



Lesen Sie den ganzen Artikel

30.09.2020 - Quelle: S&P

Immobilienverkauf: Wer bezahlt den Makler?

Für Immobilienverkäufe war es in Bayern bislang üblich, die Makler-provision individuell mit Verkäufer und Käufer zu vereinbaren und zwischen ihnen aufzuteilen. In anderen Bundesländern, wie zum Beispiel Berlin, muss oft allein der Käufer für die gesamte Provision aufkommen. Ein neues Maklergesetz sorgt

zukünftig für bundesweit einheitliche Regeln und soll außerdem, durch die Senkung der Kaufnebenkosten, Immobilienkäufer entlasten.

Hier finden Sie die wichtigsten Antworten zum neuen Maklergesetz. Wenn Sie darüber hinaus weitere Informationen benötigen, nutzen Sie unser Kontaktformular oder rufen Sie uns an. Für ein persönliches Beratungsgespräch, auch online, stehen wir gerne zur Verfügung.

Wer bezahlt künftig den Immobilienmakler?

Künftig wird es für die Aufteilung der Maklercourtage verschiedene Varianten geben.

Die erste, die sogenannte beidseitige Interessenvertretung, ist die übliche Praxis. Der Immobilienmakler schließt sowohl mit dem Verkäufer als auch mit dem Käufer einen Maklervertrag ab. Damit geht er mit beiden Vertragspartnern ein Treueverhältnis ein, was seiner Rolle als Vermittler ja auch gerecht wird. Bei dieser Variante tragen Käufer und Verkäufer die Kosten zu exakt gleichen Teilen. Bekommt einer einen Rabatt, muss der auch der anderen Partei gewährt werden.

Dass nur der Verkäufer einen Maklervertrag abschließt, ist nach dem neuen Gesetz ebenfalls möglich. Entweder er kommt dann für die Maklerkosten alleine auf und die Käuferprovision entfällt, oder er kann bis zu 50 Prozent der Kosten später auf den Käufer abwälzen. Fachleute sehen diese einseitige Interessenvertretung allerdings kritisch, weil der Immobilienmakler die Käufer dann rechtlich gesehen nicht beraten darf.

Denkbar ist auch ein einseitiger Maklervertrag in Form eines Suchauftrages. Dann beauftragt und bezahlt der (potenzielle) Käufer einen Immobilienmakler.

Was ändert sich mit dem neuen Maklergesetz?

Für Bayern neu ist, dass in Zukunft Verkäufer und Käufer exakt gleich viel bezahlen sollen. Außerdem müssen Maklerverträge künftig in schriftlicher Form geschlossen werden. Mündliche Vereinbarung dagegen sind nach Inkrafttreten des neuen Maklergesetzes nicht mehr gültig.

Für welche Objektarten gilt die neue Regelung?

Unter das neue Maklergesetz fallen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, letztere auch mit Einliegerwohnung. Auch Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind eingeschlossen. Nicht angewendet wird das Gesetz dagegen auf Mehrfamilienhäuser, Baugrundstücke oder Gewerbeimmobilien.

Ob Sie Ihre Immobilie bisher selbst genutzt oder vermietet haben, ist dagegen unerheblich.

Gilt das Gesetz für alle?

Nicht ganz. Für Immobilienkäufer gelten die neuen Regeln nur, wenn der Käufer „Verbraucher“ ist. Laut §13 BGB ist ein Verbraucher „jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können“. Ausgeschlossen sind natürliche oder juristische Personen, die als „Unternehmer“ handeln.

Beim Verkäufer gibt es dagegen keine Einschränkungen. Auch ob der Immobilienmakler gewerblich handelt oder nur als Gelegenheitsmakler, ist unerheblich.

Ist die Höhe der Maklerprovision weiterhin frei vereinbar?

Ja, der vieldiskutierten Deckelung der Maklercourtage hat die Regierung letztlich eine Absage erteilt. In Bayern beträgt die Höhe der Provision üblicherweise insgesamt 6 % des Kaufpreises.

Ab wann gilt die neue Regelung?

Das Gesetz wurde bereits am 23. Juni 2020 verabschiedet. Es tritt nach einer sechsmonatigen Übergangsfrist am 23. Dezember in Kraft.

Was passiert in der Übergangszeit?

Bis zum 23. Dezember gelten noch die alten Regelungen. Wenn Sie bereits einen Maklervertrag mit uns abgeschlossen haben und nun Fragen zur neuen Gesetzeslage haben, rufen Sie uns gerne an!

Wo finde ich den genauen Gesetzestext?

Das „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ finden Sie im BGB § 656 (a) – 6