

## **Maklerprovision beim Kauf mehrerer (Eigentums) Wohnungen**

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

Unter Maklern wird eifrig die Frage diskutiert, ob der Verkauf von mehreren Eigentumswohnungen von einem Eigentümer an einen Verkäufer unter die neuen gesetzlichen Provisionsregelungen fällt. Dieser Aufsatz sorgt nicht unbedingt für Klarheit, gibt aber eine Handlungsempfehlung.

Hinweis: Hier geht es um den Kauf mehrerer Eigentumswohnungen, nicht um ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Mietwohnungen!

### **Die Kommentatoren**

Wer hätte gedacht, dass man bei der Auslegung der neuen Provisionsregelungen einmal über Singular/Plural von Einfamilienhaus/Einfamilienhäusern oder Wohnung/Wohnungen diskutieren muss. Palandt dabei heranzuziehen ist ungeeignet, denn wie der Titel schon sagt, handelt es sich trotz seines Umfangs um einen „Kurzkomentar“ zum BGB. In Sachen Maklerrecht hat er eine eher untergeordnete Bedeutung. Einschlägiger sind da schon Ibold, Hamm/Schwertner (beide haben leider noch keinen neuen Kommentar veröffentlicht), dafür aber der ehemalige BGH-Richter Fischer. Doch auch der äußert sich in dieser Sache weder in der 6. Auflage seines aktuellen Kommentars noch in seinem Aufsatz in der NJW 49/2020, Seite 3553 ff. leider nicht eindeutig. Dagegen vertritt er eine meiner Meinung nach abwegige Einstufung eines unbebauten Zweifamilienhauses als Einfamilienhaus, wenn dieses durch eine Familie erworben wird.

### **Der Gesetzgeber und die Bundesrucksache 19/15837**

Übersehen darf man auch nicht die der Gesetzgebung vorausgegangene Bundesrucksache 19/15837. Aber leider werden die Begriffe wild durcheinander verwendet. Aber es finden sich auch Aussagen, wie diese: „...das Ziel, natürliche Personen beim Kauf von Wohnungen oder Einfamilienhäusern (Achtung: Plural) vor einer unangemessenen Überbürdung fremder Kosten und der Ausnutzung faktischer Zwangslagen zu schützen.“

### **Im Zweifel also für den Verbraucher**

Wer die Bundesdrucksache liest wird feststellen, dass es dem Gesetzgeber gar nicht um Singular/Plural ging, sondern einzig und allein darum, den Verbraucher zu schützen und seine Kaufnebenkosten zu reduzieren. Im Zweifel also für den Verbraucher! Auch ein Käufer von mehreren Eigentumswohnungen muss kein Unternehmer, sondern kann eben auch ein Verbraucher sein. Was man sich hier verständlicherweise wünscht, ist Klarheit.

### **Die Politik überlässt die Klarstellung der Rechtsprechung**

Doch auch mit der lässt einen die Politik im Regen stehen. So antwortete mir das BMJV auf meine Anfrage am 27.11.2020 genau zu diesem Thema folgendermaßen:

*„Die Bundesregierung geht davon aus, dass sich mögliche Fragen zum Anwendungsbereich des Gesetzes [...] durch die Literatur und die Rechtsprechung klären lassen. Anmerken möchte ich, dass es sich um Verbraucherschutzbestimmungen handelt, was dafür sprechen könnte, sie nicht zu eng auszulegen (vgl. Fischer).“*

### **„Wunschvorstellungen“ und Interpretationen bringen keine Lösung**

Was nutzen also die hier geäußerten „Wunschvorstellungen“ und Interpretationen? Bis diese Frage durch die Rechtsprechung entschieden ist, vergehen Jahre mit dem Risiko, dass wenn eine Interpretation falsch ist, die Provisionen, also beide, die vom Verkäufer und die vom Käufer, zurückgezahlt werden müssen. Ob die Verjährungsfristen helfen, sei mal dahin gestellt, denn im Zweifel sind die Maklerverträge nichtig.

### **Handlungsempfehlung**

Ich gehe in meinen Aussagen in Ihrem Interesse lieber auf die sichere Seite und empfehle, dann, wenn Sie schon selbst Zweifel haben, die neuen Regelungen anzuwenden. Das bewahrt Sie vor negativen finanziellen Folgen. Gleichwohl haben Sie die Freiheit, es anders zu sehen und anders zu handeln.

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.