

Maklergebühren bei Vermietung und Verkauf

Makler können bei der Vermietung oder beim Verkauf einer Immobilie unterstützen. Entscheidend ist jedoch: Wer trägt die Kosten?

Ein Anspruch auf Maklerprovision entsteht nur, wenn ein wirksamer Maklervertrag geschlossen wurde und infolge der Maklertätigkeit tatsächlich ein Miet- oder Kaufvertrag zustande kommt (§ 652 BGB). Kommt kein Vertrag zustande, besteht grundsätzlich kein Vergütungsanspruch.

Bestellerprinzip bei Vermietung von Wohnimmobilien

Bei der Vermittlung von Wohnraum gilt seit dem 1. Juni 2015 das sogenannte Bestellerprinzip (§ 2 Abs. 1 a WoVermRG). Besteller ist, wer den Makler beauftragt – und nur dieser trägt die Provision. In der Praxis ist dies regelmäßig der Vermieter. Der Mieter darf nur dann zur Zahlung verpflichtet werden, wenn der Makler ausschließlich aufgrund eines Suchauftrags des Mieters tätig geworden ist und die Wohnung nicht bereits vom Vermieter angeboten oder beauftragt war. Voraussetzung für einen wirksamen Maklervertrag ist die Textform. Beauftragt der Mieter ausnahmsweise den Makler, darf die Provision höchstens zwei Monatskaltmieten zuzüglich Umsatzsteuer betragen. Beauftragt der Vermieter den Makler, besteht keine gesetzliche Höchstgrenze; die Vergütung ist frei verhandelbar. Kein Provisionsanspruch besteht insbesondere bei bloßer Verlängerung, Fortsetzung oder Erneuerung eines bestehenden Mietverhältnisses. Ebenso entfällt der Anspruch, wenn der Makler selbst wirtschaftlich mit Eigentümer oder Vermieter verflochten ist. Verstöße gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz können als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

Tipp: Für Vermieter sind Maklerkosten grundsätzlich als Werbungskosten steuerlich absetzbar.

Kostenteilung beim Verkauf von Wohnimmobilien an einen Verbraucher

Beim Verkauf einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses an einen Verbraucher gelten die besonderen Regelungen der §§ 656 a – 656 d BGB. Voraussetzung für einen wirksamen Maklervertrag ist die Textform (§ 656a BGB). Beauftragen beide Parteien (Käufer und Verkäufer) jeweils einen Makler oder schließen beide mit demselben Makler einen Vertrag, darf die Provision nur hälftig geteilt werden (§ 656 c BGB). Eine abweichende Vereinbarung zulasten einer Partei ist unwirksam. Beauftragt nur eine Partei den Makler, bleibt sie grundsätzlich allein provisionspflichtig. Eine Vereinbarung, wonach die andere Partei sich an den Kosten beteiligt, ist nur wirksam, wenn sie höchstens 50 Prozent der insgesamt geschuldeten Provision übernimmt (§ 656 d BGB). Zudem wird der Anspruch gegen die andere Partei erst fällig, wenn die beauftragende Partei ihren Anteil tatsächlich gezahlt hat und dies nachweist. Eine gesetzliche Höchstgrenze für die Maklerprovision besteht nicht. Die Höhe ist frei verhandelbar; regional haben sich häufig Gesamtprovisionen von bis zu 7,14 Prozent des Kaufpreises (inkl. Umsatzsteuer) etabliert.

Gewerbeimmobilien und Unternehmer

Die besonderen Verbraucherschutzregelungen der §§ 656 a – 656 d BGB gelten nicht bei:

- der Vermietung von Wohnraum (hier gilt das Wohnungsvermittlungsgesetz),
- dem Verkauf von Gewerbeimmobilien,
- dem Verkauf einer Wohnimmobilie an einen Unternehmer.

In diesen Fällen besteht grundsätzlich Vertragsfreiheit hinsichtlich der Provisionsverteilung.

Eigentümer? Vermieter? Mieter? Ihre Meinung zählt!



Unterstützen Sie die Forschung und helfen Sie mit, die Wohnungspolitik zu verbessern.

In drei Schritten zum WohnKlima-Panel:



QR-Code scannen,



anmelden,



abstimmen und mitreden!



hausund.co/panel16

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

