

Das neue Gesetz zur Teilung der Makler-Courtage



Liebe Leser,

seit dem 23.12.2020 greift eine Neuregelung der Provision von Maklern, die umgangssprachlich auch als Bestellerprinzip beim Immobilienverkauf bezeichnet wird.

Jedoch ist die Neuregelung der Maklerprovision beim Kauf kein „Bestellerprinzip“ in der eigentlichen Bedeutung, denn es zahlt nicht allein der (erste) Auftraggeber wie z.B. bei der Vermietung. Stattdessen werden die Maklergebühren künftig in der Regel in einem 50:50-Verhältnis zwischen den Parteien aufgeteilt. Andere Varianten sind jedoch auch weiterhin möglich.

Das neue Maklerrecht ist Festgeschrieben in der Neuregelung §§ 656a-656d BGB, und ist nicht zu verwechseln mit dem seit 2015 geltenden Bestellerprinzip bei der Vermietung. Denn **nur bei der Vermietung gilt** seit dem 01.06.2015 für Wohnmietverträge **„wer bestellt, der bezahlt“**. Normiert ist die Regelung in § 2 Abs. 1a Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermittG).

Bisher gelten für Maklerverträge beim Immobilienverkauf keine besonderen Formvorschriften. So kann ein Maklerauftrag auch mündlich zustande kommen, wenn ein Eigentümer einen Makler bittet, seine Immobilie für ihn zu verkaufen und der Makler dieses zusagt. Auch durch sogenanntes konkludentes – also schlüssiges – Verhalten kann ein Maklervertrag bisher wirksam werden. Ein solches Verhalten liegt vor, wenn eine Partei ihren Willen nonverbal ausdrückt und die andere Partei daraus auf einen Rechtsbindungswillen schließen kann. Beim Maklervertrag ist das der Fall, wenn der Interessent die Dienste des Maklers in Kenntnis einer eigenen Provisionsverpflichtung bewusst in Anspruch nimmt.

Was ändert sich zukünftig beim Kauf/Verkauf von Immobilien?

Das wichtigste in Kürze

- **Regelung gilt nur für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen**
Das Gesetz gilt nur für Maklerverträge, die im Zuge der Vermittlung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen abgeschlossen werden, diese dürfen allerdings auch vermietet sein. Es gilt NICHT für Verkäufe von Mehrfamilienhäusern, unbebauten Grundstücken und Gewerbeimmobilien.
- **Keine Provisionsfreie Tätigkeit mehr für den Verkäufer**
Nach Inkrafttreten des Gesetzes kann ein Makler für den Immobilienverkäufer nicht mehr provisionsfrei tätig sein und die Courtage vollständig dem Käufer berechnen. Würde er dies dennoch tun, würde er leer ausgehen, denn es gilt gemäß § 656c BGB: „Vereinbart der Makler mit einer Partei des Kaufvertrags, dass er für diese unentgeltlich tätig wird, kann er sich auch von der anderen Partei keinen Maklerlohn versprechen lassen. (...)“
- **Neuregelung der Maklerprovision gilt nur für Verkäufe an Verbraucher**
Das Gesetz gilt nur für Immobilienverkäufe, bei denen der Käufer ein Verbraucher ist, NICHT für Immobilienkäufe von Unternehmern.
- **Der Maklervertrag bedarf der Textform**
Zudem muss der Maklervertrag sowohl mit Verkäufer als auch Käufer in Textform geschlossen werden, also etwa per E-Mail, Fax oder SMS. Rein mündliche Absprachen oder konkludentes – schlüssiges – Handeln reicht für den Vertragsschluss nicht mehr aus.

Drei Möglichkeiten, die Provision von Maklern zu regeln

- **Doppelprovision**
Ein Makler kann ab dem 23.12.2020 von vorneherein einen Vertrag sowohl mit Verkäufer als auch Käufer schließen und eine Doppelprovision vereinbaren. Die Maklergebühren müssen dann für beide Parteien gleich hoch ausfallen (§ 656c BGB). Verabredet der Makler also mit dem Verkäufer etwa eine Provision von drei Prozent, ist er auch gegenüber dem Käufer auf drei Prozent festgelegt. Würde ein Makler nach

dem 23.12.2020 für einen Verkäufer provisionsfrei sein, wie bisher z. B. in Hessen, Hamburg oder Berlin üblich, könnte er auch vom Käufer keine Courtage verlangen – eben weil er die Parteien nur in gleicher Höhe zu Provisionszahlungen verpflichten kann. Eine Reihenfolge der Zahlungsverpflichtung gibt es in diesem Fall nicht, der Verkäufer muss also auch nicht zuerst seinen Anteil an der Courtage zahlen.

- **Die Abwälzung**

Nur eine Partei schließt mit dem Makler einen Vertrag ab, in der Regel der Verkäufer, und verpflichtet sich, die volle Provision von z. B. fünf Prozent zzgl. Mehrwertsteuer zu übernehmen. Im Nachgang "wälzt" der Verkäufer jedoch einen Teil der Provision auf den Käufer ab. Dann verpflichtet sich der Käufer z. B. im Kaufvertrag im Rahmen eines selbstständigen Provisionsversprechens gemäß § 328 BGB 2,5 Prozent der Provision zu übernehmen. Er kann maximal die Hälfte der Provision übernehmen. D. h. der Verkäufer könnte etwa auch vier Prozent tragen und der Käufer ein Prozent. Bei dieser Variante muss der Verkäufer seinen Anteil zuerst zahlen und dies nachweisen, dann erst muss auch der Käufer zahlen (§ 656d BGB).

- **Eine Partei trägt die volle Provision des Maklers**

Auch nach dem 23.12.2020 gibt es keinen „Zwang“ zur Doppelprovision, so dass auch nur eine Partei die volle Maklercourtage tragen kann – und zwar in zwei Varianten: Makler und Verkäufer vereinbaren eine reine Innenprovision, der Verkäufer zahlt also gänzlich die Courtage von z. B. fünf Prozent des Kaufpreises plus Mehrwertsteuer. Auch eine reine Außenprovision ist zulässig, wenn der Käufer einen provisionspflichtigen Suchauftrag erteilt und der Makler zu diesem Zeitpunkt das spätere Kaufobjekt noch nicht akquiriert hat bzw. an der Hand hatte.

Unsere Kunden klären wir vor Beauftragung umfassend auf

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell und sicher verkaufen oder kaufen, so wenden Sie sich vertrauensvoll an unser fachübergreifendes Immobilien- Sachverständigen- und Planungsbüro, denn hier erwarten Sie DEKRA zertifizierte Spezialisten wie Immobilienmakler, Sachverständige und Architekten (www.ikzb.de).

Wir freuen uns auf Sie: IMM-House Immobilien- & Sachverständigenbüro, Thomas Wolf DEKRA zertifizierter Immobilienmakler und Sachverständiger für Immobilienbewertung, Bahnhofstr. 17, 64665 Alsbach-Hähnlein, Tel.: 06257 – 50 46 746, kontakt@imm-house.de; www.imm-house.de; www.immowert-wolf.de