



OBERNIEDERMAYR
IMMOBILIEN

Neuregelung zur Verteilung der Maklerprovision

Stand: Januar 2021



Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

In Deutschland existierte bis letztes Jahr noch keine gesetzliche Vorgabe dazu, wer die Provision für den Immobilienmakler bezahlen muss und wie hoch sie ausfällt. Die Vorgaben zu Provisionen unterschieden sich von Bundesland zu Bundesland. Im Mai 2020 wurde im Bundeskabinett über die Reform der Maklerprovision beraten und abschließend beschlossen: Verkäufer und Käufer müssen sich beim Immobilienkauf die Kosten für den vermittelnden Immobilienmakler künftig teilen. Dem sogenannten Bestellerprinzip wurde durch dieses Gesetz eine Absage erteilt. Insbesondere die bis dahin in Deutschland nicht einheitlich geregelte Aufteilung der Maklerprovision zwischen Verkäufer und Käufer einer Immobilie wird durch das Gesetz fairer gestaltet.

Welche Änderungen mit dieser Reform für Käufer und Verkäufer einer Immobilie im Einzelnen verbunden sind, haben wir hier im folgenden für Sie zusammengefasst.

1. Wer musste die Maklerprovision bisher zahlen?

In den meisten Bundesländern wurde die Maklerprovision bereits vor der neuen Gesetzeslage zwischen Verkäufer und Käufer aufgeteilt. Allerdings existierte bis dato keine verbindliche Regelung darüber, zu welchen Anteilen sich Käufer und Verkäufer einer Immobilie die Kosten für den Immobilienmakler teilen. In verschiedenen Bundesländern wie Berlin, Brandenburg, Hamburg, Bremen und Hessen trugen bisher die Käufer die gesamte Provision.

2. Wer muss laut Gesetz künftig die Maklerprovision zahlen?

Das neue Gesetz zur Maklerprovision regelt, dass sich private Käufer und Verkäufer einer Immobilie bundesweit einheitlich die Provision grundsätzlich hälftig teilen. Beide Parteien sind mit dieser Regelung gleichermaßen an den Kosten für die Provision beteiligt. Eine Regelung nach dem Bestellerprinzip, nach dem immer die Partei zahlt, die den Immobilienmakler beauftragt hat, ist ab sofort unzulässig.

Kapitalanleger, die planen, in ein Wohn- und Geschäftshaus zu investieren, sind von den Änderungen durch die Reform nicht betroffen. Das neue Gesetz zur Maklerprovision hat keinen Einfluss auf dieses Immobiliensegment, da es sich bei Wohn- und Geschäftshäusern nicht um selbstgenutztes Wohneigentum, sondern um Gewerbeimmobilien handelt. Hier wird weiterhin nach dem Prinzip verfahren: Welche Partei die gesamte Courtage oder zu welchem Teil trägt, ist Verhandlungssache bzw. wird vom Marktumfeld bestimmt.

3. Seit wann gilt die Reform der Maklerprovision?

Die Reform zur Maklerprovision wurde Mitte Juni im Gesetzblatt veröffentlicht und das neue Gesetz zur Maklercourtage ist am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

4. Ausnahmeregelung: Wann die Maklerprovision nicht geteilt wird

Grundsätzlich gilt die hälftige Teilung der Maklerprovision. Jedoch gibt es eine Ausnahme, bei der nur der Verkäufer für die Courtage aufkommen darf, wenn er dies explizit möchte.

Hier die Varianten der Provisionsaufteilung im Einzelnen:

- Teilung der Provision: Der Makler schließt mit beiden Parteien einen Maklervertrag. Käufer und Verkäufer teilen sich die Provision und bezahlen beide je hälftig.
- Der Käufer bezahlt maximal 50% der Provision: Der Makler schließt nur mit dem Verkäufer einen Vertrag. Dann übernimmt der Käufer maximal die Hälfte der mit dem Verkäufer vereinbarten Provision.
- Der Verkäufer übernimmt die Provision zu 100%: Der Makler schließt nur mit dem Verkäufer einen Vertrag. Der Verkäufer übernimmt die Provision vollständig.

5. Wie hoch ist die Maklerprovision?

Das ist nicht festgelegt. Provisionen werden frei verhandelt. In der Praxis beträgt die Provision in Deutschland in der Regel zwischen 3 und 7 Prozent des Verkaufspreises der Immobilie.

6. Für welche Immobilien gelten die neuen Regelungen?

Die Regelungen gelten für alle Einfamilienhäuser und Wohnungen und unabhängig davon, ob diese vermietet oder selbst genutzt werden. Nicht erfasst werden unbebaute Grundstücke, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien.

7. Die Vorteile des neuen Gesetzes: mehr Professionalität und Fairness

Vor allem für Immobilienkäufer ist das neue Gesetz zur Maklerprovision ein positives Signal. Die Neuentwicklung stellt im Unterschied zum Bestellerprinzip einiger Bundesländer eine bundesweit einheitliche und faire Regelung zur Teilung der Provision dar, um die Erwerbsnebenkosten zu senken und Immobilienkäufer zu entlasten. Durch die Regelung wird sich der Immobilienmarkt weiter professionalisieren. Unserer Ansicht nach werden sich Anbieter, die ihre Maklerdienste umsonst anbieten, auf Dauer nicht am Markt halten können. Auch wenn Immobilienmakler voraussichtlich am einzelnen Verkauf zukünftig weniger verdienen werden, werden sich nur seriöse Dienstleister, die gleichermaßen im Interesse von Käufer und Verkäufer agieren, am Markt durchsetzen.

8. Hausverkauf ist Profisache

Für Eigentümer, die den Verkauf ihrer Immobilie in Erwägung ziehen, stellen sich eine Reihe zentraler Fragen. Eine davon lautet meist: Warum sollte ich einen Immobilienmakler beauftragen, um meine Immobilie zu vermarkten? Aufgrund der neuen Regelung hören wir auch: Lohnt es sich noch, einen Makler zu beauftragen, da es auch zahlreiche Online-Anbieter gibt, die die Vermarktung courtagefrei übernehmen?

Unsere Meinung dazu: Wer sein Eigentum zum bestmöglichen Preis verkaufen möchte, sollte immer einen Experten mit ins Boot holen, der den Wert Ihrer Immobilie zu schätzen weiß. Erst nach einer persönlichen Begehung der Immobilie und einem ausführlichen Beratungsgespräch basierend auf Erfahrung und fundierter Marktkenntnis kann der Wert einer Immobilie realistisch eingeschätzt werden.

Zudem unterschätzen viele Eigentümer den Aufwand, der mit einem Verkauf der eigenen Immobilie einhergeht. So sind zum Beispiel zahlreiche Unterlagen wie Energieausweise, Anliegerbescheinigungen oder das Grundbuch vorzulegen, um den Hausverkauf erfolgreich abzuwickeln. Eigentümer, die eines dieser Dokumente bei den Verhandlungen nicht vorweisen können, riskieren empfindlich hohe Bußgelder. Die Zusammenarbeit mit einem Makler gibt hierbei Sicherheit: Mit einem seriösen Immobilienmakler haben Sie einen vertrauensvollen Berater an Ihrer Seite, der Ihnen alle Fragen rund um den Immobilienverkauf verständlich erklärt und weiß, wo man die benötigten Dokumente erhält.

Unsere Leistungen für Sie

- **Wir bieten Kompetenz, Orientierung und Sicherheit:**
Wir beraten, unterstützen und begleiten Sie während des gesamten Verkaufsprozesses
- **Wir kennen den Wert Ihrer Immobilie:**
Wir sind in Ihrer Region, haben jahrelange Erfahrung und bilden uns ständig weiter. So können wir den richtigen Preis für Ihre Immobilie ermitteln.
- **Wir kümmern uns um alle Formalitäten:**
Grundrisse, Wohn-/Nutzflächen, Grundbücher, Verträge, Lagepläne, Teilungserklärungen, Energieausweis...usw. Wir regeln das für Sie.
- **Wir schützen Ihre Privatsphäre:**
Sie wollen als Verkäufer nicht in Erscheinung treten? Wir gehen diskret vor und übernehmen die komplette Kommunikation für Sie.
- **Wir setzen Ihr Haus in Szene:**
Erstklassige Fotos, ein ansprechende Exposé und professionelles individuelles Marketing sorgen für eine optimale Präsentation Ihrer Immobilie. On- und/oder offline - wie Sie es wünschen.
- **Wir haben ein erstklassiges Netzwerk:**
Egal ob vorgemerkte Käufer oder zuverlässige und kompetente Handwerker, Notare oder Steuerberater - wir haben ein zuverlässiges Netzwerk.
- **Wir sind Mitglied im IVD:**
Als Mitglied im Immobilienverband IVD werden wir auf Qualität, Eignung und Zuverlässigkeit geprüft und sind den IVD-Standesregeln verpflichtet.
- **Wir bieten Ihnen einen umfassenden After-Sales-Service:**
Wir unterstützen Sie über den Vertragsabschluss hinaus und beraten Sie hinsichtlich Umzug oder bei Anliegen rund um einen geplanten Umbau/Renovierung.

DIE PERSÖNLICHE ART, IMMOBILIEN ZU VERMITTELN.



MARION OBERNIEDERMAYR

Inhaberin

Büro 089 - 958 745 30
Mobil 0171 - 715 50 60
info@oberrniedermayr-immobilien.de
www.oberrniedermayr-immobilien.de

STANDORT

OBERNIEDERMAYR IMMOBILIEN
Südliche Münchner Straße 4
82031 Grünwald