

Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon 030 / 59 00 91 500 · Telefax 030 / 59 00 91 501
Postfach 30 30 79 · 10730 Berlin

Friedrichstraße 83 · 10117 Berlin
Telefon 030 / 20225-5381 · Telefax 030 / 20225-5385
Postfach 11 01 80 · 10381 Berlin

An das
Bundesministerium der Justiz
und für Verbraucherschutz
Mohrenstraße 37
10117 Berlin

2. Oktober 2019
Dr. C/Fr

per E-Mail: IB3@bmjv.bund.de

Referentenentwurf eines Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser
Ihr Aktenzeichen: 3430/13-14 307/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von den Bausparkassenverbänden vertretenen Institute betreiben das Immobilienvermittlungsgeschäft teils selbst, teils über eigenständige Immobiliengesellschaften als Tochtergesellschaften.

Vor diesem Hintergrund möchten wir Ihnen zu dem Referentenentwurf die nachfolgenden Anmerkungen übermitteln:

1. Allgemeines

Wir begrüßen die dem Entwurf zu Grunde liegende Intention, entgegen den in der vorangegangenen politischen Diskussion erhobenen Forderungen nicht einseitig die Verkäufer von Wohnungen und Einfamilienhäusern mit den Maklerkosten zu belasten, sondern durch eine bundesweit einheitliche Regelung den Rahmen für eine faire Aufteilung der Maklerkosten zwischen Verkäufer und Käufer zu schaffen.

Damit berücksichtigt der Entwurf die bereits in einigen Bundesländern übliche Aufteilung und trägt zu Recht insbesondere dem Umstand Rechnung, dass die Tätigkeit des Maklers nicht im ausschließlichen Interesse des Verkäufers, sondern auch im Interesse des Käufers liegt.

2. Textformerfordernis (§ 656 a BGB-E)

Wir begrüßen aus Gründen der Transparenz und Rechtssicherheit für beide Vertragsparteien die Regelung des § 656a BGB-E, die für den Abschluss des Maklervertrages über die Vermittlung einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses die Textform nach § 126 b BGB vorsieht.

3. Vereinbarungen über die Maklerkosten (§ 656 d BGB-E)

Die Regelung des § 656 d Abs. 1 Satz 1 BGB-E, nach der die beteiligten Parteien Vereinbarungen zur anteiligen Übernahme der Maklerkosten durch die Partei treffen können, die in keinem Vertragsverhältnis zum Makler steht, ist grundsätzlich interessengerecht.

Die als Schutz vor Umgehungen dieser Bestimmung gedachte Regelung des Satzes 2, wonach der Anspruch aus einer Vereinbarung nach § 656 d Abs. 1 Satz 1 BGB-E erst fällig wird, wenn der ursprüngliche Vertragspartner des Maklers die Erfüllung seiner Provisionsverpflichtung bzw. die Zahlung seines Anteils nachgewiesen hat, dürfte allerdings in der Praxis schwierig umzusetzen sein. Denn der Nachweis der Bezahlung der Courtage durch einen Überweisungsträger ist nicht mehr zeitgemäß. Auch der Ausdruck der Online-Überweisung bietet Manipulationsmöglichkeiten und stellt nicht sicher, dass die Überweisung auch tatsächlich ausgeführt worden ist.

Ein Abwarten bis der Courtage-Anteil des Verkäufers beim Makler eingegangen ist, führt nicht nur zu Zeitverzögerungen, sondern auch zu einem erhöhten administrativen Aufwand, da Rechnungen an Verkäufer und Käufer nicht zeitgleich ausgestellt werden können. Schließlich ist unklar, wie zu verfahren ist, wenn der Verkäufer wider Erwarten nicht zahlt, etwa weil der Verkaufserlös vorrangig von den kreditgebenden Banken zur Ablösung der Darlehensverbindlichkeiten beansprucht wird und deshalb nicht mehr zur Bezahlung der Maklercourtage ausreicht. Dies ist jedenfalls in stagnierenden oder sich negativ entwickelnden Immobilienmärkten kein unrealistisches Szenario.

Vor diesem Hintergrund plädieren wir dafür, die Verpflichtung zur Zahlung der anteiligen Maklercourtage durch die am Maklervertrag nicht beteiligte Partei dadurch zu sichern, dass eine entsprechende Erklärung in den notariellen Kaufvertrag über die vermittelte Immobilie aufgenommen wird.

Daher bitten wir,

§ 656 d Abs. 1 BGB-E wie folgt zu formulieren:

„(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. Hierzu nehmen beide Parteien des Kaufvertrages eine Erklärung in die notarielle Urkunde auf, mit der sie sich zur Übernahme des anteiligen Maklerlohns verpflichten.“

Flankiert werden müsste diese Formulierung noch durch eine Klarstellung zumindest in der Gesetzesbegründung, dass eine entsprechende Klausel weder zu einer Erhöhung des Gegenstandswertes für die Berechnung der Notarkosten noch für die Grunderwerbsteuer führt.

Hinsichtlich der von Ihnen aufgeworfenen Fragen zu den voraussichtlichen wirtschaftlichen Folgen der vorgeschlagenen Neuregelungen für Verkäufer, Makler und Käufer sehen sich die betroffenen Institute nicht imstande, seriöse Schätzungen abzugeben. Hinzuweisen wäre indessen auf die Einschätzung, dass die Umsetzung der zahlreichen rechtlichen Änderungen zu erheblichen Kosten insbesondere durch die notwendige umfangreiche Schulung der Vertriebe führen dürfte.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie unseren Vorschlag im Verlauf des weiteren Gesetzgebungsverfahrens berücksichtigten, und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

VERBAND DER PRIVATEN
BAUSPARKASSEN



i.A. Agnes Freise

BUNDESGESCHÄFTSSTELLE
LANDESBAUSPARKASSEN



i.A. Dr. Ralf Conradi