

Die Wirksamkeit von Maklerverträgen, die vor dem 23.12.2020 abgeschlossen wurden

Dieser Artikel wurde verfasst von Helge Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Präsident des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Squaire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24748480, Telefax: (069) 247484899, E-Mail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Die Situation

Das „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ vom 12.06.2020 wurde am 23.06.2020 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und tritt mit Ablauf von 6 Monaten am 23.12.2020 in Kraft. Somit läuft bereits jetzt die Übergangszeit. Eine weitere über den 23.12.2020 hinaus gibt es nicht.

Die Gültigkeit vor dem 23.12.2020 geschlossener Maklerverträge

In der Bundesdrucksache 19/15827 vom 11.12.2019 wird auf Seite 9 ausgesagt:



„Auf Rechtsverhältnisse, die vor dem 23.12.2020 entstanden sind, sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung weiter anzuwenden.“

Dies erfolgt unter Anwendung des Art. 170 des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB), in dem es heißt:



„Für ein Schuldverhältnis, das vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches entstanden ist, bleiben die bisherigen Gesetze maßgebend.“

Es kommt also nicht darauf an, wann der Kaufvertrag abgeschlossen wird, sondern der Maklervertrag.

Daraus ergeben sich folgende Fallkonstellationen:

1. Maklerverträge ohne Verkäuferprovision

Bei den nachfolgenden Beispielen wird davon ausgegangen, dass der Makler ohne Verkäuferprovision und nur mit Käuferprovision arbeitet.

Variante A:

Der Maklervertrag mit dem Verkäufer wird vor dem 23.12.2020 abgeschlossen. Er erlaubt dem Makler, auch für den Käufer tätig zu sein. Der Maklervertrag mit dem Interessenten und späteren Käufer wird ebenso vor dem 23.12.2020 geschlossen. Beide Rechtsverhältnisse entstehen also vor dem 23.12.2020, weshalb die bisherigen Regelungen gelten (§§ 652 ff BGB).

Variante B:

Der Maklervertrag mit dem Verkäufer wird vor dem 23.12.2020, der mit dem Käufer aber nach dem 22.12.2020 geschlossen. Da die Bedingungen der §§ 656c und 656d BGB nicht erfüllt sind gilt die neue Regelung. Folglich hat möglicherweise der Makler erfolgreich den Kaufvertrag vermittelt, hat aber weder gegenüber dem Verkäufer noch dem Käufer einen Provisionsanspruch, denn es gelten die neuen Regelungen (§§ 656a ff BGB).

- Lösungsmöglichkeit 1 zu Variante B:

Der Verkäufer willigt ein, dass er an den Makler im Falle der Verlängerung über den 22.12.2020 hinaus eine Provision entrichtet. Die Vertragsformulierung könnte z.B. so lauten:

„Information im Maklervertrag: Der Makler hat den Auftraggeber darüber informiert, dass mit Wirkung zum 23.12.2020 eine neue gesetzliche Provisionsregelung in Kraft tritt. Nur bis zu diesem Zeitpunkt kann eine von der Verkäuferprovision abweichende Käuferprovision vereinbart werden. Ab dem 23.12.2020 ist dies nicht mehr möglich.

Vereinbarung im Maklervertrag: Für den Fall, dass mit einem Kaufinteressenten erst nach dem 22.12.2020 ein provisionspflichtiger Maklervertrag abgeschlossen wird, sagt der Verkäufer zu, dem Makler im Falle der Vermittlung eines Kaufvertrages oder des Nachweises der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages eine gleich hohe Provision wie der Käufer in Höhe von X % inkl. MwSt. zu bezahlen.

Der Verkäufer ist damit einverstanden, dass der Makler provisionspflichtig auch für den Käufer tätig ist (Erlaubnis der Doppeltätigkeit). Auf die beigefügte Widerrufsbelehrung wird hingewiesen. Mit seiner Unterschrift bestätigt der Verkäufer, eine Ausfertigung erhalten zu haben.“

Empfehlung: Der Makler sollte ab jetzt diese Ergänzung im Maklervertrag vereinbaren.

- Lösungsmöglichkeit 2 zu Variante B:

Der Makler legt sein Mandat nieder, da er ansonsten Gefahr läuft, zwar seine volle Leistung erbracht zu haben, aber weder gegenüber dem Verkäufer noch dem Käufer einen Provisionsanspruch geltend machen kann.

- Lösungsmöglichkeit 3 zu Variante B:

Der Makler arbeitet von vornherein nur mit der Verkäuferprovision. (Hierauf wird im Kapitel „Die Innenprovision – die Königsklasse für Immobilienmakler“ noch eingegangen.)

Variante C:

Der Maklervertrag vor dem 23.12.2020 mit dem Verkäufer geschlossenen Maklervertrag endet zunächst vor dem 23.12.2020, beinhaltet aber eine Klausel, dass er sich im Falle dessen, dass er nicht gekündigt wird, um weitere x-Monate über den 23.12.2020 hinaus verlängert. Es entsteht kein neues Rechtsverhältnis, das bisherige besteht weiter fort, es sei denn, es würden wesentlich neue Geschäftsgrundlagen entstehen. Es gelten die bisherigen Regelungen der §§ 652 ff BGB.

2. Maklerverträge mit Verkäufer- und Käuferprovision

Bei den nachfolgenden Beispielen wird davon ausgegangen, dass der Makler sowohl vom Verkäufer als auch vom Käufer eine Provision erhalten soll.

Variante A:

Der Maklervertrag mit dem Verkäufer beinhaltet, dass er von diesem eine Provision von 2 Prozent erhält, vom Käufer eine Provision von 4 Prozent. Beide Maklerverträge werden vor dem 23.12.2020 abgeschlossen. Da die beiden Rechtsverhältnisse vor dem 23.12.2020 entstehen, gelten weiterhin die Regelungen der §§ 652 ff BGB.

Variante B:

Der Maklervertrag mit dem Verkäufer beinhaltet, dass er von diesem eine Provision von 2 Prozent erhält, vom Käufer eine Provision von 4 Prozent. Der Maklervertrag mit dem Verkäufer wird vor dem 23.12.2020 abgeschlossen, der mit dem Käufer jedoch nach dem 22.12.2020. Es gelten die neuen Regelungen (§§ 656a ff BGB).

Variante C:

Der Maklervertrag mit dem Verkäufer beinhaltet, dass er von diesem eine Provision von 3 Prozent erhält, vom Käufer ebenso eine Provision von 3 Prozent. Der Maklervertrag mit dem Verkäufer wird vor dem 23.12.2020 abgeschlossen, der mit dem Käufer nach dem 22.12.2020. Es gelten die neuen Regelungen, da die Bedingungen der §§ 656c und / oder 656d BGB eingehalten sind, sofern die Maklerverträge in Textform abgeschlossen wurden.

3. Maklerverträge nur mit Verkäuferprovision

Wird mit dem Verkäufer ein Maklervertrag mit reiner Verkäuferprovision (Innenprovision) abgeschlossen, kann einerseits auf § 656d BGB, aber auch auf die bisherigen Bestimmungen der §§ 652 ff BGB zurückgegriffen werden. Welche der beiden gesetzlichen Bestimmungen Anwendung findet, ist im Ergebnis irrelevant, sofern keine nachträgliche Verlagerung der Provision nach § 656d BGB vorgesehen ist und der Käufer keine Provision an den Makler entrichten soll. Wenn es sich um ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung handelt ist die Textform einzuhalten.

Der Abschluss von Maklerverträgen vor dem 23.12.2020

Vor dem 23.12.2020 konnten Maklerverträge auch konkludent abgeschlossen werden. Nach dem 23.12.2020 ist zur Wirksamkeit der Maklerverträge mit einem Verbraucher oder einem Unternehmen nur noch in Textform möglich, jedenfalls dann, wenn es sich um ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung handelt.

Helge Ziegler
Wirtschaftsjurist
Präsident BVFI

Rechtlicher Hinweis

Diese Vorschläge wurden nach bestem Wissen erstellt. Sie ersetzen aber keine Beratung für den Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

