

Wird die Maklercourtage ab jetzt wirklich immer hälftig geteilt?

Seit dem 23. Dezember gelten **neue Regeln** beim Immobilienkauf. Ein Notar gibt Auskunft über die Details der lediglich auf den ersten Blick einfachen Vorgabe

HAMBURG :: Seit wenigen Tagen gibt es neue Regeln für die Maklercourtage. Doch was bedeutet das für Käufer und Verkäufer. Der Hamburger Notar Jens Jeep beantwortet die wichtigsten Fragen:

Müssen Verkäufer und Käufer den Makler nun zu gleichen Teilen zahlen?

Im Prinzip ja. Das gilt aber nur, wenn beide den Makler beauftragt haben oder die Pflicht zur Courtagezahlung zumindest im Kaufvertrag vom Nichtauftraggeber zum Teil übernommen wird. Beauftragt nur eine Partei den Makler und erfolgt im Kaufvertrag keine (höchstens hälftige) Abwälzung auf die andere Partei, dann zahlt der Auftraggeber den Makler weiterhin alleine.

Gilt das bei jedem Vertrag?

Nein, nur wenn es sich bei Käufer oder Käuferin um Verbraucher handelt. Und außerdem nur dann, wenn es um den Kauf von Wohnungseigentum oder von Grundstücken geht, die mit einem Einfamilienhaus bebaut sind. Bei unbebauten

Grundstücken und bei Mehrfamilienhäusern gibt es also weiterhin ebenso wenig eine Pflicht zur Halbteilung wie beim Kauf durch Unternehmer, so dass hier vermutlich wie bisher oftmals der Käufer die Courtage zahlt.

Durch die Halbteilung wird es jetzt doch immer günstiger für die Käufer?

Leider nein. Wenn der Verkäufer seinen Anteil der Courtage erfolgreich von vornherein auf den Kaufpreis aufschlägt, wird es sogar teurer. Es steigen dann nämlich auch die Kosten für den Makler (oft 6,25 Prozent vom Kaufpreis) und die Grunderwerbsteuer (4,5 Prozent), da diese jeweils von der Kaufpreishöhe abhängig sind. Etwas höher werden manchmal auch die Notar- und Grundbuchkosten (zusammen bis zu 1,5 Prozent des Kaufpreises, meist weniger), jedoch nur, wenn eine Gebührenstufe überschritten wird. Günstiger wird es durch das neue Recht für die Käufer also nur dann, wenn der Verkäufer keinen entsprechenden Aufschlag beim Kaufpreis vornimmt.



Jens Jeep
ist Notar
in Hamburg.

FOTO: M. HERNANDEZ

Ich habe mit dem Makler nur telefoniert. Muss ich dann Courtage zahlen?

Nein, außer diese Pflicht wird ausdrücklich und erstmals im Kaufvertrag bis zur Hälfte auf den Käufer abgewälzt. Das Gesetz schreibt für einen wirksamen Maklervertrag nun die Textform (§ 126b BGB) vor. Das ist weniger als die Schriftform (wo es einer eigenhändigen Unterschrift bedarf, § 126 BGB), aber eben doch mehr als nur das gesprochene Wort. Eine E-Mail reicht aber für einen wirksamen Auftrag aus und wohl auch eine Textnachricht vom Smartphone.

Kann der Makler dem Verkäufer seinen Teil der Courtage heimlich erlassen?

Theoretisch ja. Aber das hat Folgen. Denn nun muss nach der Neuregelung automatisch auch der Käufer nichts zahlen. Davon darf im Maklervertrag nicht abgewichen werden, weder in den AGB noch ausdrücklich. Wird ein solcher Erlass dem Käufer nicht mitgeteilt, könnte der Makler sich sogar wegen Betruges strafbar machen. Dies gilt ziemlich sicher dann, wenn er auf Nachfrage des Käufers nicht die Wahrheit sagt.

Gilt das neue Recht jetzt schon für alle Kaufverträge?

Nein, es kommt nicht auf die Kaufvertragsbeurkundung beim Notar an, sondern darauf, wann der Vertrag mit dem Makler geschlossen wurde. Es wird also auch nach dem 23. Dezember noch viele Verträge geben, bei denen der Käufer die Courtage ganz zahlt, ohne dass darin ein Verstoß gegen neues Recht liegt.

Ich habe gelesen, dass mir als Käufer ab jetzt immer erst nachgewiesen werden muss, dass der Verkäufer seinen Cour-

tageanteil bereits beglichen hat. Vorher muss ich als Käufer also nichts zahlen?

Das hört man dieser Tage oft, ist aber falsch. Diese Nachweispflicht gibt es nach dem Gesetz nur in der praktisch ganz seltenen und kostentechnisch auch wenig sinnvollen (siehe unten) Konstellation, dass der Käufer erst im Kaufvertrag überhaupt zur Zahlung an den Makler verpflichtet werden soll und mit diesem vorher noch keinen Vertrag geschlossen hat (§ 656d BGB). Hat der Käufer hingegen – wie fast immer – dem Makler schon vor Beurkundung einen Auftrag erteilt, gibt es keine vorgegebene Zahlungsreihenfolge (§ 656c BGB). Ein solcher Doppelauftrag ist übrigens durchaus vernünftig, weil sonst die Courtage potentiell vollständig in den Kaufpreis integriert wird, diesen also entsprechend erhöht – und damit auch die Kosten.

Mein Makler wünscht, dass die Courtage im Kaufvertrag erwähnt wird. Erhöht das nicht die Kosten und die Steuer?

Das tut es nicht, wenn der Notar eine sogenannte „deklaratorische Klausel“ in den Vertrag aufnimmt. In dieser wird nur die Courtageregung bestätigt, die ohnehin schon gilt. Dann ist die Klausel komplett kostenneutral. Anders ist es nur bei sogenannten „konstitutiven Klauseln“, durch die der Käufer unmittelbar zur Zahlung der Courtage verpflichtet werden soll, der Makler also einen eigenen Anspruch bekommt. Hier steigen eventuell die Notarkosten leicht. Richtig teuer wird es, wenn der Käufer dem Verkäufer im Vertrag verspricht, dessen Courtagepflicht (nunmehr bis höchstens zur Hälfte) zu übernehmen. Denn wenn eine Verkäuferpflicht auf den Käufer abgewälzt wird, steigt sogar die Grunderwerbsteuer. Das Finanzamt sieht in der übernommenen Zahlungsverpflichtung eine weitere Gegenleistung neben dem Kaufpreis. Unbedingt empfehlenswert ist es also, dass die beidseitige hälftige Courtagezahlung vorher mit dem Makler geklärt und nicht erst im Kaufvertrag vereinbart wird.

Hamburger Abendblatt, 28. Dezember 2020

(Text Dr. Jens Jeep, Hamburg)