

RATGEBER MAKLERKOSTEN

 CHRISTIAN DISCHINGER
Unternehmen für Immobilienwirtschaft

Ihr Immobilienexperte





RATGEBER

MAKLERKOSTEN

IMMOBILIENKAUF: WER ZAHLT DIE MAKLERPROVISION?

Wer die Musik bestellt, der muss sie auch bezahlen. Das ist Musik in den Ohren derjenigen, die zwar gerne mithören, sie aber nicht geordert haben.

Laut einem neuen Gesetz zur Aufteilung der Maklerprovision kommen private Immobilienkäufer zwar nun doch nicht in den angedachten Genuss völliger Kostenbefreiung, aber ihre Position wird bundesweit erheblich gestärkt.

WIE DENN JETZT?

Das am 5. Juni gebilligte Gesetz besagt: Hat der Verkäufer den Makler beauftragt, übernimmt er auch mindestens die Hälfte der anfallenden Provision – und zwar überall in Deutschland.

Der Käufer muss erst dann seinen Anteil tragen, wenn der Verkäufer nachweisen konnte, dass er seinen gezahlt hat. Bietet der Makler seine Leistung provisionsfrei an, gilt das nun ausnahmslos für beide Seiten.

Es besteht die Möglichkeit, dass ausschließlich der Verkäufer Kunde des Maklers wird. Das bedeutet, dass der Verkäufer die gesamten Maklerkosten übernimmt.

WARUM DENN DAS?

In einigen Bundesländern war es bislang nicht üblich, die Courtage für einen vom Verkäufer beauftragten Makler fair aufzuteilen, so dass der Käufer entweder die gesamten Kosten oder einen höheren Anteil zahlen musste.



WER DENN NUN?

Die neue Regelung bezieht sich im Wortlaut auf Kaufverträge für „Wohnungen und Einfamilienhäuser“. Auch wenn diese Definition im Einzelfall zu Abgrenzungsschwierigkeiten führen kann, ist so viel schon mal klar:

Kaufverträge zu Mehrfamilienhäusern oder Gewerbeimmobilien sind von dem Gesetz nicht betroffen. Ebenso können Wohnungsunternehmen und andere Betriebe auf Käuferseite von der Regelung keinen Gebrauch machen.

WANN GILT'S DENN WOHL?

Das „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ tritt im Dezember 2020 in Kraft. Bis dahin geschlossene Maklerverträge bleiben von der neuen Regelung ausgenommen.

WAS GIBT'S DENN NOCH?

Komplett neu ist, dass Maklerverträge künftig ausnahmslos in Textform geschlossen werden müssen – andernfalls ist das Abkommen ungültig.

Damit wird die bisher gelebte Praxis rechtswidrig, wonach der Vertrag auf der einen Seite durch die Übergabe eines Exposés mit den angeführten Maklerkosten und auf der anderen Seite durch die einfache Annahme der Maklerleistung als erfüllt galt.

Der Gesetzgeber hat Courage zur Courtage bewiesen – durch Ausgewogenheit in der Aufteilung der Maklerprovision.

FAZIT

Ob die neue Regelung tatsächlich mehr jungen Menschen und Familien den Immobilienkauf erleichtert, ob sich mehr Verkäufer zur Einsparung von Maklerkosten für private Immobilienverkäufe entscheiden und inwieweit Immobilienmakler ihre Flexibilität bei Provisionsverhandlungen einbüßen, dürfte sich ab Anfang 2021 zeigen.

 **CHRISTIAN DISCHINGER**
Unternehmen für Immobilienwirtschaft

Ihr Immobilienexperte

Augustenstr. 11 . 93049 Regensburg . Tel: (0941) 30 78 74 -00
info@dischinger-immobilien.de . www.dischinger-immobilien.de