



Maklerprovision neu geregelt: Sparen Immobilienkäufer jetzt wirklich?

KATHARINA SCHNEIDER von 
22. Dezember 2020 (gekürzte Version, vollständiger Artikel
unter www.wohnglueck.de oder per QR-Code)

Am 23. Dezember 2020 tritt eine Neuregelung bei der Provision für Immobilienmakler in Kraft. Von da an gilt die geteilte Maklercourtage: Verkäufer und Käufer zahlen die Gebühr zu gleichen Teilen. Können sich Käufer so einen Teil der hohen Nebenkosten sparen?

Ab dem 23. Dezember können Verkäufer die Maklerprovision nicht mehr komplett auf den Käufer abwälzen. Denn dann tritt ein Gesetz in Kraft, das die Verteilung der Courtage neu regelt. Verkäufer und Käufer müssen sich die Maklergebühr dann teilen, wenn der Verkäufer den Vermittler bestellt hat.

Das "Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser" gilt ab dem 23. Dezember 2020. Schon im Frühjahr haben Bundestag und Bundesrat das Gesetz beschlossen, am 23. Juni wurde es bereits im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Das halbe Jahr bis zum Inkrafttreten sollte Maklern die Möglichkeit geben, ihre Geschäftspraktiken an die neuen Regelungen anzupassen. Durch die Reform werden die Normen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), welche sich mit der Maklergebühr beschäftigen, geändert. Was ihr über die Gesetzesänderung wissen müsst.

Wie war die Bezahlung der Maklerprovision bisher geregelt?

Beim Immobilienkauf gab es bislang keine bundesweite Regelung dazu, wer die Maklerprovision von drei bis sieben Prozent übernehmen muss. Im Mietrecht gilt seit Juni 2015 das Bestellerprinzip: Wer den Makler bestellt, der muss ihn auch bezahlen. Für den Immobilienkauf gab es allerdings keine entsprechende Regel, zumindest keine bundesweite. Allerdings gilt eine geteilte Maklercourtage in vielen Bundesländern schon seit längerem zumindest inoffiziell.

Wer bezahlt die Maklerprovision laut neuem Gesetz?

Laut der Gesetzesänderung müssen Verkäufer und Käufer die Maklercourtage künftig je zur Hälfte übernehmen, wenn (auch) der Verkäufer den Makler beauftragt hat. Die Regelung gilt bundesweit und soll verhindern, dass eine Partei die kompletten Kosten alleine tragen muss und vor allem private Käufer bei den immer höher werdenden Kaufnebenkosten entlasten. Auch eine Regelung, wie sie das Mietrecht vorsieht, nach der immer derjenige zahlt, der den Makler bestellt hat, ist künftig für den Privatkauf unzulässig.

Wenn der Makler sowohl für die Käufer- als auch die Verkäuferseite mit eigenen Maklerverträgen tätig ist, dann kann er künftig seine Vergütung nur von beiden zu gleichen Teilen verlangen. Sollte ein Makler für eine Partei unentgeltlich arbeiten, dann kann er auch von der anderen keine Courtage verlangen. Allerdings gibt es eine Ausnahmeregelung: Der Verkäufer kann, wenn er das möchte, die Maklerprovision komplett alleine tragen. Andersherum ist das nicht möglich.

Für wen gilt das neue Gesetz?

Das Gesetz gilt nur für den Kauf von Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern, auch welchen mit Einliegerwohnung, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern. Mehrfamilienhäuser oder Baugrundstücke sind von der Änderung nicht betroffen. Außerdem gilt es nur für natürliche Personen, also für Verbraucher. Ob die ihre Immobilie allerdings selbst nutzen oder vermieten, ist irrelevant. Auch ob die Immobilie zum Zeitpunkt des Kaufs vermietet ist, spielt keine Rolle.

Wer eine Immobilie im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit erwirbt, der muss sich nicht an die geteilte Maklercourtage halten. Dann kann die Verteilung der Maklergebühr weiterhin frei verhandelt werden.

Ab wann gilt das Gesetz zur geteilten Maklercourtage?

Das Gesetz tritt am 23. Dezember 2020 in Kraft. Damit sich der Käufer, so wie es bisher meistens ist, zur alleinigen Zahlung der Maklercourtage verpflichten kann, muss ein Maklervertrag vor diesem Stichtag geschlossen werden. Dann hat der Vertrag auch nach dem 23. Dezember noch eine Bindungswirkung. Der Zeitpunkt, wann der Kaufvertrag abgeschlossen wird, ist hingegen irrelevant.