

WISSENSWERTES ZUR MAKLERPROVISION

Ob und wie viel Provision ein Makler vom **Verkäufer/Vermieter** sowie vom **Käufer/Mieter** bekommt, hängt von mehreren Faktoren ab. Hier erfahren Sie alles über geltende Gesetze und übliche Vorgehensweisen.



Die Maklerprovision ist die Vergütung, die ein Immobilienmakler für die erfolgreiche Vermittlung eines Objekts erhält.

ADRESSE

VIA-FINANZ GMBH
Zöllnerplatz 9 | 09111 Chemnitz

KONTAKT

Tel. 0371 450035-0 | Fax 0371 450035-1
immobilien@viafinanz.de | www.viafinanz.de

ÖFFNUNGSZEITEN

Montag - Freitag
9:00 - 18:00 Uhr

Wann hat ein Immobilienmakler Anspruch auf eine Provision?

Es müssen einige Voraussetzungen erfüllt sein, damit dem Immobilienmakler eine Provision von seiten des **Verkäufers/Vermieters** sowie des **Käufers/Mieters (= Interessent)** zusteht. Diese sind u.a. im BGB § 652 geregelt.

1

Wirksamer Maklervertrag

a) Käufer - Maklervertrag

Für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gilt: Der Maklervertrag kommt erst zustande, wenn der Verbraucher den Makler in Textform auffordert, dass dieser für ihn tätig werden soll. Eine einfache Anfrage über ein Immobilienportal reicht nicht aus.

Für alle anderen Objekttypen wie Baugrundstücke, Mehrfamilienhäuser oder Gewerbeimmobilien gilt: Es ist keine Textform erforderlich. Maklerverträge können auch „konkudent“, d.h. durch „schlüssiges Handeln abgeschlossen werden, z. B. indem der Interessent die Adresse des Objekts anfordert oder einen Besichtigungstermin vereinbart.

b) Verkäufer - Maklervertrag

Zwischen dem Makler und dem Verkäufer wird ein schriftlicher Vertrag (z.B. Makleralleinauftrag) geschlossen. Darin bevollmächtigt der Verkäufer den Makler das entsprechende Objekt für ihn zu verkaufen und bekommt dafür die vereinbarte Provision. Der Makler verpflichtet sich dadurch, sich intensiv um den Verkauf zu bemühen und alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um einen schnellen Verkauf zum marktgerechten Preis zu realisieren.

2.

Belehrung über Widerrufsrecht

Verkäufer/Vermieter sowie Interessenten müssen über ihr Widerrufsrecht belehrt worden sein. Falls sie ausdrücklich auf dieses Recht verzichten, kann der Makler vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist für sie tätig werden.

3.

Ursächlichkeit

Der Makler hat eine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit für das Gekaufte/Gemietete erbracht und war demnach ursächlich am Verkauf bzw. der Vermietung dieses Objektes beteiligt.

4.

Abschluss Kauf- oder Mietvertrag

Die Provision wird nur dann fällig, wenn auch tatsächlich ein wirksamer Kauf- oder Mietvertrag zwischen dem Verkäufer/Vermieter und dem Käufer/Mieter zustande kommt.

Wann ist die Provision fällig?

Der Makler hat Anspruch auf seine Provision, sobald der Kaufvertrag notariell beurkundet oder ein Mietvertrag unterschrieben ist. Ein Zahlungsziel von 7 bis 14 Tagen nach Unterschrift ist üblich.

Wie hoch darf die Maklerprovision sein und wer bezahlt diese?



Provision für Verkäufer & Käufer

Höhe der Provision

Bzgl. Provisionshöhe gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Deshalb orientieren sich Eigentümer und Makler meist an den ortsüblichen Provisionen des jeweiligen Bundeslandes. In Sachsen sind 7,14 % inkl. MwSt üblich.

| | |
|------------------------|--------------------|
| Bundesland | Sachsen |
| Maklerprovision Gesamt | 7,14 % inkl. MwSt. |
| Anteil Verkäufer | 3,57 % inkl. MwSt. |
| Anteil Käufer | 3,57 % inkl. MwSt. |

Wer bezahlt die Provision?

Laut dem „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ kommen seit dem 23.12.2020 drei Varianten in Frage:

1. Der Makler schließt einen Vertrag mit **Verkäufer und Käufer** ab und vereinbart von vornherein eine **Doppelprovision** (§ 656c BGB).

Diese Variante dürfte der Regelfall sein. Dann sind Provisionsvereinbarungen nur in jeweils gleicher Höhe möglich: Verkäufer und Käufer tragen also jeweils 50 Prozent der Maklercourtage beim Wohnungs- oder Hauskauf.

2. Eine Partei, i.d.R. der **Verkäufer**, schließt mit dem Makler einen Vertrag und verpflichtet sich zur vollen Provisionsübernahme. Im Nachgang holt er sich einen Teil der Provision vom **Käufer** wieder (§ 656d BGB).

Bei dieser sog. „Abwälzung“ muss der Verkäufer mindestens 50 Prozent der Maklergebühren übernehmen, er kann aber auch mehr tragen, z.B. 75 Prozent.

3. Nur eine Partei (**Verkäufer oder Käufer**) übernimmt die volle Provision des Maklers, denn auch seit dem 23.12.2020 gibt es keinen „Zwang“ zur Doppelprovision.

Entweder vereinbaren Makler und Verkäufer eine reine Innenprovision, d.h. der Verkäufer zahlt die gesamte Courtage, oder der Makler vereinbart mit dem Käufer eine reine Außenprovision. Diese ist zulässig, wenn der Käufer einen provisionspflichtigen Suchauftrag erteilt und der Makler zu diesem Zeitpunkt das spätere Kaufobjekt noch nicht an der Hand hatte.



Provision für Vermieter und Mieter

Die Maklerprovision darf laut Wohnungsvermittlungsgesetz nicht mehr als zwei Nettokaltmieten zzgl. MwSt betragen.

Seit 2015 gilt das Bestellerprinzip, wonach der Auftraggeber (=Besteller) des Maklers die Provision bezahlen muss. I.d.R. ist das der **Vermieter** des Objekts. Es kann allerdings auch der **Mieter** sein.

ADRESSE

VIA-FINANZ GMBH
Zöllnerplatz 9 | 09111 Chemnitz

KONTAKT

Tel. 0371 450035-0 | Fax 0371 450035-1
immobilien@viafinanz.de | www.viafinanz.de

ÖFFNUNGSZEITEN

Montag - Freitag
9:00 - 18:00 Uhr