

## Maklerprovision



© Marco2811 - Fotolia.com

## Provisionsanspruch des Immobilienmaklers

### Grundsatz

Nach § 652 BGB besteht ein Anspruch des Immobilienmaklers auf Maklerprovision dann, wenn ein wirksamer Maklervertrag geschlossen wurde und der Makler eine Nachweis- und/oder Vermittlungsleistung erbracht hat, die ursächlich für den Abschluss eines rechtsverbindlichen Hauptvertrages (Miet- oder Kaufvertrag) war.

Hinsichtlich der Höhe der Provision wird unterschieden, ob es sich um die Provision für eine gemietete Immobilie oder eine Kaufimmobilie handelt. Die Höhe der Maklerprovision beim Immobilienkauf ist gesetzlich nicht geregelt und kann daher im Rahmen der gesetzlichen Grenzen (insbesondere Wucher, vgl. § 138 BGB) grundsätzlich frei vereinbart werden. Üblicherweise ermittelt sich die Provision als bestimmter Prozentsatz in Abhängigkeit vom Verkaufspreis. In den überwiegenden Fällen wird vereinbart, dass die Provision ausschließlich vom Käufer zu tragen ist (sog. Außenprovision). In manchen Fällen werden eine Außenprovision und eine Innenprovision (Provision, die der Verkäufer zu tragen hat) durch den Makler gefordert. Hier ist eine Provision (Innen- und Außenprovision) üblich, die in der Regel anteilig von Käufer und Verkäufer bezahlt wird.

### Besonderheiten bei der Wohnungsvermittlung

Wohnungsvermittler hingegen sind an die Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung gebunden. Seit dem 01.06.2015 gilt das Bestellerprinzip für Makler (wer bestellt, der bezahlt). Nach dem Bestellerprinzip (§ 2 Absatz 1a WoVermRG) zahlt derjenige die Maklerprovision, der den Makler beauftragt hat bzw. in dessen Interesse der Makler überwiegend tätig geworden ist.

**Wichtig: Das Bestellerprinzip gilt ausschließlich für Vermietungen. Beim Verkauf von Immobilien kann dagegen wie bisher frei vereinbart werden, ob der Verkäufer oder der Käufer den Makler bezahlen muss. Bei Vermietungen von Gewerbeimmobilien findet das Wohnungsvermittlungsgesetz und damit das Bestellerprinzip keine Anwendung.**

Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden – sofern ein Mietvertrag zustande kommt – nur dann die Zahlung eines Entgelts verlangen darf, wenn ein Wohnungsvermittlungsvertrag zwischen ihm und dem Wohnungssuchenden besteht und der Vermittler ausschließlich wegen dieses Vermittlungsvertrags den Auftrag zum Angebot einer Wohnung i. S. v. § 6 Absatz 1 WoVermRG vom Vermieter einholt. Nur in diesem Fall wird der Vermittler „auf Bestellung“ des Wohnungssuchenden tätig. Eine Provisionspflicht des Wohnungssuchenden besteht nach der Gesetzesbegründung jedoch schon dann nicht mehr, wenn der Wohnungssuchende mit dem Vermittler einen Vermittlungsvertrag geschlossen hat und sich danach ein Vermieter zwecks Mietersuche mit einer passenden Wohnung an den Wohnungsvermittler wendet. In diesem Fall wird der Wohnungsvermittler nicht ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrages mit dem künftigen Mieter tätig, sondern auch im Interesse des Vermieters.

Vereinbarungen, um die Zahlungspflicht für die Maklervergütung auf den Mieter abzuwälzen, sind unwirksam. Verstöße von Wohnungsvermittlern gegen das Verbot, vom Wohnungssuchenden ein Entgelt zu fordern, können mit Bußgeldern bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

Wohnungsvermittlungsverträge müssen in Textform (z. B. E-Mail) geschlossen werden, um wirksam zu sein.

Nach § 3 Absatz 2 WoVermRG beträgt die Provision für die Vermittlung einer Mietwohnung derzeit maximal zwei Monatsmieten zuzüglich Umsatzsteuer (ohne gesondert abzurechnende Nebenkosten).

## Weiterführende Artikel

- [Wohnungsvermittlungsgesetz](#)

## Ansprechpartner

### **Romy Seifert**

Telefon: +49 2161 241-135

Telefax: +49 2161 635-44135

E-Mail: [seifert@mittlerer-niederrhein.ihk.de](mailto:seifert@mittlerer-niederrhein.ihk.de)

Bismarckstraße 109

41061 Mönchengladbach

## Dokument-Infos

Webcode: 14851

Ausdrucksdatum: 26.05.2019