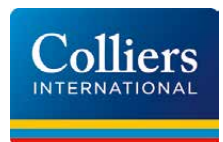




Wer zahlt in Zukunft  
die Maklerprovision?



# Einleitung



Kai-Alexander Krummel

Head of Residential Investment  
Wohn- und Geschäftshäuser  
Frankfurt

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf den folgenden Seiten erhalten Sie einen detaillierten Überblick über die neue Regelung des Bestellerprinzips. Die Neuerungen beziehen sich allerdings lediglich auf die Vermittlung von Kaufverträgen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Die Kosten für die Vermittlung von Kaufverträgen über Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser trägt nach wie vor der Käufer.

Zusätzlich informieren wir Sie gerne über unser umfassendes Dienstleistungsspektrum, das wir Ihnen sowohl bei dem An- als auch bei dem Verkauf von Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäusern anbieten.

Colliers International zählt mit über 3,1 Milliarden Euro Umsatz und Standorten in 68 Ländern zu den weltweit führenden börsennotierten Immobilienberatungsunternehmen. Über 18 000 Mitarbeiter stehen Ihnen mit ihrer Kompetenz und ihrer Erfahrung zur Verfügung. Davon profitieren Sie als Kunde lokal und global!

Mit freundlichen Grüßen

Kai-Alexander Krummel

## 2 Das Bestellerprinzip

„**Wer bestellt, der zahlt**“ – das Bestellerprinzip gilt in Deutschland bereits seit dem 1. Juni 2015, soweit es um den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Wohnraummietvertrages oder um die Vermittlung eines Wohnraummietvertrages geht. Bereits seit einiger Zeit existierten Bestrebungen, das Bestellerprinzip auch auf andere Bereiche von Maklerleistungen zu übertragen. Am 14. Mai 2020 hat der Bundestag nun beschlossen, das Bestellerprinzip – eingeschränkt – auch auf die Vermittlung von Kaufverträgen über Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zu übertragen. Nachdem der Bundesrat den Gesetzesbeschluss des Bundestages am 6. Juni 2020 gebilligt hat, kann das Gesetz voraussichtlich Anfang 2021 in Kraft treten.

### 1. DAS BESTELLERPRINZIP BEI WOHNRAUMMIETVERTRÄGEN – WAS BISHER SCHON GILT

Das Bestellerprinzip bei der Vermittlung von Wohnraummietverträgen ist im Gesetz über die Wohnungsvermittlung (WoVermG) geregelt. Der Makler darf für die Vermittlung eines Wohnraummietvertrages nur dann ein Entgelt vom Mieter fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, wenn der Mieter sein Suchkunde ist und er ausschließlich für den Mieter tätig wird (§ 2 Abs. 1a WoVermG). In der Praxis zahlt der Vermieter die Provision daher fast ausnahmslos allein.

### 2. DAS BESTELLERPRINZIP BEI KAUFVERTRÄGEN ÜBER WOHNUNGEN UND EINFAMILIENHÄUSER

Bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser zahlt der Käufer üblicherweise die Provision. Das wird sich zukünftig ändern, denn der Bundestag hat am 14. Mai 2020 das „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ beschlossen, dass ein eingeschränktes Bestellerprinzip künftig auch für Kaufverträge über Wohnungen und Einfamilienhäuser vorsieht. Der Bundesrat hat den Gesetzesbeschluss am 6. Juni 2020 gebilligt, sodass das Gesetz voraussichtlich Anfang des Jahres 2021 – sechs Monate nach Verkündung – in Kraft treten wird.

### **Was ändert sich?**

Anders als bei dem Nachweis und der Vermittlung von Wohnraummietverträgen wird bei dem Nachweis und der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser künftig nur ein eingeschränktes Bestellerprinzip gelten. Anstelle des Grundsatzes „Wer bestellt, der zahlt“ wird der Grundsatz „Wer bestellt, der zahlt zumindest hälftig“ lauten. Konkret bedeutet das: Hat eine Partei, Käufer oder Verkäufer, den Makler beauftragt, kann sich die andere Partei nachträglich gegenüber der beauftragenden Partei oder dem Makler verpflichten, bis zu 50 Prozent der Kosten zu übernehmen (§ 656 d BGB). Voraussetzung hierfür ist aber immer, dass diejenige Partei, die den Makler beauftragt hat, zur Zahlung von mindestens 50 Prozent der Provision verpflichtet bleibt. Der Anspruch aus der Kostenübernahmevereinbarung wird zudem erst fällig, wenn die Partei, die den Makler beauftragt hat, der anderen Partei die Erfüllung ihrer Provisionszahlungsverpflichtung nachgewiesen hat (§ 656 d BGB). Auch die Möglichkeit, dass beide Parteien den Makler beauftragen, sieht das Gesetz vor. In diesem Fall kann der Makler von jeder Partei exakt die Hälfte der Provision verlangen (§ 656 c BGB). Beachtet werden muss dabei jeweils, dass diese neuen Regelungen nur Anwendung finden, wenn der Käufer der Immobilie als Verbraucher handelt. Tritt der Erwerber im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit auf, kann die Verteilung des Maklerhonorars weiterhin frei vereinbart werden.

### **3. AUSBLICK**

Das neue Gesetz gilt ausdrücklich nur für Kaufverträge über Wohnungen und Einfamilienhäuser. Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien unterliegen damit weiterhin keiner Regulierung. Soweit Kaufverträge über Wohnungen und Einfamilienhäuser betroffen sind, begrüßen wir, dass jedenfalls noch eine hälftige Teilung der Maklerkosten möglich ist. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass beim Immobilienkauf Verkäufer und Käufer häufig beide von der Erfahrung und der Sachkunde des Maklers profitieren.

Nach über fünf Jahren Bestellerprinzip bei der Vermittlung von Mietwohnungen hat sich gezeigt, dass die überwiegende Zahl der Vermieter weiterhin auf die Erfahrung und die Expertise unserer Makler vertraut. Es ist davon auszugehen, dass wir dies auch bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser feststellen werden.

## 3 Unsere Dienstleistungen im An- und Verkauf



### WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Wir bieten umfassende Beratungsleistungen für private Anleger, institutionelle Investoren, Stiftungen und Family Offices. In jeder Phase des An- und Verkaufs von Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäusern vertreten wir deutschlandweit Ihre Interessen mit Erfahrung und Weitsicht.

**Wir unterstützen Sie als Eigentümer gerne mit den folgenden Dienstleistungen beim Verkauf Ihres Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshauses:**

- › fundierte Marktpreiseinschätzung und Analyse des Wertsteigerungspotenzials Ihrer Liegenschaft
- › umfassende Markt-, Standort- und Objektanalysen zur optimalen Aufbereitung der Verkaufsunterlagen
- › strukturierter und professioneller Vermarktungsprozess
- › gezielte und diskrete Ansprache vorgemerakter privater und institutioneller Investoren
- › regelmäßiges und strukturiertes Reporting
- › Beratung und Unterstützung bei der Kaufvertragsvorbereitung
- › Abwicklung von Genehmigungen und Behördengängen sowie Durchführung der Übergabe des Objekts

Sie interessiert der aktuelle Marktwert Ihres Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshauses, oder Sie spielen mit dem Gedanken, dieses zu veräußern? Unsere erfahrenen Immobilienexperten stehen Ihnen gerne für eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung zur Seite. Nutzen Sie hierfür auch gerne unser neues Online Bewertungstool, welches Ihnen unter: [www.marktwert-colliers.de](http://www.marktwert-colliers.de) zur Verfügung steht.

**Wir unterstützen Sie als Investor gerne mit den folgenden Dienstleistungen beim Ankauf eines Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshauses:**

- › Identifikation von vorteilhaften Investments für Ihre Vermögensplanung und/oder Ihr Portfolio
- › umfassende Markt-, Standort- und Objektanalysen für transparente und individuelle Renditeperspektiven
- › regelmäßige Beratung zu individuell passenden Immobilien und deren aussagekräftigen Kennzahlen
- › Simulation von Objektpotenzialen und zu erwartenden Mieteinnahmen sowie Ermittlung des Marktwertes der Immobilie
- › Anlage und Umsetzung Ihres individuellen Finanzierungsplans
- › auf Wunsch Vertretung bei Notaren, Anwälten, Steuerberatern und Hausverwaltungen
- › Abwicklung von Genehmigungen und Eintragungen, Ausstellung von Urkunden sowie Durchführung der Übergabe des Objekts
- › Gestaltung von effizienten und nachhaltigen Ausstattungskonzepten

Sie haben Interesse, ein Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshaus zu kaufen? Wir beraten Sie umfassend und unabhängig zu effektiven Möglichkeiten Ihres Investments. Gerne können Sie Kontakt zu uns aufnehmen und Ihren persönlichen Beratungstermin vereinbaren.

Wenn Sie Ihre persönlichen Ankaufskriterien bei uns hinterlegen möchten, steht Ihnen auch hierfür unser neues Online Tool unter [www.marktwert-colliers.de/ankaufsprofil/](http://www.marktwert-colliers.de/ankaufsprofil/) zur Verfügung.



## 4 Unsere Standortleiter



**Florian Tack**  
Head of Residential Investment  
Wohn- und Geschäftshäuser  
Hamburg



**Niels Zavbi**  
Head of Residential Investment  
Wohn- und Geschäftshäuser  
Köln/Düsseldorf



**Kai-Alexander Krummel**  
Head of Residential Investment  
Wohn- und Geschäftshäuser  
Frankfurt



**Emanuel Eckel**  
Associate Director  
Residential Research  
Germany



**Robert Rosenzweig**  
Head of Residential Investment  
Wohn- und Geschäftshäuser  
Berlin



**Bastian Kunau**  
Head of Residential Investment  
Wohn- und Geschäftshäuser  
Leipzig



**Felix Kugler**  
Senior Director  
Investment Land | Residential  
München



**Felix von Saucken**  
Head of Residential  
Germany

Mit unseren Expertenteams mit mehr als 100 Mitarbeitern im Bereich Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser und unseren Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart stehen wir Ihnen flächendeckend in allen Ballungszentren Deutschlands zur Verfügung. Dank langjähriger operativer Erfahrung, genauer Marktkenntnis und der fundierten Daten unserer Researchspezialisten kennen unsere Immobilienberater die lokalen Märkte in Deutschland bestens und können Ihnen somit Entscheidungsgrundlagen für Ihr persönliches Immobilienvorhaben liefern.

In der Sparte Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser sind wir einer der Marktführer.

Bei etwaigen Rückfragen oder Wünschen im Zusammenhang mit Ihrer Immobilie können Sie uns jederzeit gerne kontaktieren.

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören!

Ihr Colliers-Team

# Lokale Kompetenz weltweit



- › 68 Länder
- › 3,1 Mrd. Euro Umsatz
- › mehr als 18 000 Mitarbeiter
- › Verwaltung von 186 Mio. m<sup>2</sup> Fläche
- › 70 000 Transaktionen (Verkauf/Vermietung)
- › 115 Mrd. Euro Transaktionsvolumen

Erfahren Sie mehr über uns auf [www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Colliers International Deutschland GmbH  
Thurn-und-Taxis-Platz 6  
60313 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 247575576 | [www.colliers.de](http://www.colliers.de)

