

# Das Neue Maklerrecht 2021

seit 23.12.2020

Ich möchte Ihnen - angelehnt an das Zitat von Herrn Eisenhower - das neue Maklerrecht in EINEM kurzen Satz näherbringen:



„Was nicht auf einer einzigen Manuskriptseite zusammengefasst werden kann, ist weder durchdacht noch entscheidungsreif.“

**Dwight D. Eisenhower**



Ein Maklervertrag (Nachweis/ Vermittlung) über die Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages über ein Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung mit einem VerbraucherIn bedarf der Textform und es gelten die neuen Provisionsregelungen nach §§ 656 c und 656 d BGB, wonach die Provision grundsätzlich hälftig geteilt werden muss.

# Einführung

Ich habe dieses Buch als Rechtsanwalt für Sie geschrieben, damit Sie als ImmobilienmaklerIN keine umfangreichen Schulungen zu dem Thema „Neues Maklerrecht 2020“ machen müssen und gleichzeitig dem Markt nicht bekannte Handlungsempfehlungen erhalten, die darauf ausgerichtet sind, Ihre Provision nicht nur zu sichern, sondern auch zu steigern.

Sie sind, wenn Sie das Buch gelesen haben, in der einzigartigen Lage,

## MEHR UMSATZ

zu machen, weil Sie das neue Recht zu Ihren Gunsten einsetzen können.

Ich halte den theoretischen Teil des Buches kurz, da mir bewusst ist, dass die juristische Materie - vor allem wenn es um gesetzliche Regelungen geht - häufig mit der Spannung einer Staubwolke daherkommt.

Ich richte das Spotlight auf die Teile der Regelungen,

- 1 wo es um Ihre Provisionen geht und/oder
- 2 ich Ihnen Handlungsempfehlungen aussprechen kann, die Ihnen einen Wettbewerbsvorteil sichern.

Sollten Sie nach dem Lesen des Buches Fragen an mich haben, können Sie mich gerne kontaktieren, indem Sie mir eine E-Mail schreiben:

[kanzlei@rechtsanwalt-hubrich.law](mailto:kanzlei@rechtsanwalt-hubrich.law)

# Immobilienwirtschaft

Ich möchte Ihnen, bevor ich auf das neue Maklerrecht eingehe, noch einmal in das Bewusstsein rufen, welche bedeutende Rolle die Immobilienwirtschaft sowohl für die Bundesrepublik Deutschland als auch für die Europäische Union spielt.

Die Immobilienwirtschaft trägt zu einem erheblichen Teil zur Stärke und zum Wachstum der Wirtschaft bei. Es werden Lebens- und Arbeitsräume geschaffen.

Es gibt etwa 883.000 Unternehmen und rund 3,3 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die der Immobilienwirtschaft zugeordnet werden können.

**Das Immobilienvermögen der Deutschen beläuft sich auf knapp 13,3 Billionen Euro.**

(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt (analog zu: IW Köln, IRE/BS Regensburg (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien)

Laut eines Berichts aus Oktober 2018 von Listenchampion hat der Immobilienverband Deutschland (IDV) rund 35.000 Immobilienmakler gezählt. Diese arbeiten nicht ausschließlich selbständig, sondern als Angestellte in fast 6.000 Mitgliedsunternehmen. Im Jahre 2017 lag die Zahl der Immobilienmakler noch bei 30.000.

Viele Maklerunternehmen der Immobilienbranche gehören Banken und Sparkassen an. Es gibt aber auch andere große eigenständige Makler, die den Markt bestimmen. Ich möchte an dieser Stelle nur ein Unternehmen benennen: Die



## Engel & Völkers AG

Es handelt sich hier um das größte deutsche Franchise-Unternehmen aus Hamburg. Im Jahre 2017 wurden Maklerprovisionen von fast 670 Millionen Euro umgesetzt.

In Bayern arbeiten ca. 350 Makler für die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH. Es wurden im Jahre 2017 8.700 Objekte im Wert von 2,7 Milliarden Euro vermittelt.

**Zusammenfassend lässt sich sagen, dass in diesem Sektor der Wirtschaft - Immobilien - ein enormer Geldfluss vorhanden ist, von auch Sie mit den richtigen Tipps und Tricks profitieren können.**



# Welche positiven Auswirkungen können die neuen Regelungen für den Berufsstand des Immobilienmaklers haben?

---



Ich möchte einen Blick in die Zukunft wagen und behaupten, dass das neue Maklerrecht das Potential hat, die Tätigkeit des Immobilienmaklers in einem neuen Licht erscheinen zu lassen.

Es ist möglich, dass das neue Maklerrecht zu einer Aufwertung des Berufs des Immobilienmaklers in der Gesellschaft führt.

Zudem kann der Immobilienmakler künftig seine Beratungskompetenz sowie die Professionalität als Immobiliendienstleister in nachvollziehbarer Weise zur Geltung bringen.



# Überblick

Ich möchte Sie nun auf eine einfache Art und Weise mit den neuen Regelungen im Maklerrecht vertraut machen.

Dazu bietet es sich an, die Änderungen zunächst in einer Art Gesamtschau zu betrachten:

## I. Wortlaut

Der Gesetzgeber hat die in der Alltagssprache nicht mehr gebräuchliche Bezeichnung „Mäkler“ durch „Makler“ ersetzt.

## II. Anwendungsbereich der neuen Regelungen

(1) sachlicher Anwendungsbereich Die neuen Vorschriften sind nur auf die Vermittlung von Kaufverträgen über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus anwendbar.

(2) personeller Anwendungsbereich Der Käufer muss grundsätzlich ein VERBRAUCHER nach § 13 BGB sein

## III. Formvorschrift

Maklerverträge über Wohnungen oder Einfamilienhäuser müssen zumindest in der sogenannten Textform nach § 126b BGB abgeschlossen werden.

**Das gilt unabhängig davon, ob der Käufer ein Verbraucher ist.**

Ist die Textform nicht eingehalten worden, ist der Maklervertrag nichtig!

## IV. Halbteilungsgrundsatz

Ist der Immobilienmakler für beide Parteien tätig und lässt er sich von beiden Parteien des Kaufvertrages einen Maklerlohn versprechen, muss er mit jeder Partei dieselbe Provisionshöhe vereinbaren.

Des Weiteren ist, wenn nur eine Partei den Maklervertrag abgeschlossen hat, ein Zahlungsnachweis erforderlich.

# Anwendungsbereich

## Das neue Maklerrecht 2020



Wohnimmobilien  
EFH und ETW



MaklerIn als  
Vertragspartner



Für alte Verträge vor  
dem 23.12.2020 gilt das  
alte Recht weiter



Verträge mit Verbrauchern  
§ 656 b BGB



Gilt für alle neuen Verträge - ab  
23.12.2020



# Gesetzliche Neuregelungen

Es gibt im neuen Maklerrecht im wesentlichen DREI neue Regelungen

Diese Regelungen gelten aber nur dann, wenn der Käufer ein VERBRAUCHER ist.

## § 656c BGB Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien

**1** Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten. Vereinbart der Makler mit einer Partei des Kaufvertrags, dass er für diese unentgeltlich tätig wird, kann er sich auch von der anderen Partei keinen Maklerlohn versprechen lassen. Ein Erlass wirkt auch zugunsten des jeweils anderen Vertragspartners des Maklers. Von Satz 3 kann durch Vertrag nicht abgewichen werden.

**2** Ein Maklervertrag, der von Absatz 1 Satz 1 und 2 abweicht, ist unwirksam. § 654 bleibt unberührt.

## § 656a BGB Textform

Ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrages zum Gegenstand hat, bedarf der TEXTFORM.

## § 656d BGB

### Vereinbarungen über die Maklerkosten

**1** Hat nur eine Partei des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklervertrag abgeschlossen, ist eine Vereinbarung, die die andere Partei zur Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn verpflichtet, nur wirksam, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Der Anspruch gegen die andere Partei wird erst fällig, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Maklerlohns nachgekommen ist und sie oder der Makler einen Nachweis hierüber erbringt.

**2** § 656c Absatz 1 Satz 3 und 4 gilt entsprechend.

Bevor wir uns jetzt jedoch inhaltlich näher mit den neuen Regelungen befassen, ist eine Frage vorab zu klären:

Was mit den Maklerverträgen geschieht, die vor dem 23.12.2020 geschlossen wurden?

## ALTES Recht oder NEUES Recht?

### § 53 Übergangsvorschrift zum Gesetz über die Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

Auf Rechtsverhältnisse, die vor dem 23. Dezember 2020 entstanden sind, sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung anzuwenden.

#### Sonderfall: Makler-Alleinaufträge

- 1 Makler-Alleinaufträge laufen in der Regel 6 Monate = über den 23.12.2020 hinaus
- 2 Die typischen Makler-Alleinaufträge zeichnen sich dadurch aus, dass sie Verlängerungsklauseln beinhalten. Das hat zur Folge, dass auch im Januar 2020 abgeschlossene Makler-Alleinaufträge in das neue Jahr hineinreichen können.

#### Handlungsempfehlung:

- Bitte überprüfen Sie alle bestehenden Makler-Alleinaufträge, ob diese über den 23. Dezember 2020 hinaus laufen
- Sollten Sie Makler-Alleinaufträge ausfindig gemacht haben, die in das Jahr 2021 hineinreichen, suchen Sie unbedingt das Gespräch mit dem Verkäufer. Ziel des Gesprächs: Vereinbaren Sie mit dem Verkäufer eine Umstellung des Vertrages (sollte der Verkäufer eine Umstellung des Vertrages ab dem 23. Dezember 2020 ablehnen, ist bei neuen Kaufinteressenten die GESAMTPROVISION GEFÄHRDET).



# Geltungsbereich der neuen Regelungen

Um das neue Maklerrecht in seinen Grundzügen wirklich zu verstehen, stellt sich zunächst die Frage, für WEN und für WELCHE IMMOBILIEN die neuen Regelungen überhaupt gelten

Verbraucher ist übrigens nach § 13 BGB „jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann.“

## Für WEN? (personeller Anwendungsbereich)

Im Umkehrschluss bedeutet das, dass alle Maklerverträge, die nicht mit Verbrauchern abgeschlossen werden, nicht unter das neue Maklerrecht fallen.

Bei der Frage „Für WEN gilt das neue Maklerrecht?“ riskieren wir einen kurzen Blick in das Gesetz:

### § 656b BGB Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 656c und 656d BGB

Die §§ 656c und 656d gelten nur, wenn der Käufer ein VERBRAUCHER ist.

Vertragspartner des Vertrages, den Sie als Immobilienmakler abschließen, muss also ein VERBRAUCHER sein. Und nach § 656b BGB muss es sich um einen Verbraucher als Käufer handeln.

### Maklerverträge, die mit

- juristischen Personen
- Bauträgern
- Zweckgesellschaft (= SPV= Special Purpose Vehicle) ist eine juristische Person, z.B. Kapitalgesellschaft, die nicht wie andere Gesellschaften unternehmerisch tätig ist, sondern lediglich einen exakt festgelegten eng begrenzten Zweck erfüllen soll.

- Fonds
- Institutionellen Anlegern (Kreditinstitute, Versicherungen, Investment- und Kapitalgesellschaften, Versorgungswerke, Pensionskassen, Sozialversicherungsträger, Krankenkassen, Unternehmen, Vermögensverwaltungen, Kirchen, Vereine, Stiftungen, staatliche Organisationen, internationale Organisationen und Kommunen)

# Das neue Maklerrecht 2020

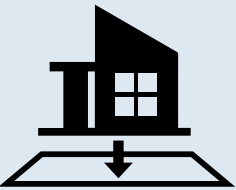
die wichtigen Immobilienarten - Abgrenzung



Das klassische  
Einfamilienhaus



Die Eigentumswohnung



Das Baugrundstück mit  
aufstehendem Haus  
oder ohne  
aufstehendem Haus



Das  
Mehrfamilienhaus



Die Doppelhaushälfte



Das Reihenhaus



Das Einfamilienhaus  
mit Einliegerwohnung



Das Zweifamilienhaus



Das Dreifamilienhaus

# Für WELCHE IMMOBILIEN (sachlicher Anwendungsbereich)?

Die Vorschriften gelten ausschließlich für Maklerverträge, die Kaufverträge über

- **WOHNUNGEN** und
- **EINFAMILIENHÄUSER**

Es ist dabei unerheblich, ob das Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung zur Kapitalanlage oder durch Selbstnutzer erworben wird.

## NICHT unter die Neuregelung fallen:

- Baugrundstücke
- Zwei- und Drei-Familienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Hotels
- Gewerbeimmobilien
- ein an eine Vielzahl von Parteien vermietetes Wohnhaus
- gemischt genutzte Immobilien
- Büros

## 1 EINFAMILIENHAUS

Der Begriff des „Einfamilienhauses“ erfasst dabei

- das Grundstückseigentum (vgl. § 93 BGB) und
- das Erbbaurecht nach dem Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurecht)

## 2 WOHNUNG

Der Begriff der Wohnung erfasst

- Wohnungseigentum nach § 1 II Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Wohnungen von untergeordneter Bedeutung (Einliegerwohnung= Wohnung eines Mieters im Eigenheim des Vermieters, wobei die andere Wohnung vom Vermieter selbst bewohnt wird)
- Wohnungserbbaurechte (§ 30 WEG)
- Dauerwohnrechte (§ 31 I 1 WEG) und
- Miteigentumsanteile an einem Grundstück in Verbindung mit einer Regelung zur Nutzung von Wohnräumen (vgl. § 1010 BGB)



# Handlungsempfehlung

- 1 Bitte überprüfen Sie immer, BEVOR Sie einen neuen Maklervertrag abschließen, ob die Regelungen des neuen Maklerrechts gelten, da das erhebliche Auswirkungen auf Ihre Provisionsansprüche haben kann.
- 2 Lassen Sie sich für diesen Fall unbedingt von einem fachkundigen Rechtsanwalt MUSTERMAKLERVERTRÄGE erstellen, die den gesetzlichen Regelungen entsprechen und Ihre Provisionsansprüche sichern und steigern. Nehmen Sie am besten SOFORT Kontakt zu einem Rechtsanwalt auf. Sollten Sie mich für diesen Fall kontaktieren wollen, schreiben Sie mir am besten eine E-Mail unter [kanzlei@rechtsanwalt-hubrich.law] oder rufen Sie mich unter meiner Kanzleirufnummer [+ 49 821 24256347] an.



Es ist unabdingbar, dass Sie sich mit den neuen Regelungen auseinandersetzen, denn am Ende des Tages geht es

**...um Ihr Geld.**

Kommen wir daher zu dem zentralen Thema des Buches.

# Die MAKLERPROVISION

Ich möchte an dieser Stelle etwas tiefer in die Thematik einsteigen, denn ich möchte, dass alle von Ihnen - egal ob „blutiger Anfänger“ oder „alter Hase“ - den folgenden Ausführungen folgen können.

## Warum?

Weil die Provision der Motor ist, der Sie antreibt. Lassen Sie mich daher ganz am Anfang beginnen. Und am Anfang stellt sich die ganz einfache Frage:

## I. Was ist eine Maklerprovision?

Arbeitet jemand vor dem Hintergrund des Kaufs, Verkaufs oder der Vermietung einer Immobilie mit einem Makler zusammen, kann eine

Provision anfallen.

Der Anspruch des Immobilienmaklers auf eine Vergütung seiner Leistung ist dabei in § 652 BGB geregelt. Bei der Leistung des Maklers handelt es sich dabei um eine Dienstleistung.

## II. Was ist in der Maklerprovision enthalten?

Die Tätigkeit eines Immobilienmaklers beschränkt sich heutzutage meist nicht mehr nur auf reine Nachweis- und Vermittlungstätigkeiten. Vielmehr bietet der Makler zusätzlich noch Beratungs- und Betreuungsleistungen rund um die Immobilie an.

## III. Höhe der Maklerprovision

- Hinweis: Aus kartellrechtlichen Gründen werden in Deutschland keine Empfehlungen zur Höhe der Provision abgegeben.

- Ausnahme: In § 3 WoVermG wird die Höhe der Provision für die Vermietung von Wohnungen auf maximal zwei Monatsmieten zzgl. MwSt. für Wohnungssuchende festgelegt.

Es gibt für die Maklergebühr keine Gebührenordnung. Das hat zur Folge, dass die Höhe der Maklerprovision von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich ist (vgl. Schaubild).

Der Vertragsfreiheit von Seiten des BGB sind hier keine Grenzen gesetzt. Einzig und allein das Instrument der

## Handlungsempfehlung

Viele Immobilienmakler orientieren sich an den Sätzen der „Ortsüblichkeit“.

- Die als „ortsüblich“ angesehene Provision ist durch verschiedene gutachterliche Stellungnahmen, die im Auftrag des Immobilienverbandes (IVD) erstellt worden sind, für die einzelnen Bundesländer und teilweise für Regionen innerhalb einzelner Bundesländer ermittelt worden.

Aus diesem Grundsatz folgt die vielfach vereinbarte Provision von 6% zzgl. MwSt.= 7,14% Provision bei 19% MwSt.

In Bundesländern, in denen die Teilung der Provision als „ortsüblich“ gilt, wird sehr oft 3% zzgl. MwSt.= 3,57% bei 19% MwSt. von beiden Seiten eines späteren Kaufvertrages vereinbart.

# SITTENWIDRIGKEIT

der Maklerprovision setzt der allgemeinen Vertragsfreiheit eine Grenze, § 138 BGB.

## IV. Wer zahlt die Maklerprovision?

Es ist bei der Frage, wer die Maklerprovision zahlt, zu unterscheiden zwischen der

## Halbteilungsgrundsatz (neues Maklerrecht 2020)

### zu beachten.

Die Provisionsteilung im neuen Maklerrecht ist das Herzstück der neuen gesetzlichen Regelungen zur Maklerprovision,

### sog. Halbteilungsprinzip

Das Prinzip besagt, dass der Makler durch Abschluss von zwei Maklerverträgen als Interessenvertreter für sowohl den Käufer als auch den Verkäufer seine Maklerprovision von beiden Parteien jeweils zur Hälfte verlangen kann.

Werfen wir einen kurzen Blick auf die amtliche Gesetzesbegründung, um zu verstehen, wozu es die neuen Regelungen überhaupt gibt:

„Die Änderungen zielen darauf ab, schutzbedürftige Käufer von Maklerkosten zu entlasten, die sie nicht verursacht haben und die nicht primär in ihrem Interesse angefallen sind. Schutzbedürftig sind...vor allem Käufer, die eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus erwerben.

Eine vollständige Abwälzung der Maklerkosten ist nicht mehr möglich.“

**Es ist also keine reine Außenprovision mehr möglich, wenn ein Maklervertrag mit Verkäufer und Käufer besteht.**

„Es gibt damit kein Verhandeln und kein Feilschen mehr.“

### >Innenprovision

(= der vom Verkäufer zu zahlende Anteil der Maklerprovision)<

und der

### > Außenprovision

(= der vom Käufer zu zahlende Anteil der Maklerprovision) <

Bei der Beantwortung der Frage, wer die Maklerprovision zahlt, ist nunmehr der vom Gesetzgeber eingeführte neue

## V. Wann wird die Maklerprovision fällig?

Die Maklergebühr wird fällig, sobald der Miet- bzw. Kaufvertrag unterschrieben UND notariell beurkundet wurde.



## VI. Maklergebühren bei Rückabwicklung des Vertrages

Die Maklergebühr wird fällig, sobald der Miet- bzw. Kaufvertrag unterschrieben UND notariell beurkundet wurde.

## VII. Wann entfällt die Maklercourtage?

Die Maklerprovision kann unter bestimmten Voraussetzungen entfallen:

- 1 Es kommt zu keiner erfolgreichen Vermittlung eines Miet- oder Kaufvertrages über eine Immobilie.
- 2 Der Makler selbst ist Eigentümer, Mieter, Vermieter oder Verwalter des vermittelten Objektes.
- 3 Es bestehen zwischen dem Makler und dem Vermieter wirtschaftliche oder rechtliche Verflechtungen.
- 4 Es besteht zwischen Makler und Immobilieneigentümer ein verwandtschaftliches Verhältnis.



## VIII. PROVISIONSANSPRUCH

Die zentrale Vorschrift, aus dem sich der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers gegen den Verkäufer oder Käufer bislang ableitete, ist § 652 BGB gewesen.

Die neuen Vorschriften der §§ 656 a bis 656 d BGB gelten neben der bisherigen Regelung des § 652 BGB und führen zu NEUEN Provisionsansprüchen.

Das neue Maklerrecht 2020 führt damit zwei neue Provisionsansprüche ein, § 656 c BGB und § 656 d BGB.

Es gibt mithin zukünftig DREI verschiedene Provisionsregelungen:

- § 652 BGB für alle Fälle, die nicht unter die §§ 656 a ff. BGB fallen

- § 656 c BGB, wenn Immobilienmakler einen Maklervertrag mit beiden Parteien über den Nachweis oder die Vermittlung einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses abschließt und der Käufer ein Verbraucher ist.

- § 656 d BGB - wie § 656 c, aber hier schließt der Immobilienmakler den Maklervertrag zunächst nur mit einer Seite und nachträglich soll sich etwas an der Provisionsvereinbarung ändern



# 1 Der wichtigste Fall der neuen Provisionsregelung ist der § 656 c BGB

§ 656 c BGB behandelt den Fall, dass der Immobilienmakler für BEIDE Seiten tätig wird Doppelmakler als Leitbild

Nach § 656 c I 2 BGB ist kein „Abwälzen“ der Provision von einer auf die andere Seite mehr möglich.

Eine Vereinbarung, die einen ERLASS der anderen Seite gegenüber zubilligt, ist unwirksam nach § 656 c I 3 BGB. Auch eine vertragliche Vereinbarung, die eine derartige Regelung zum Inhalt hat, ist nach § 656 c I 4 BGB nicht möglich.

- Bei § 656 c I 4 BGB handelt es sich um ein sogenanntes GESETZLICHES VERBOT (vgl. § 134 BGB).

Ich möchte Ihnen an dieser Stelle einmal zwei Fallkonstellationen vorstellen, bei denen sich die Regelungen des § 656 c I BGB auswirken:

Ein Vereinbarung zwischen dem Immobilienmakler und dem Verkäufer, nach dem der Immobilienmakler die Provision später nicht geltend macht, diese ganz oder teilweise erlässt, ist nach § 656 c I 3 BGB ausgeschlossen.

Es besteht auch nicht die Möglichkeit, dass eine Vereinbarung zur Übernahme der Provision mit dem Käufer - weil dieser die Immobilie in jedem Fall erhalten möchte - geschlossen wird, § 656 c I 4 BGB.

Schließt der Immobilienmakler also mit beiden Seiten einen Maklervertrag, dann muss sich er sich von beiden Seiten auch eine Provision in gleicher Höhe versprechen lassen.

Diese Regelung führt zu folgender Konsequenz:

Eine Immobilie - Eigentumswohnung oder Einfamilienhaus -, die von dem Immobilienmakler im Auftrag des Verkäufers angeboten wird, kann nicht mehr mit einer

## reinen AUßENPROVISION

ist allerdings weiterhin möglich. In diesem Fall zahlt der Verkäufer die Provision alleine - allerdings nach § 652 BGB. Es liegt somit KEIN Fall des § 656 c BGB vor!

- Hinweis: Bei der Vereinbarung einer reinen Innenprovision kann auch eine Mehrerlösklausel mit dem Verkäufer vereinbart werden.

Ich möchte noch einmal zusammenfassen, weil diese Regelung im neuen Maklerrecht äußerst wichtig ist:

Die neue Regelung des § 656 c BGB ist NICHT anwendbar, wenn nur eine Seite die Provision des Immobilienmaklers zahlen soll.

## 2 Der zweite Fall einer neu geregelten Provision, § 656 d BGB

- Hinweis: Diese Vorschrift ist aufgrund einer mangelnden Praxisrelevanz von völlig untergeordneter Bedeutung. Daher behandle ich diesen Fall nur kurz.

Der Anwendungsbereich des § 656 d BGB ist unter folgenden Voraussetzungen eröffnet:

- Der Immobilienmakler schließt zunächst mit nur einer Partei (= Käufer/ Verkäufer) einen provisionspflichtigen Maklervertrag
- Vereinbarung zwischen dem Immobilienmakler und nur einer Partei, dass die Provisionspflicht später auf die andere Vertragspartei des Notarvertrages verlagert wird
- Nachweis der Provisionszahlung durch den ersten Vertragspartner (Nachweis durch Makler oder ersten Vertragspartner erbracht)
- Textform

Die möglichen Fälle einer nachträglichen Verschiebung der Provisionsverpflichtung:

- Verkäufer hat es sich „anders überlegt“
- Verkäufer will, dass Käufer die Provision übernimmt
- Bauträger ändert nachträglich den Vertriebsauftrag
- Maklerklausel im Notarvertrag, dass Käufer die Provisionspflicht vom Verkäufer übernimmt
- Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer zur Übernahme der Provision außerhalb des Notarvertrages

Es ist immer hilfreich, wenn Sie eine Checkliste haben, die Sie kurz abhaken können, um festzustellen, ob Sie einen Provisionsanspruch geltend machen können. Daher habe ich für Sie einmal folgende Checkliste erstellt:

## Prüfungsschema

Voraussetzungen eines Provisionsanspruchs nach der neuen Vorschrift des § 656 c BGB

- Die Punkte, die sich mit dem Prüfungsschema eines Provisionsanspruch nach § 652 BGB decken, sind farblich gekennzeichnet.

- 1 Anwendungsbereich  
Personeller Anwendungsbereich (s.o.)
- 2 Sachlicher Anwendungsbereich (s.o.)  
Wirksamer Maklervertrag

## Textform, § 656 a BGB

- Sinn und Zweck dieser neuen Regelung ist, dass die Transparenz und Rechtssicherheit bei der Vermittlung von Wohnimmobilien und Einfamilienhäusern erhöht werden soll.
- Hinweis: die weiteren Formerfordernisse, die es gibt, sind in Abgrenzung dazu
  - notarielle Beurkundung (z.B. Grundstückskaufvertrag), § 128 BGB
  - notarielle Beglaubigung (z.B. Handelsregisteranmeldung), § 129 BGB
  - Schriftform (z.B. Kündigung eines Mietvertrages), § 126 BGB
  - elektronische Form, § 126 a BGB



Bei einem Maklervertrag über den Nachweis oder die Vermittlung eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung bedarf es der Textform, § 656 a BGB.

## Die Textform gilt also für Maklerverträge

- mit Käufern über Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen
- Verkäufern über Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen 18 Die Textform ist in § 126 b BGB geregelt. Um die Textform zu wahren, genügt
- ein klassische Schriftstück
- ein Fax
- eine E-mail oder
- eine Sms

# > Des Weiteren gehören zu einem wirksamen Maklervertrag die wesentlichen Vertragsbestandteile (= essentialia negotii) <

Die wesentlichen Vertragsbestandteile des Maklervertrages sind folgende:

- Die Vertragsparteien müssen bezeichnet sein.
- Immobilienmakler und Käufer oder Verkäufer
- Der Vertragsgegenstand muss benannt sein.
- Nachweis oder Vermittlung einer Immobilie
- Der Preis muss festgelegt sein.
- Höhe der Maklerprovision muss bei beiden Parteien gleich sein!

## (3) Maklerleistung

Die Maklerleistung muss erbracht worden sein

Die Maklerleistung liegt entweder im Nachweis (= Nachweismakler in der Regel für den Käufer) oder in der Vermittlung (= Vermittlungsmakler in der Regel für den Verkäufer) der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages über die Immobilie.

## Nachweis

Der Nachweis ist dann erbracht, wenn die Parteien des späteren Kaufvertrages durch das Zutun des Immobilienmaklers in die Lage versetzt werden, eigenständige Verhandlungen über den Ankauf oder Verkauf der Immobilie zu führen.

## Vermittlung

Bei der Vermittlung wirkt der Immobilienmakler an den Verhandlungen der Parteien bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages mit.

## (4) Offenlegungspflicht, § 656 II 2 BGB

- Hinweis: Die Europeanorm für Dienstleistungen der Immobilienmakler DIN EN 15733 gibt wertvolle Hinweise, wenn es um die Offenlegungspflicht des Immobilienmaklers geht

Der Immobilienmakler ist verpflichtet, seine **DOPPELTÄTIGKEIT** offenzulegen, § 656 II 2, § 654 BGB.

# Handlungsempfehlung

Die Offenlegung der Tätigkeit für beide Seiten erfolgt am besten gegenüber der Verkäuferseite im schriftlichen Maklervertrag. Gegenüber der Käuferseite wird die Doppeltätigkeit idealerweise im Expose bei der Provisionsforderung offengelegt.

# Kausalität

Die Kausalität ist immer dann gegeben, wenn wenn der Immobilienmakler den Nachweis oder die Vermittlung an die jeweilige Vertragspartei so vorgenommen hat, dass es ohne die Maklerleistung nicht zu einem Abschluss des notariellen Kaufvertrages gekommen wäre.

Die Vermutung der Kausalität der Maklerleistung ist auch dann noch gegeben, wenn ein angemessener Zeitabstand - bis zu einem Jahr - zwischen der Nachweistätigkeit des Immobilienmaklers und Abschluss des Grundstücksvertrages liegt.

# Widerrufsrecht

Das setzt voraus, dass überhaupt ein Widerrufsrecht besteht.

## (5) Wirksamer Hauptvertrag

Es muss ein wirksamer Hauptvertrag (Kaufvertrag) zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen - mithin beurkundet - worden sein.

## (6) Ursächlichkeit der Maklerleistung für den Abschluss des Hauptvertrages

Die Maklerleistung muss für den Abschluss des notariellen Kaufvertrages ursächlich gewesen sein.

## (7) Kein Widerruf

Der Maklervertrag darf nicht widerrufen worden sein.

# Persönliche Voraussetzung

Ein Widerrufsrecht besteht, wenn zwischen den Parteien ein **sog. Verbrauchervertrag** vorliegt.

Der Makler muss als Unternehmer handeln und den Maklervertrag mit einem Verbraucher abschließen.

• Info: Das gilt inzwischen auch für den Gelegenheitsmakler  
Es besteht dann ein gesetzliches Widerrufsrecht.

# Sachliche Voraussetzung

Der Maklervertrag muss als „Fernabsatzvertrag“ oder „Haustürgeschäft“ zu qualifizieren sein.

> Maklervertrag als Fernabsatzvertrag nach § 312 c BGB <

- Diese Regelung greift nach den neuen Vorschriften nicht, wenn es sich um einen Maklervertrag über eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus handelt.  
Grund: Textform ist nun vorgeschrieben!

Ein Fernabsatzgeschäft liegt vor, wenn für die Verhandlungen und den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel (E-Mail, Telefon, Briefverkehr, WhatsApp, Sms, Fax) verwendet werden.

> Maklervertrag als Haustürgeschäft nach § 312 b BGB <

Ein Haustürgeschäft liegt insbesondere dann vor, wenn der Maklervertrag außerhalb der Geschäftsräume des Immobilienmaklers abgeschlossen worden ist und der Maklervertrag Kosten für den Verbraucher mit sich bringt.

# Handlungsempfehlung

Bei Maklerverträgen, die im Büro des Immobilienmaklers abgeschlossen werden, empfiehlt es sich, ein Vertragsformular zu verwenden, das keine Widerrufsbelehrung enthält. Zusätzlich ist anzuraten, die Unterzeichnung im Maklerbüro auf dem Vertrag zu vermerken.

Daraus folgt, dass kein Widerrufsrecht besteht bei

- Maklerverträgen, die im Büro des Maklers abgeschlossen werden
- Maklerverträgen mit dem Käufer, wenn dieser keine Provision bezahlt
- Maklerverträgen mit dem Verkäufer, wenn dieser keine Provision bezahlt
- Maklerverträgen, bei denen sich der Immobilienmakler und eine juristische Person gegenüberstehen.

# Zeitliche Voraussetzung

Der Widerruf ist nur wirksam, wenn er fristgerecht erklärt wurde. Es gibt zwei unterschiedliche Fristen:

Bei korrekter Belehrung:  
Widerrufsfrist von 14 Tagen, §§ 355 II, 356 II Nr. 2 BGB

Der Widerruf muss des Weiteren innerhalb der Widerrufsfrist erfolgt sein.

Bei einem Verbrauchervertrag steht den Verbrauchern ein gesetzliches Widerrufsrecht zu, das diese

**innerhalb von 14 Tagen**

nach Abschluss des Maklervertrages ausüben können.

Jetzt stellt sich aber noch die Frage, wann genau diese Widerrufsfrist zu laufen beginnt. Die Frist beginnt dann zu laufen, wenn der Immobilienmakler

- den Verbraucher über das bestehende Widerrufsrecht belehrt hat (bei einem Vertrag außerhalb von Geschäftsräumen ist es gemäß Art. 246a § 4 Abs. 2 S. 1 EGBGB notwendig, dass der Verbraucher schriftlich d. h. auf Papier informiert wird) und
  - ihm die Widerrufsbelehrung ausgehändigt hat (Der BGH hat klargestellt, dass zu einer ordnungsgemäßen Widerrufsbelehrung auch das Muster-Widerrufsformular gehört).
- wichtiges Urteil: BGH, Urteil vom 26.11.2020, Az. I ZR 169/19

> Bei falscher oder fehlerhafter Belehrung: Widerrufsfrist von 1 Jahr und 14 Tagen, § 356 III BGB

Ohne korrekte Belehrung und Aufklärung über das Widerrufsrecht beträgt die Widerrufsfrist insgesamt 12 Monate und 14 Tage nach § 356 III BGB.

Kein Erlöschen des Widerrufsrechts, § 356 IV BGB

Das Widerrufsrecht kann nur dann Erlöschen, wenn eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung vorliegt

Voraussetzungen für den Verlust des Widerrufsrechts:

- Ausdrückliche Zustimmung des Maklerkunden zur Leistung des Maklers
- Bestätigung des Maklerkunden, dass er sein Widerrufsrecht verliert
- Beginn der Tätigkeit des Maklers
- Vollständige Leistungserbringung durch den Makler

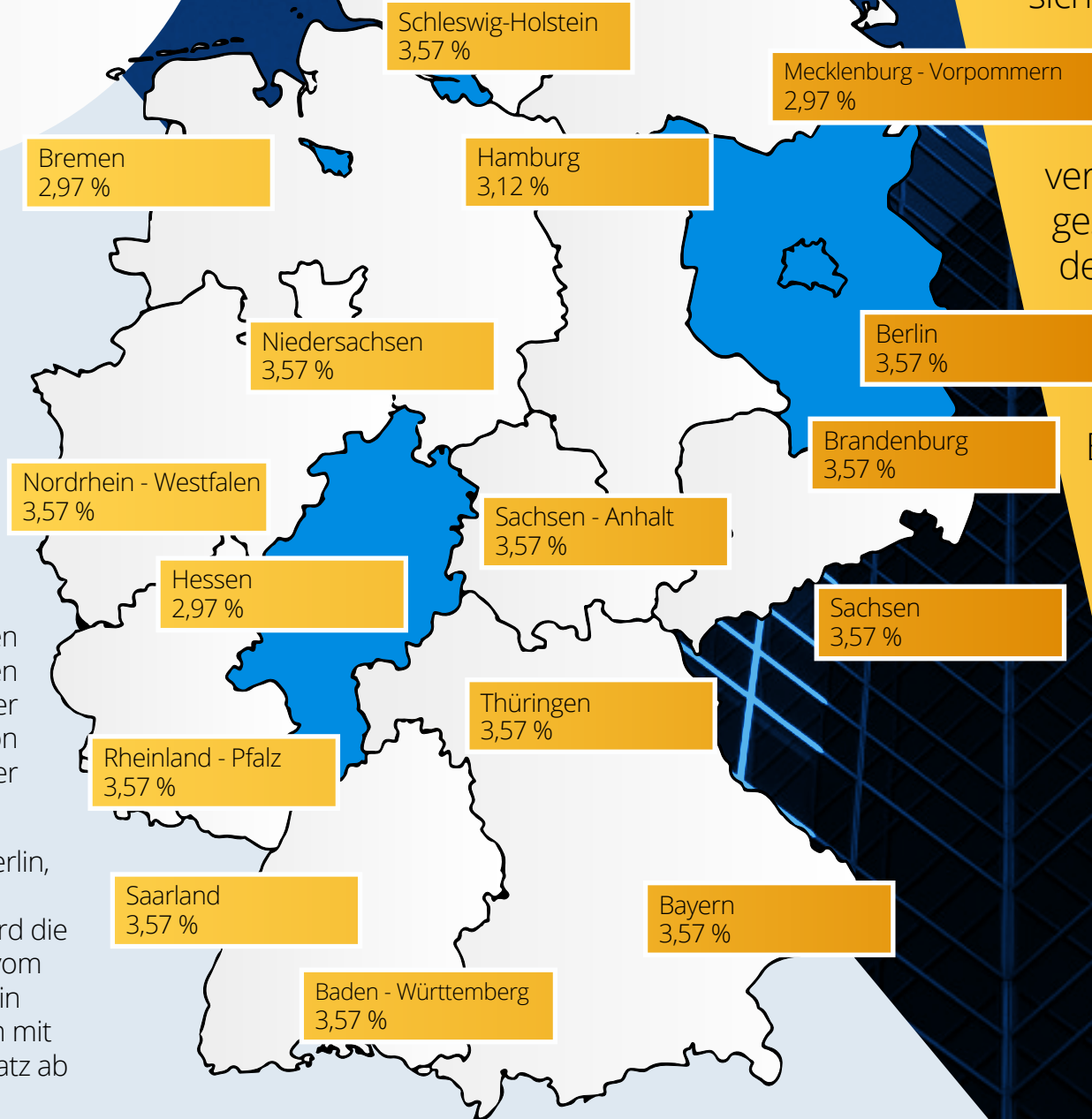
Ich bedanke mich bei Ihnen, dass Sie mit mir gemeinsam auf die Reise durch das neue Maklerrecht gegangen sind.

Bei Fragen und/ oder Anregungen können Sie sich gerne an mich wenden unter [kanzlei@rechtsanwalt-hubrich.ch.law]

„Warte nicht darauf, in Immobilien zu investieren, investiere in Immobilien und warte.“  
- T. Harv Eker

# Maklerprovision für Verkäufer ab 2021

Die Maklerprovision liegt in Deutschland zwischen 3 und 7 Prozent. Der genaue Prozentsatz unterscheidet sich von Bundesland zu Bundesland. Die Provisionshöhe ist grundsätzlich frei vereinbar. Es gibt also keine gesetzlichen Vorgaben - in der Praxis orientieren sich Makler aber an den "ortsüblich" Regelungen in dem jeweiligen Bundesland:



In den grau dargestellten Bundesländern werden die Provisionen in der Regel zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen.

In den Bundesländern Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg und Hessen wird die Maklerprovision bislang vom Käufer der Immobilie allein getragen. Das ändert sich mit dem Halbteilungsgrundsatz ab 2021.



**Doppelmaklertätigkeit:**  
Hier wird die Maklerin oder Makler vertraglich mit dem Verkäufer and Käufer eine beidseitige Teilung der Provision festhalten. Ein Zahlungsnachweis ist dadurch nicht nötig.

A) Makler mit beidseitiger Interessensvertretung  
+ Teilung der Provision, § 656 c BGB  
Halbteilungsgrundsatz

Maklervertrag



50%

Makler

Maklervertrag



50%

Verkäufer

Käufer

Kaufvertrag

## Einseitige

### Interessenvertretung des Verkäufers:

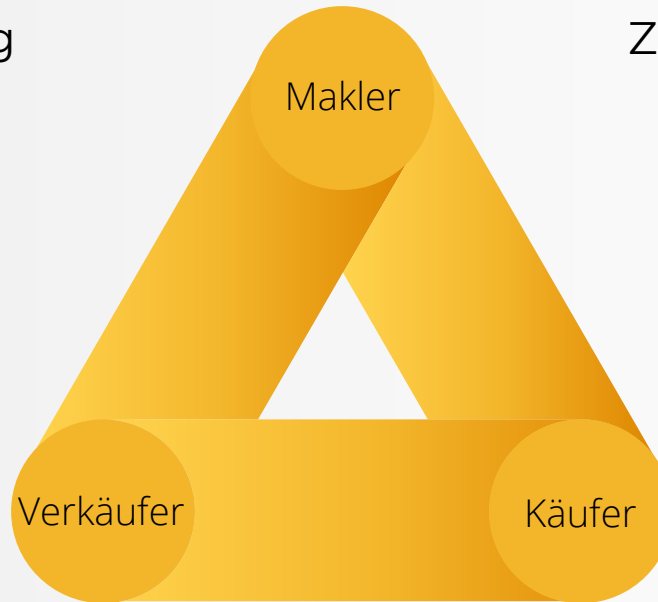
Dabei wird die Maklerin oder der Makler einen Vertrag mit dem Verkäufer schließen, der ihr oder ihm gegenüber provisionspflichtig ist. Ein Teil der Provision (max. 50 Prozent) kann jedoch durch den Käufer übernommen werden. Hier wird dann ein Zahlungsnachweis notwendig.

## B) Makler mit einseitiger Interessensvertretung des Verkäufers + Teilung der Provision

Maklervertrag



min. 50%



Zahlungsnachweis  
Verkäufer nötig



max. 50%

Kaufvertrag mit Vereinbarung über  
Befreiung/Übernahme von  
Provisionsverbindlichkeit durch Käufer

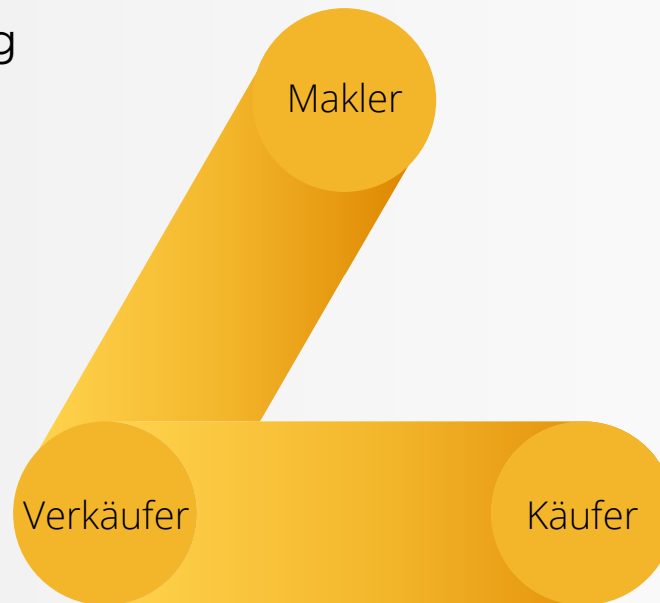
**100-prozentige  
Innenprovision:** Die Maklerin oder  
der Makler schließt ausschließlich mit  
dem Verkäufer einen Vertrag, dieser zahlt  
anschließend zu 100% die Provision.

C) Makler mit einseitiger Interessensvertretung  
des Verkäufers § 652 BGB

Maklervertrag



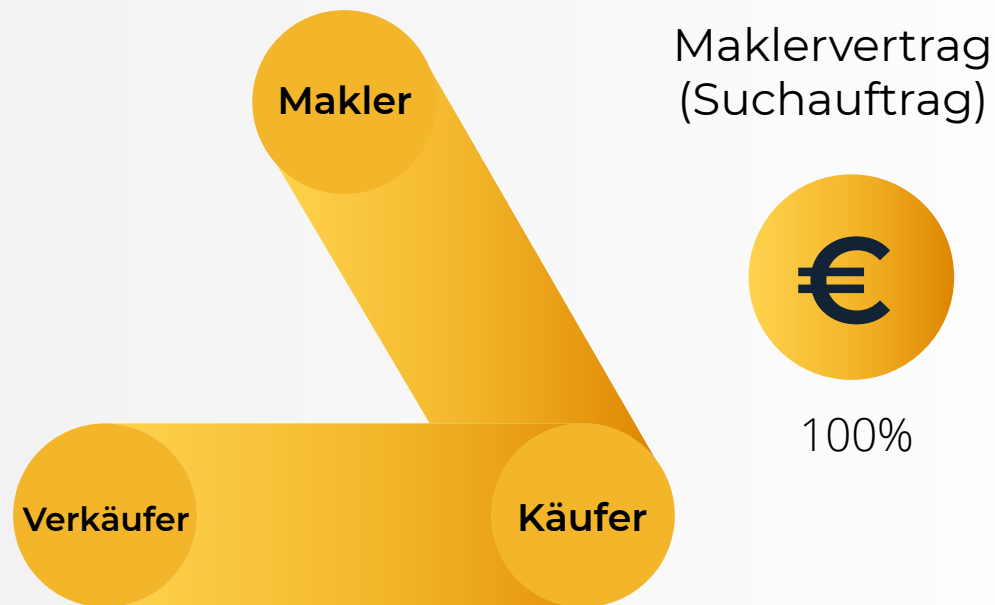
100%



Kaufvertrag

**Einseitige Interessenvertretung des Käufers (Suchaufträge):** Die Maklerin oder der Makler schließt ausschließlich mit dem Käufer einen Vertrag, der auch zu 100% die Provision übernimmt. Die Maklerin oder der Makler suchen anschließend nach einem passenden Kaufobjekt für den Kunden. Kommt ein Kauf zustande, so zahlt der Verkäufer keine Provision.

## D) Makler mit einseitiger Interessensvertretung des Käufers § 652 BGB



**Kaufvertrag**

# Die Varianten auf Käuferseite



MaklerIn



Verbraucherin

1. Käufer will Provision nachträglich verhandeln und auf 1,5 % absenken Absenkung auch auf Verkäuferseite - Fall des § 656 c BGB
2. Vereinbarung über spätere Fälligkeit (Auszahlung Kaufpreis) - möglich
3. Käufer möchte Provision mitfinanzieren und nachträglich in den Kaufpreis einrechnen - unwirksam, weil Regelung gem. § 656 d BGB - bis maximal zur Hälfte der Provision möglich
4. Eigene Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer zur Provisionsverteilung (ist nach Ansicht Gesetzgeber Fall des § 656 d.)

# Abgrenzung § 656 c und § 656 d BGB

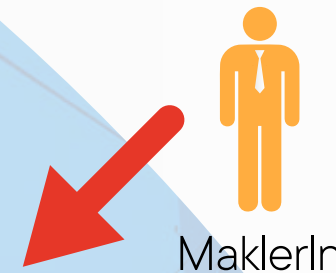


Maklervertrag mit beiden Parteien des Kaufvertrages über provision in gleicher Höhe, z.B. 3,57 inkl. MwSt.



es bleibt bei der getroffenen Provisionsvereinbarung

Das klassische Einfamilienhaus



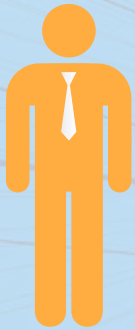
Maklervertrag mit Verkäuferin über z.B. 7,14 % Provision inkl. MwSt.



und nachträglicher Verschiebung der Provision

Die Eigentumswohnung

# Die Varianten auf Verkäuferseite



MaklerIn



Das klassische Einfamilienhaus

1. Keine Provision = keine Provision vom Käufer - Kein "provisionfrei für Verkäufer" mehr
2. Nachlass auf die Provision = Nachlass auch für Käufer
3. Skonto für Verkäufer = Skonto für Käufer
4. Vereinbarung über späteren Fälligkeitszeitpunkt (Zahlung Kaufpreis) - möglich
5. Nachträgliche Vereinbarung zur Übernahme der Provision durch Käufer - maximal bis zur gleichen Provisionshöhe
6. Vereinbarung zur Übernahme der Provision durch Käufer im notariellen Kaufverträge - unwirksam
7. Cashback an den Verkäufer = unwirksame Umgehung

Die Eigentumswohnung

# WELCHE PROVISIONSSÄTZE AUßENPROVISION SIND GRUNDSÄTZLICH MÖGLICH (ORTSÜBLICHE REGELUNGEN) ALS ANGEBOTSSÄTZE

Einfamilienhaus	An Verbraucher	§ 656 c	3,57 % außen		E TW Selbstnutzer Oder Kapitalanlage	An jur. Person	§ 652	7,14 % außen
Einfamilienhaus	An Bauträger	§ 652	7,14 % außen		Baugrundstück mit Abrisshaus	An Verbraucher	§ 656 c	3,57 % außen
Baugrundstück	An Verbraucher	§ 652	7,14 % außen		Baugrundstück mit Abrisshaus	An jur. Person	§ 652	7,14 % außen
Baugrundstück	An jur. Person	§ 652	7,14 % außen		MFH	Verbraucher oder jur. Person	§ 652	7,14 % außen
ETW Selbstnutzer	An Verbraucher	§ 656 c	3,57 % außen		Gewerbe (alles)	Egal	§ 652	7,14 % außen
E TW Kapitalanleger	An Verbraucher	§ 656 c	3,57 % außen		Gemischt genutztes Wohnhaus	Egal	§ 652	7,14 % außen



IM ÜBERBLICK

# Die wichtigsten Vergütungsvarianten für Makler beim Immobilienkauf

Variante 1

Variante 2

Variante 3

Variante 4

Doppelmakler  
656c BGB n.F.

Maklervertrag mit Verkäufer  
mit Abwälzungsvorbehalt  
656c BGB n.F.

Maklervertrag mit Verkäufer  
ohne Abwälzungsvorbehalt  
652 BGB

Suchauftrag des Käufers  
652 BGB

Doppelprovision  
Paritätische Aufteilung

Provisionslast bei Verkäufer  
Käufer trägt bis zu 50 % durch  
Übernahmevereinbarung

Provisionslast bei Verkäufer

Provisionslast bei Käufer

Provisionsansprüche  
werden mit Abschluss  
des Kaufvertrages fällig

KEIN Zahlungsnachweis  
notwendig,  
deklaratorische  
Maklerklausel  
empfehlenswert

Käufer trägt bis zu 50 % durch  
Übernahmevereinbarung  
Käufer muss erst zahlen, wenn  
Verkäufer oder Makler  
nachgewiesen haben, dass  
Auftraggeberanteil gezahlt  
wurde (Überweisungsträger,  
Bankbeleg)

PVerkäufer zahlt, wenn  
Hauptvertrag zustande  
kommt

Käufer zahlt, wenn  
Hauptvertrag zustande  
kommt

# Die Varianten auf Käuferseite



MaklerIn



Verbraucherin

1. Käufer will Provision nachträglich verhandeln und auf 1,5 % absenken  
Absenkung auch auf Verkäuferseite -  
Fall des § 656 c BGB

2. Vereinbarung über spätere Fälligkeit  
(Auszahlung Kaufpreis) - möglich

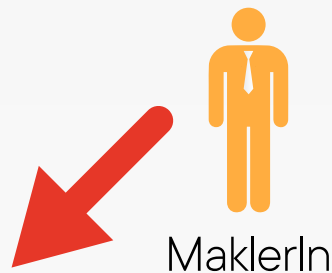
3. Käufer möchte Provision mitfinanzieren und nachträglich in den Kaufpreis einrechnen - unwirksam, weil  
Regelung gem. § 656 d BGB - bis maximal zur Hälfte der Provision möglich

4. Eigene Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer zur Provisionsverteilung (ist nach Ansicht Gesetzgeber Fall des § 656 d.

# Abgrenzung § 656 c und § 656 d BGB



Maklervertrag mit beiden Parteien des Kaufvertrages über provision in gleicher Höhe, z.B. 3,57 inkl. MwSt.



Maklervertrag mit Verkäuferin über z.B. 7,14 % Provision inkl. MwSt.



und nachträglicher Verschiebung der Provision

Verbraucherin



es bleibt bei der getroffenen Provisionsvereinbarung

Verbraucherin

# Die Varianten auf Verkäuferseite

1. Keine Provision = keine Provision vom Käufer - Kein "provisionfrei für Verkäufer" mehr

2. Nachlass auf die Provision = Nachlass auch für Käufer

3. Skonto für Verkäufer = Skonto für Käufer

4. Vereinbarung über späteren Fälligkeitszeitpunkt (Zahlung Kaufpreis) - möglich

5. Nachträgliche Vereinbarung zur Übernahme der Provision durch Käufer - maximal bis zur gleichen Provisionshöhe

6. Vereinbarung zur Übernahme der Provision durch Käufer im notariellen Kaufverträge - unwirksam

7. Cashback an den Verkäufer = unwirksame Umgehung



MaklerIn



# WELCHE PROVISIONSSÄTZE AUßENPROVISION SIND GRUNDSÄTZLICH MÖGLICH (ORTSÜBLICHE REGELUNGEN) ALS ANGEBOTSSÄTZE

Einfamilienhaus	An Verbraucher	§ 656 c	3,57 % außen		E TW Selbstnutzer Oder Kapitalanlage	An jur. Person	§ 652	7,14 % außen
Einfamilienhaus	An Bauträger	§ 652	7,14 % außen		Baugrundstück mit Abrisshaus	An Verbraucher	§ 656 c	3,57 % außen
Baugrundstück	An Verbraucher	§ 652	7,14 % außen		Baugrundstück mit Abrisshaus	An jur. Person	§ 652	7,14 % außen
Baugrundstück	An jur. Person	§ 652	7,14 % außen		MFH	Verbraucher oder jur. Person	§ 652	7,14 % außen
ETW Selbstnutzer	An Verbraucher	§ 656 c	3,57 % außen		Gewerbe (alles)	Egal	§ 652	7,14 % außen
E TW Kapitalanleger	An Verbraucher	§ 656 c	3,57 % außen		Gemischt genutztes Wohnhaus	Egal	§ 652	7,14 % außen

ICK

# Wichtigsten Vergütungsvarianten Makler beim Immobilienkauf

Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Doppelmakler 656c BGB n.F.	Maklervertrag mit Verkäufer mit Abwälzungsvorbehalt 656c BGB n.F.	Maklervertrag mit Verkäufer ohne Abwälzungsvorbehalt 652 BGB	Suchauftrag des Käufers 652 BGB
Doppelprovision Paritätische Aufteilung	Provisionslast bei Verkäufer Käufer trägt bis zu 50 % durch Übernahmevereinbarung	Provisionslast bei Verkäufer	Provisionslast bei Käufer
Provisionsansprüche werden mit Abschluss des Kaufvertrages fällig  KEIN Zahlungsnachweis notwendig, deklaratorische Maklerklausel empfehlenswert	Käufer trägt bis zu 50 % durch Übernahmevereinbarung Käufer muss erst zahlen, wenn Verkäufer oder Makler nachgewiesen haben, dass Auftraggeberanteil gezahlt wurde (Überweisungsträger, Bankbeleg)	Verkäufer zahlt, wenn Hauptvertrag zustande kommt	Käufer zahlt, wenn Hauptvertrag zustande kommt

# Das neue Maklerrecht 2020

die wichtigen Immobilienarten - Abgrenzung



Das klassische  
Einfamilienhaus



Die Eigentumswohnung



Das Baugrundstück mit  
aufstehendem Haus  
oder ohne  
aufstehendem Haus



Das  
Mehrfamilienhaus



Die Doppelhaushälfte



Das Reihenhhaus



Das Einfamilienhaus  
mit Einliegerwohnung



Das Zweifamilienhaus

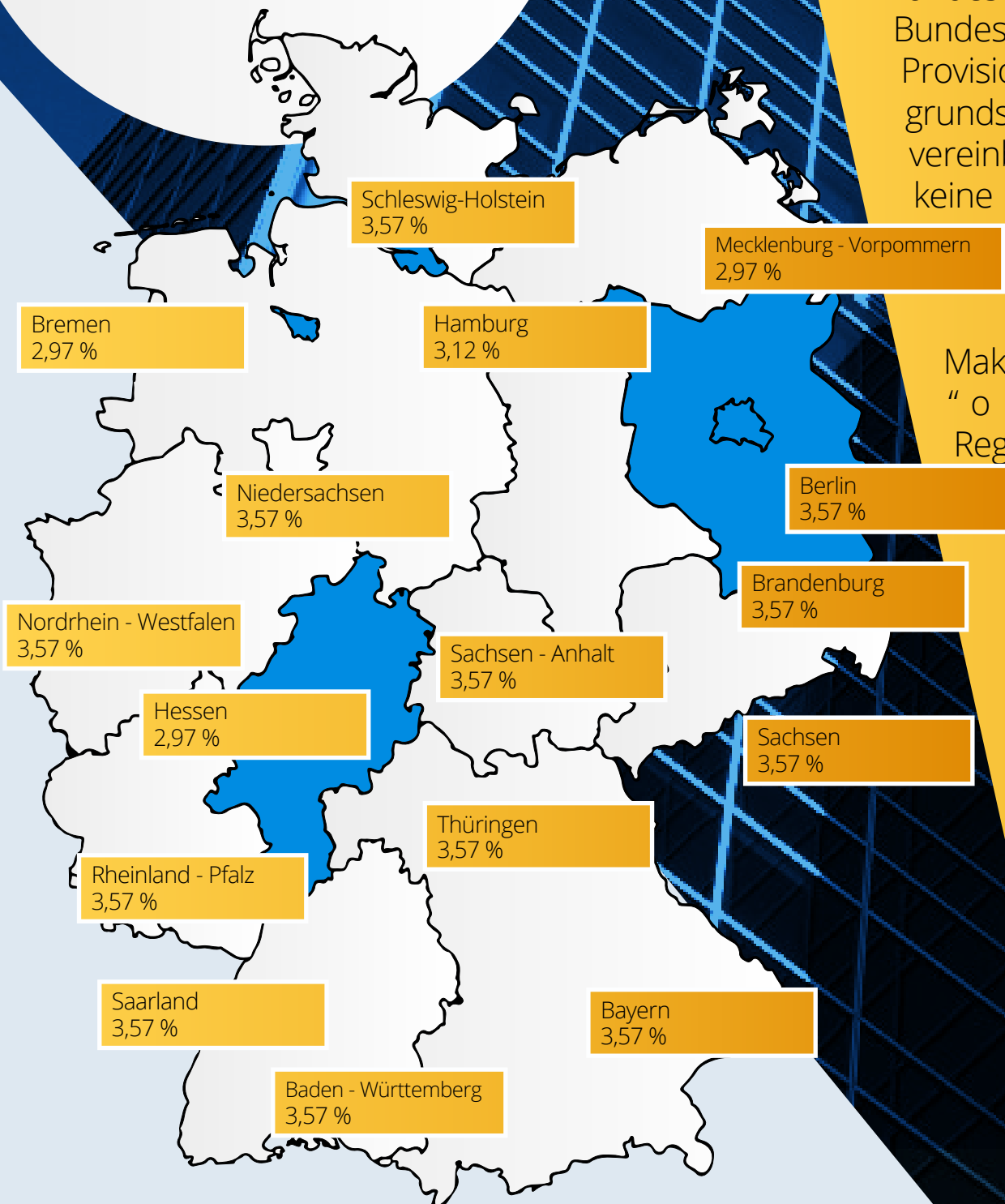


Das Dreifamilienhaus



# Maklerprovision für Verkäufer ab 2021

Die Maklerprovision liegt in Deutschland zwischen 3 und 7 Prozent. Der genaue Prozentsatz unterscheidet sich von Bundesland zu Bundesland. Die Provisionshöhe ist grundsätzlich frei vereinbar. Es gibt also keine gesetzlichen Vorgaben - in der Praxis orientieren sich Makler aber an den "ortsüblich" Regelungen in dem jeweiligen Bundesland:



In den Bundesländern Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg und Hessen wird die Maklerprovision bislang vom Käufer der Immobilie allein getragen. Das ändert sich mit dem Halbteilungsgrundsatz ab 2021.

In den grau dargestellten Bundesländern werden die Provisionen in der Regel zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen.



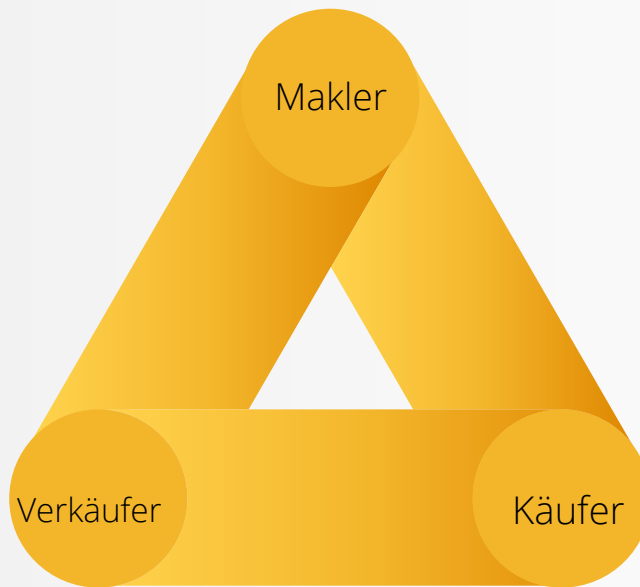
**Doppelmaklertätigkeit:**  
Hier wird die Maklerin oder Makler vertraglich mit dem Verkäufer and Käufer eine beidseitige Teilung der Provision festhalten. Ein Zahlungsnachweis ist dadurch nicht nötig.

A) Makler mit beidseitiger Interessensvertretung  
+ Teilung der Provision, § 656 c BGB  
Halbteilungsgrundsatz

Maklervertrag



50%



Maklervertrag



50%

Kaufvertrag

# Anwendungsbereich

## Das neue Maklerrecht 2020



Wohnimmobilien  
EFH und ETW



MaklerIn als  
Vertragspartner



Für alte Verträge vor  
dem 23.12.2020 gilt das  
alte Recht weiter



Verträge mit Verbrauchern  
§ 656 b BGB



Gilt für alle neuen Verträge - ab  
23.12.2020



### Einseitige

#### Interessenvertretung des Verkäufers:

Dabei wird die Maklerin oder der Makler einen Vertrag mit dem Verkäufer schließen, der ihr oder ihm gegenüber provisionspflichtig ist. Ein Teil der Provision (max. 50 Prozent) kann jedoch durch den Käufer übernommen werden. Hier wird dann ein Zahlungsnachweis notwendig.

### B) Makler mit einseitiger Interessensvertretung des Verkäufers + Teilung der Provision

Maklervertrag



min. 50%

Makler

Zahlungsnachweis  
Verkäufer nötig



max. 50%

Verkäufer

Käufer

Kaufvertrag mit Vereinbarung über  
Befreiung/Übernahme von  
Provisionsverbindlichkeit durch Käufer

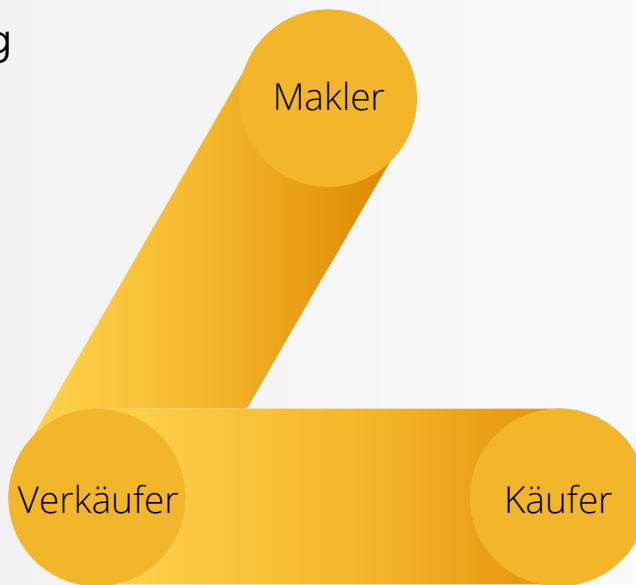
**100-prozentige  
Innenprovision:** Die Maklerin oder  
der Makler schließt ausschließlich mit  
dem Verkäufer einen Vertrag, dieser zahlt  
anschließend zu 100% die Provision.

C) Makler mit einseitiger Interessensvertretung  
des Verkäufers § 652 BGB

Maklervertrag



100%



Kaufvertrag

**Einseitige Interessenvertretung des Käufers (Suchaufträge):** Die Maklerin oder der Makler schließt ausschließlich mit dem Käufer einen Vertrag, der auch zu 100% die Provision übernimmt. Die Maklerin oder der Makler suchen anschließend nach einem passenden Kaufobjekt für den Kunden. Kommt ein Kauf zustande, so zahlt der Verkäufer keine Provision.

#### D) Makler mit einseitiger Interessensvertretung des Käufers § 652 BGB

