

Das neue Gesetz zur Aufteilung der Maklerprovision – was sich ab dem 23.12.2020 ändert

Ein Kommentar zur Lage von Dipl.-Ing. Daniel Thelen von Thelen Immobilien

Um es vorweg zu nehmen: Es ist nicht so schlimm gekommen, wie es am Anfang aussah. Im August 2018 hatte die ehemalige Bundesjustizministerin Katharina Barley (SPD) die Einführung des Bestellerprinzips auch beim Immobilienkauf analog zur Immobilienvermietung gefordert. Am 23.06.2020 wurde das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten verabschiedet mit der Ankündigung, dass es am 23.12. desselben Jahres in Kraft tritt.

Es wurde in gewisser Weise eine Gesetzeslücke geschlossen, da es bis dato in Deutschland keine einheitlich geregelte Aufteilung der Maklerprovision zwischen Käufer und Verkäufer einer Immobilie gab und dadurch ein rechtlich fairer Rahmen geschaffen wurde.

2 Dinge muss man wissen: die neue Regelung gilt ausschließlich für Einfamilienhäuser und Wohnungen, und ebenso nur wenn der Käufer einer Immobilie als Verbraucher (und nicht als Unternehmer) handelt. Dadurch greift diese neue Regelung nicht bei einem Verkauf eines Mehrfamilienhauses oder einer Gewerbeimmobilie. Erfahrene Immobilienprofis werden sicherlich überprüfen wollen, was der Gesetzgeber denn genau unter einem Einfamilienhaus versteht (derzeitige Nutzung oder Original Bauantrag, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung? etc.). Zudem ist bei allen zukünftigen Maklerverträgen die Textform vorgeschrieben.

Generell sieht das neue Gesetz vor, das sich Auftraggeber und Auftragnehmer bundesweit einheitlich die Courtage hälftig teilen; zudem muss der Auftraggeber des Maklers zunächst nachweisen, dass er die Courtage gezahlt hat, bevor der Auftragnehmer seine Hälfte der Courtage zahlt. Eine weitere Variante besteht darin, das der Auftraggeber die volle Höhe der Courtage übernimmt.

Sinn und Zweck des neuen Gesetzes ist es, private Käufer von Wohnimmobilien von den Kaufnebenkosten zu entlasten. Dieses Ziel könnte man schneller und effektiver durch eine Senkung der Grunderwerbssteuer erreichen, da dies den Löwenanteil ausmacht. Dennoch wird durch die neue Verordnung dem Dienstleistungsgedanken eines Immobilienmaklers Rechnung getragen; ist er doch in allererster Linie ein Vermittler zwischen Verkäufer und Käufer.

