

Telefon 040 - 822 41 640

Was Käufer und Verkäufer über die Neuregelung der Maklerprovision wissen müssen

Am 23. Dezember 2020 tritt die gesetzliche Neuregelung über die Verteilung der Maklerkosten in Kraft. Heitmann Immobilien informiert über die wichtigsten Eckpunkte des Gesetzes, dessen Kern darin liegt, dass die Käufer- und Verkäuferprovision wechselseitig begrenzt sind. Beim Immobilienkauf und -verkauf gibt es künftig drei verschiedene Modelle, nach denen die Provision geregelt werden kann:

Der Verkäufer schließt mit dem Makler einen Maklervertrag. Darin legen sie auch die Höhe der zu zahlenden Provision fest, wenn das Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung verkauft wird. Auch mit den potenziellen Käufern wird ein Maklervertrag geschlossen. Der Kern liegt hierbei darin, dass mit den Käufern keine andere Höhe der Provision vereinbart werden kann als mit dem Verkäufer. Die Provisionshöhen müssen identisch sein.

Eine weitere Möglichkeit beinhaltet, dass nur mit dem Verkäufer ein Maklervertrag geschlossen wird, der Makler somit alleiniger Interessenvertreter des Verkäufers ist. Da aber auch der Käufer einen Vorteil von der Vermittlungsleistung des Maklers hat, kann sich dieser verpflichten, einen Teil der Provision zu übernehmen. Die Höhe des Anteils ist gesetzlich auf maximal 50 Prozent begrenzt. Der Käufer muss dies nur übernehmen, wenn er sich hierzu bereit erklärt hat und der Verkäufer oder Makler nachgewiesen hat, dass der Verkäuferanteil gezahlt wurde.

Letztlich besteht aber auch die Möglichkeit, dass der Verkäufer die Provision alleine zahlt, ohne dass es zu einer Beteiligung durch den Käufer kommt, was das dritte Modell darstellt. Auch in diesem Fall ist der Makler einseitiger Interessensvertreter des Verkäufers.

Dem Gesetzgeber ging es bei der Regelung darum, insbesondere Käufer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zu entlasten, sofern es sich bei ihnen um Verbraucher handelt. Aus diesem Grund gilt die Regelung nicht bei Mehrfamilienhäusern, wozu auch Zweifamilienhäuser zählen. Gewerbeimmobilien oder unbebaute Grundstücke sind ebenfalls ausgenommen. Bei diesen Objekten kann sich auch weiterhin der Käufer verpflichten, die Provision alleine oder überwiegend zu übernehmen.