäufer dann doch nur einen Teil der Maklerprovision bezahlen, mindestens jedoch in gleicher Höhe wie der Käufer.

Diese Verlagerung eines Teils der Maklerkosten wird in der Praxis selten vorkommen.

Tatsächlich werden viel eher diese Varianten praktiziert werden:

1. Der Makler vereinbart von vorneherein eine gleich hohe Provision mit dem Verkäufer und dem Käufer. Dann ist § 656c BGB einschlägig. (Der Vollständigkeit halber sind die jetzt nachfolgenden genannten Paragraphen am Ende wiedergegeben). Die in § 656d enthaltene Regelung, dass der Käufer erst dann seinen Provision an den Makler zahlen muss, wenn der Verkäufer seine gezahlt hat, hat der Gesetzgeber in § 656c nicht getroffen.

Ergo: Es bleibt also wie bisher dabei, dass in diesem Fall der Käufer seine Provision auch dann an den Makler entrichte muss, ohne dass der Makler nachweisen muss, dass der Verkäufer seine bezahlt hat.

2. Der Makler vereinbart, dass ausschließlich der Verkäufer eine Provision an den Makler zu entrichten hat. Es wird also eine sogenannten Innenprovision vereinbart. Der Käufer zahlt kein Provision. Auch dies ist kein Fall des § 656d BGB, sondern des § 652 BGB.

§ 652 Entstehung des Lohnanspruchs

(1) Wer für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags einen Maklerlohn verspricht, ist zur Entrichtung des Lohnes nur verpflichtet, wenn der Vertrag infolge des Nachweises oder infolge der Vermittlung des Maklers zustande kommt. Wird der Vertrag unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen, so kann der Maklerlohn erst verlangt werden, wenn die Bedingung eintritt.

(2) Aufwendungen sind dem Makler nur zu ersetzen, wenn es vereinbart ist. Dies gilt auch dann, wenn ein Vertrag nicht zustande kommt.

Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

§ 656a - Textform

Ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, bedarf der Textform.

§ 656b - Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 656c und 656d

Die §§ 656c und 656d gelten nur, wenn der Käufer ein Verbraucher ist.

§ 656c - Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien

(1) Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten.

Vereinbart der Makler mit einer Partei des Kaufvertrags, dass er für diese unentgeltlich tätig wird, kann er sich auch von der anderen Partei keinen Maklerlohn versprechen lassen.

Ein Erlass wirkt auch zugunsten des jeweils anderen Vertragspartners des Maklers.

Von Satz 3 kann durch Vertrag nicht abgewichen werden.

(2) 1Ein Maklervertrag, der von Absatz 1 Satz 1 und 2 abweicht, ist unwirksam. 2§ 654 bleibt unberührt.

§ 656d - Vereinbarungen über die Maklerkosten

(2) (1) Hat nur eine Partei des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklervertrag abgeschlossen, ist eine Vereinbarung, die die andere Partei zur Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn verpflichtet, nur wirksam, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt.

Der Anspruch gegen die andere Partei wird erst fällig, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Maklerlohns nachgekommen und sie oder der Makler einen Nachweis hier erbringt.

(2) § 656c Absatz 1 Satz 3 und 4 gilt entsprechend.

Rechtlicher Hinweis

Diese Vorschläge wurden nach bestem Wissen erstellt. Sie ersetzen aber keine Beratung für den Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden. Bitte wägen Sie sorgfältig ab, ob Sie sich an einen Fachjuristen oder einen unserer Verbandsjuristen wenden.

Helge Ziegler
Wirtschaftsjurist
Präsident BVFI