

Am 23. Dezember 2020 ist das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser in Kraft getreten. Der Kern der Regelung liegt darin, dass künftige Verkäufer und Käufer sich die Provision hälftig teilen bzw. jeder eine Provision in selber Höhe zahlt, wenn es zum Abschluss des Kaufvertrages kommt. Ziel der Regelung ist, dass der Käufer die Provision nicht alleine oder mehr als der Verkäufer zahlen soll, wenn es um die Vermittlung eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung geht. Zudem hat der Gesetzgeber ein Textformerfordernis eingeführt, um den Maklervertrag rechtsicherer und transparenter zu gestalten.

1. Die Verteilung der Maklerkosten

- Beauftragen Sie den Makler, kann der Makler in einem Maklervertrag mit Ihnen nur eine Provision in der Höhe vereinbaren, wie er auch mit dem Verkäufer vereinbart hat (§ 656c BGB). Wird hiergegen verstoßen, sind beide Maklerverträge nichtig.
- Handelt es sich nicht um ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung, für die Sie sich interessieren, gilt die Teilung nicht obligatorisch, so dass hiervon abgewichen werden kann.

2. Der Maklervertrag und das Textformerfordernis

- Wenn Sie sich die Immobilie zunächst nur ansehen wollen, dann ist dies weiterhin unverbindlich möglich.
- Damit der Makler für Sie tätig werden kann, ist jedoch ein Maklervertrag nötig.
- Dass der Maklervertrag in Textform geschlossen wird, hat inhaltlich keine Auswirkungen auf den Vertrag. Das Textformerfordernis dient lediglich dazu, den Vorgang transparenter und rechtssicherer zu gestalten.
- Sie müssen nur dann eine Provision zahlen, wenn es zum Abschluss des Kaufvertrages kommt und dies auf die Tätigkeit des Maklers zurückgeht.

3. Das Widerrufsrecht für Verbraucher

- Immobilienmakler sind seit 2014 gesetzlich dazu verpflichtet, ihre Kunden über ein Widerrufsrecht zu informieren, wenn es sich bei dem Kunden um einen Verbraucher handelt und der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume oder im Fernabsatz zustande kommt. Sie gehen daher keine weiteren Verpflichtungen ein, wenn Sie dem Makler den Erhalt der Widerrufsbelehrung bestätigen und ihn bitten, vor Ablauf der Widerrufsfrist mit seiner Tätigkeit zu beginnen.
- Haben Sie kein Interesse mehr an dem Objekt, müssen Sie nicht widerrufen. Der Makler kann Sie – wie bisher – nicht in Anspruch nehmen.
- Der Makler kann das Widerrufsrecht nicht ausschließen und Sie können nicht darauf verzichten.

4. Tipp

Haben Sie Zweifel? Fragen Sie bei Ihrer Verbraucherzentrale oder dem IVD Bundesverband nach.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin

Tel.: (0 30) 27 57 26-0
E-Mail: info@ivd.net
Internet: <http://www.ivd.net>