

1. Allgemeine Informationen zum reformierten Provisionsgesetz

Mit dem reformierten Gesetz zur zukünftigen Regelung und Zahlung der Maklerprovision, verabschiedet die Bundesregierung am 23.06.2020 (*Datum der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt*) den neuen Gesetzesentwurf, welcher mit einer 6- monatigen Übergangsfrist zum 23.12.2020 in Kraft tritt.

Inhalt jener Reform ist die bundesweite und einheitliche Regelung zur Verteilung einer Vermittlungsprovision, für Kaufverträge über Wohneinheiten und Einfamilienhäuser, die zwar in den meisten Bundesländern bereits angewendet, jedoch einzelne Regionen eine Ausnahme waren.

So wurde bislang in den Städten und Ländern Hessen, Brandenburg, Berlin, Bremen und Hamburg in der Regel die gesamte Provisionshöhe dem Käufer auferlegt.

Entsprechend sieht das Gesetz eine grundsätzliche Teilung der Maklerprovision vor, wodurch der Käufer zukünftig einen maximalen Anteil in Höhe von 50 Prozent, der vereinbarten Provision, zu tragen hat.

2. Wer zahlte bislang die Maklercourtage?

Tatsächlich weicht die Verteilung, wie auch die Höhe, einer Maklerprovision bundesweit und regional voneinander ab (zwischen 3% bis 7%), wodurch mit dem neuen Gesetzesentwurf die Verteilung, jedoch nicht die Höhe, der jeweils gängigen Maklerprovision je Bundesland vereinheitlicht werden soll.

3. Hat das reformierte Gesetz auch Einfluss auf die Vermietung einer Immobilie?

Nein! Die aktuelle Gesetzesänderung sieht Erneuerung lediglich für den Kauf und Verkauf von Immobilien vor und nimmt keinen Bezug auf Änderungen im aktuellen Vermietungsgesetz, welches im Jahre 2015 bereits reformiert wurde. Dieses bleibt weiterhin über das Bestellerprinzip geregelt und behält seine Gültigkeit.

4. Das Gesetz in der Praxis

- a. Wird der Makler von nur einer Partei beauftragt (*i.d.R. vom Verkäufer*), so kann er zukünftig eine maximale Provisionshöhe von 50 Prozent gegenüber dem Käufer geltend machen, sofern er die vorherige Zahlung in maximal gleicher Höhe durch die Verkäuferseite nachweisen kann (*Überweisung ausreichend*).
- b. Wird der Makler für beide Seiten tätig und schließt mit jeder Partei eine Vereinbarung zur Sicherung seiner Vermittlungsprovision (*durch einen Maklervertrag*), so kann diese ebenfalls nur bis zu einer maximalen Höhe von 50 Prozent gefordert werden, jedoch ist hierbei ein Nachweis durch den Makler nicht mehr erforderlich.

5. Welche Immobilienform betrifft das neue Gesetz?

Grundsätzlich regelt das neue Gesetz den Kauf bzw. Verkauf von einzelnen Wohneinheiten und Einfamilienhäusern, wodurch Mehrfamilienhäuser ab 2 Wohneinheiten, sowie Gewerbeimmobilien und Grundstücke ohne Bebauung (*die nicht der Wohnbebauung dienen*), von der Gesetzgebung ausgeschlossen sind.