



KREISBAU OSTALB

Visionen realisieren – Vertrauen schaffen

Neues Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten – bundeseinheitlich am 23.12.20 in Kraft getreten.

Was ändert sich?

Der Anwendungsbereich des neuen Gesetzes bezieht sich auf die Objektart des zu veräußernden Objektes.

Steht beispielsweise ein Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, ein Reihenhaus oder eine Einliegerwohnung zum Verkauf, müssen die Neuregelungen der Provisionsverteilung eingehalten werden. Zudem kommt, dass der Käufer beim Immobilienkauf als Verbraucher (§14 BGB) handeln muss.

Ist die entsprechende Objektart gegeben können verschiedene Varianten der Provisionsverteilung vereinbart werden:

Variante 1: § 656 c BGB Doppelmakler/paritätische Teilung der Provision

Der Makler schließt mit beiden Parteien einen Maklervertrag und ist für beide Parteien beratend tätig. Verkäufer und Käufer teilen sich die Provision zu gleichen, fairen Teilen.

Variante 2: § 656d BGB Einseitige Interessenvertretung des Verkäufers mit Abwälzung der Provision (bis zu 50%)

Der Makler schließt mit dem Verkäufer einen Maklervertrag. Hier entrichtet der Verkäufer zunächst vertraglich den gesamten Provisionsanteil mit der Möglichkeit, maximal 50 % seines Provisionsanteils an den Käufer abzuwälzen. Der Verkauf der Immobilie erfolgt nur an den Käufer, der sich bereit erklärt einen Anteil der Verkäuferprovision zu übernehmen.

Der übernommene Provisionsanteil ist für den Käufer grunderwerbssteuerpflichtig.

Bei dieser Variante muss zuerst der Verkäufer einen Zahlungsnachweis über den geschuldeten Provisionsanteil erbringen bevor der Käufer seine Provision bezahlen muss.

Variante 3: § 652 BGB Einseitige Interessenvertretung ohne Beteiligung des Käufers

Letztlich besteht aber auch die Möglichkeit, dass der Verkäufer die gesamte Provision komplett allein bezahlt, ohne dass es zu einer Beteiligung durch den Käufer kommt. In diesem Fall ist der Makler einseitiger Interessensvertreter des Verkäufers.

Was bleibt gleich?

Bei Gewerbeimmobilien, Mehrfamilienhäuser, Wohnungspaketen, Zweifamilienhäusern, Spezialimmobilien oder baureifen Grundstücken kann die Provision nach wie vor individuell vereinbart werden.