

Ende der Doppelmakler

„Bestellerprinzip“ für Mieter und Hauskäufer?

FRANKFURT, 5. März. Das Bundesjustizministerium will das „Bestellerprinzip“ auf den Kauf von Wohnimmobilien übertragen. Nach dem vorliegenden Referentenentwurf soll ein Maklervertrag mit einem Kaufinteressenten, der Verbraucher ist, nur noch zustande kommen, „wenn der Makler in Bezug auf die betreffende Wohnimmobilie ausschließlich wegen des Vertrags mit dem Kaufinteressenten tätig wird“. Hat der Verkäufer den Makler eingeschaltet oder wird dieser „auch nur im Interesse des Verkäufers tätig, ist der Verkäufer verpflichtet, die Maklervergütung zu zahlen“. Damit soll der Käufer vor der Abwälzung einer Maklerprovision geschützt werden, „die vom Verkäufer verursacht wurde und in seinem Interesse angefallen ist“. Aber wird der Käufer dadurch wirklich geschützt?

Bei wirtschaftlicher Betrachtung dürfte damit zu rechnen sein, dass der Verkäufer künftig veranlasst ist, die von ihm zu tragenden Maklerkosten beim Grundstücksverkauf miteinzupreisen, also den Kaufpreis entsprechend zu erhöhen. Der intendierte Verbraucherschutz würde aber auch noch durch eine weitere Konsequenz des Bestellerprinzips konterkariert: Der Verbraucher, der in aller Regel beim Wohnungs- oder Immobilienkauf unerfahren ist, würde von dem Makler nicht mehr beratend unterstützt. Nach derzeitiger Rechtslage ist der Makler aber dazu durchaus verpflichtet, nämlich wenn er als Doppelmakler für beide Seiten tätig sein soll. Dass eine solche Doppelstellung zulässig ist, ergibt sich aus § 654 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB); in der Praxis des Immobilienmarkts ist diese Konstellation häufig anzutreffen. Der Referentenentwurf selbst nennt dafür typische Fallkonstellationen. In einem solchen Fall ist der Makler zu strenger Unparteilichkeit verpflichtet. Er darf nicht einseitig zugunsten des Verkäufers in die Preisbildung eingreifen. Und er hat Aufklärungspflichten über alle relevanten Umstände gegenüber dem Käufer. Insofern ist seine Geheimhaltungspflicht gegenüber dem Verkäufer aufgehoben.

Das vom Referentenentwurf favorisierte Bestellerprinzip bedeutete indes das Ende des Doppelmaklers. Denn der

Makler dürfte nur noch in Ausnahmefällen für den Käufer tätig werden: wenn er ausschließlich die Interessen des Käufers vertritt. Damit wäre eine Doppeltätigkeit, in welcher der Makler auch die Interessen des Verkäufers vertritt, schon begrifflich ausgeschlossen. Konsequenz: Der Makler müsste einseitig den Verkäufer beraten, seinen alleinigen Auftraggeber, den „Besteller“. Er wäre geradezu verpflichtet, zugunsten des Verkäufers den höchstmöglichen Preis herauszuholen und auf einen den Verkäufer begünstigenden Vertragsschluss hinzuwirken. Wird der Makler dagegen auch vom Käufer bezahlt, ist er zu einer Preisverhandlung mehr bereit, um seine Provision zu rechtfertigen.

Bei der Wohnraummiete mag all das angehen. Der Mieter ist durch eine Vielzahl von zwingenden Regelungen geschützt. Auch dürfte der Beratungsbedarf des Mieters eher gering sein. Bei der Mietpreisbildung kann er sich häufig durch einen Mietspiegel informieren. Er braucht also keine Unterstützung durch den Makler. Anders sieht es beim Kauf einer Wohnimmobilie aus. Es geht um höhere Beträge, das Schadensrisiko für den Käufer steigt erheblich. Auch ist die Vertragsgestaltung für den Käufer alles andere als überschaubar. Wer Notartermine kennt, der weiß, dass die Beratung durch den Notar dafür kein wirklicher Ausgleich wäre. Zumal dieser keine Kenntnisse über die Preisbildung und über etwaige negative Umstände der Wohnimmobilie hat.

Das bedeutet: Es gibt einige Argumente, die gegen eine Erweiterung des Bestellerprinzips ins Feld geführt werden können. Eines davon ist die Eliminierung der Position des Doppelmaklers. Wer die Erweiterung des Bestellerprinzips aus Gründen des Verbraucherschutzes für sinnvoll hält, der darf dafür nicht die Position des Doppelmaklers opfern. Es läge dann näher, die Rechte und Pflichten des Doppelmaklers gesetzlich zu definieren und eine Teilung der Maklerprovision vorzusehen. Solche differenzierte Regelungen lassen sich in der Öffentlichkeit freilich weniger gut auschlachten.

JOACHIM WICHERT

Der Autor ist Rechtsanwalt bei aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten.