



**Pet 4-18-07-401-042056**

01099 Dresden

Schuldrecht

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 04.03.2021 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,  
– weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.

### **Begründung**

Mit der Petition wird die Einführung des Bestellerprinzips für die Bezahlung von Maklertätigkeit beim Immobilienkauf gefordert.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen vorgetragen, auch beim Immobilienkauf sei das Prinzip der Sozialen Marktwirtschaft, nachdem der bezahle, der bestelle, sinnvoll. Die aktuelle Provisionspraxis stehe hierzu im Gegensatz. Die Einhaltung eines Bestellerprinzips würde dazu führen, dass sich mehr Bürger eine Immobilie leisten könnten. Damit stiege die Wohneigentumsquote, eine Säule für die soziale Absicherung. In Ballungsgebieten liege die Maklerprovision zurzeit bereits bei über 50 Prozent eines Durchschnittjahreseinkommens eines Arbeitnehmers. Auch wenn die Vermarktung einer Immobilie Zeit und Aufwand erfordere, so stehe dieser Betrag hierzu in keinem Verhältnis mehr. Zudem sei das Bestellerprinzip marktwirtschaftlich sinnvoll, da der Verkäufer den Vertriebsweg für den Verkauf seiner Immobilie selbst wählen könne und den aus seiner Sicht angemessenen Preis für die Leistung des Maklers verhandeln könne. Der Käufer hingegen habe hingegen kein Wahlrecht und sei darauf angewiesen, den bereits ausgewählten Makler zu bezahlen, wenn er die Immobilie



erwerben wolle. Gegenwärtig würden Immobilien fast ausschließlich über Makler angeboten, so dass diese eine marktbeherrschende Stellung hätten. Ein Rückgang der Maklerverkaufsaufträge sei auch im Falle der Einführung des Bestellerprinzips nicht zu erwarten, da der Verkäufer im Allgemeinen unerfahren sei und auf die fachliche Kompetenz des Maklers vertraue.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen.

Dem Petitionsausschuss liegen zu diesem Thema mehrere Eingaben mit verwandter Zielsetzung vor, die wegen des Sachzusammenhangs einer gemeinsamen parlamentarischen Prüfung unterzogen werden. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Deutschen Bundestages eingestellt und dort diskutiert. Sie wurde von 63 Mitzeichnern unterstützt, und es gingen 14 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Darüber hinaus hat der Petitionsausschuss den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz nach § 109 Absatz 1 Satz 2 der Geschäftsordnung der Deutschen Bundestages um Stellungnahme zu der Eingabe gebeten, da die Petition einen Gegenstand der Beratung in diesem Ausschuss betraf (vgl. hierzu Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses BT-Drs. 19/19203).

Der federführende Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat dazu mitgeteilt, dass die Petition während der Beratungen des Gesetzentwurfs der Bundesregierung über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser (BT-Drs. 19/15827), des Gesetzentwurfs der Fraktion der AfD über die Reduktion der Kaufnebenkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Immobilien (BT-Drs. 19/17120) sowie des Gesetzentwurfs der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Entlastung von Verbrauchern beim Kauf und Verkauf von Wohnimmobilien



(BT-Drs. 19/4557) den Berichterstattem im Ausschuss vorgelegen hat. Das Plenum des Deutschen Bundestages befasste sich mehrmals mit der Thematik und beriet hierüber ausführlich (vgl. Protokoll der Plenarsitzung 19/56 vom 12. Oktober 2018, 19/136 vom 18. Dezember 2019, 19/146 vom 13. Februar 2020, und 19/160 vom 14. Mai 2020).

Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung sowie des zuständigen Fachausschusses angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Im Rahmen des Wohngipfels, der am 21. September 2018 stattfand, hat sich die Bundesregierung darauf geeinigt, eine Senkung der Kosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums bei den Maklerkosten anzustreben. Bei der Erarbeitung einer neuen Regelung über die Verteilung der Maklerkosten war zunächst der Ansatz verfolgt worden, auch beim Immobilienkauf das Bestellerprinzip einzuführen. Dieser konnte sich innerhalb der beteiligten Ressorts der Bundesregierung jedoch nicht durchsetzen. Nach intensiven Beratungen ist in der Folge das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser vom 12. Juni 2020 (BGBl. I S. 1245) in einer jetzigen Ausgestaltung entstanden, mit dem letztlich eine gute und ausgewogene Lösung für die Beteiligten gefunden wurde.

Die neuen Regelungen sehen zunächst vor, dass ein Maklervertrag betreffend Wohnungen und Einfamilienhäuser zu seiner Wirksamkeit der Textform bedarf (§ 656a Bürgerliches Gesetzbuch [BGB]-neu). Darüber hinaus enthält das Gesetz zwingend zu beachtende Vorgaben zum Lohnanspruch des Maklers und dessen Verteilung auf die Vertragsparteien beim Kauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern, sofern der Käufer ein Verbraucher ist (§ 656b BGB-neu). Im Wesentlichen gilt insoweit: Lässt sich ein Makler von beiden Kaufvertragsparteien einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien zu gleichen Teilen verpflichten (§ 656c Absatz 1 Satz 1 BGB-neu). Vereinbart der Makler mit einer Seite, dass sie keine Provision zu leisten habe, darf er sich auch von der anderen Seite keinen Maklerlohn versprechen lassen (§ 656c



Absatz 1 Satz 2 BGB-neu). Erlässt der Makler einem Vertragspartner die geschuldete Provision ganz oder teilweise, wirkt sich dies auch zugunsten der anderen Partei aus (§ 656c Absatz 1 Satz 3 BGB-neu). Ein Maklervertrag, der von diesen Vorgaben abweicht, ist unwirksam (§ 656c Absatz 2 Satz 1 BGB-neu).

Hat nur eine Partei einen Maklervertrag abgeschlossen, ist sie grundsätzlich verpflichtet, auch die Maklervergütung zu zahlen. Es können aber Vereinbarungen zur anteiligen Übernahme durch die andere Partei getroffen werden, wobei die weitergereichten Kosten maximal 50 Prozent der insgesamt zu zahlenden Courtage ausmachen dürfen (§ 656d Absatz 1 Satz 1 BGB-neu). Anderenfalls ist auch diese Vereinbarung unwirksam. Der Anspruch gegen die andere Partei wird zudem erst fällig, wenn die Partei, die den Makler beauftragt hat, ihrer Zahlungsverpflichtung bereits nachgekommen ist und sie oder der Makler hierüber einen Nachweis erbringt (§ 656d Absatz 1 Satz 2 BGB-neu).

Soweit mit der Petition die Höhe der Provision angesprochen wird, ist darauf hinzuweisen, dass das BGB zur Höhe der Maklerprovision keine konkreten Festlegungen enthält. Auch mit der Neuregelung wurde nach rechtlicher Prüfung von einer absoluten Begrenzung der jeweils anfallenden Maklerprovision abgesehen, weil die gesetzliche Vereinbarung von Mindest- und Höchst Honoraren im Bereich der freiberuflichen Dienstleistungen – insbesondere vor dem Hintergrund der Entscheidung des Gerichtshofes der Europäischen Union zur deutschen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (EuGH, Urteil vom 4. Juli 2019, Rechtssache C-377/17) – europäischen Bedenken begegnet.

Der Auftraggeber kann mit dem Makler daher eine ihren Vorstellung entsprechende Provisionshöhe vereinbaren. Die im konkreten Einzelfall geschuldete Provision ist mithin in erster Linie Sache der vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien. Nur wenn sie davon keinen Gebrauch machen, gilt dem Gesetz nach ein üblicher Lohn als vereinbart (§ 653 Absatz 2 BGB). Welche Höhe als üblich anzusehen ist, richtet sich in der Praxis nach den regionalen Gepflogenheiten.



Der Petitionsausschuss hält die geltende Rechtslage für sachgerecht und stellt fest, dass mit der dargestellten Neuregelung des Maklerrechts dem Anliegen der Petition zumindest teilweise Rechnung getragen wird. Einen weitergehenden Gesetzesänderungsbedarf vermag der Ausschuss hingegen aus den dargestellten Gründen nicht zu unterstützen. Er empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.