

Bestellerprinzip: Gesetz zur Maklerprovision einfach erklärt

## Description

# Bestellerprinzip: Gesetz zur Maklerprovision einfach erklärt

Lesedauer: 4 Minuten

18. August 2025

Provisionsteilung & Immobilien

## Was bedeutet das Bestellerprinzip?

Das sogenannte Bestellerprinzip beschreibt die gesetzliche Regelung, wer die Kosten für einen Immobilienmakler zu tragen hat. Im Kern gilt: Wer die Dienstleistung eines Maklers in Anspruch nimmt, ist auch für die Zahlung der Provision verantwortlich.

Während dieses Prinzip seit 2015 bereits bei der Vermietung von Wohnraum angewendet wurde, galt es beim Verkauf von Immobilien lange Zeit nicht. Dort übernahmen häufig allein die Käufer die Maklerkosten und das sorgte in vielen Regionen für hohe Kaufnebenkosten und teilweise auch für Verunsicherung.

Mit dem 23. Dezember 2020 trat eine einheitliche gesetzliche Regelung in Kraft, die nun auch beim Verkauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern greift.

## Wir möchten Sie bei Immobilienangelegenheiten unterstützen

[Wer zahlte früher die Maklerprovision?](#)

[Seit wann gilt das Bestellerprinzip beim Verkauf?](#)

[Wie ist das Bestellerprinzip beim Verkauf geregelt?](#)

[Welche Vorteile hat das Bestellerprinzip beim Immobilienverkauf?](#)

## Warum ist eine schriftliche Bestätigung notwendig?

## Was bedeutet das Widerrufsrecht beim Maklervertrag?

## Lohnt sich der Immobilienverkauf mit Makler trotz Bestellerprinzip?

### Fazit

#### **Käuferprovision beim Immobilienkauf**

### **Wer zahlte früher die Maklerprovision?**

Vor der Gesetzesänderung gab es keine bundeseinheitliche Regelung.

Während Käufer und Verkäufer sich in einigen Bundesländern die Maklerkosten teilten, mussten in anderen Regionen – wie etwa Berlin, Hamburg oder Hessen – allein die Käufer die komplette Maklercourtage übernehmen. Das führte dazu, dass Erwerbsnebenkosten für Käufer teilweise erheblich anstiegen, was insbesondere für Familien oder private Eigennutzer eine große Hürde beim Immobilienkauf darstellte.

Eigentümer profitierten dagegen häufig davon, da sie ohne eigene Kosten auf die Leistungen des Maklers zurückgreifen konnten.

#### **Faire Courtagevereinbarung**

### **Seit wann gilt das Bestellerprinzip beim Verkauf?**

Das neue Gesetz zur Maklerprovision trat am 23. Dezember 2020 in Kraft.

Seitdem gilt: Beim Verkauf von Wohnungen oder Einfamilienhäusern teilen sich Verkäufer und Käufer die Kosten des Maklers zu gleichen Teilen. Diese Regelung sorgt für mehr Transparenz, weil beide Parteien wissen, welche finanziellen Verpflichtungen mit der Beauftragung eines Maklers verbunden sind.

Gleichzeitig schafft sie auch bundesweit einheitliche Rahmenbedingungen, da nun keine Unterschiede zwischen den einzelnen Bundesländern mehr bestehen.

#### **Gesetzliches Bestellerprinzip**

### **Wie ist das Bestellerprinzip beim Verkauf geregelt?**

Die gesetzliche Grundlage für das Bestellerprinzip findet sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in den Paragraphen 652 bis 655.

Dort ist geregelt, dass ein Anspruch auf Provision nur dann entsteht, wenn der Makler seine Dienstleistung erfolgreich erbringt – also im Falle eines notariellen Kaufvertrages. Die Höhe der Provision wird zwischen Verkäufer, Käufer und Makler vereinbart und darf seit der Gesetzesänderung nicht mehr ausschließlich einer Partei auferlegt werden.

Wichtig ist außerdem, dass die Vereinbarung in Textform, also beispielsweise per E-Mail oder schriftlichem Vertrag, vorliegen muss.

## Vorteile des Gesetzes

### Welche Vorteile hat das Bestellerprinzip beim Immobilienverkauf?

Das Bestellerprinzip bringt mehrere Vorteile mit sich.

Zum einen sorgt es für Fairness, da sich Käufer und Verkäufer die Maklerleistung teilen, von der beide gleichermaßen profitieren. Käufer zahlen nicht mehr allein die volle Maklerprovision, was die Kaufnebenkosten reduziert und den Immobilienkauf erschwinglicher macht.

Für Verkäufer bietet die Regelung ebenfalls Vorteile, denn die Kosten werden planbarer und die Zusammenarbeit mit dem Makler erfolgt auf einer klaren und transparenten Basis. Insgesamt schafft das Gesetz mehr Rechtssicherheit und stärkt das Vertrauen in den Immobilienmarkt.

## Courtagevereinbarung in Textform

### Warum ist eine schriftliche Bestätigung notwendig?

Ein wesentlicher Bestandteil der neuen Regelung ist die Pflicht zur schriftlichen Bestätigung der Provisionsvereinbarung.

Käufer und Verkäufer müssen die Maklercourtage ausdrücklich in Textform anerkennen, damit im Nachhinein keine Missverständnisse entstehen können. Auch wenn die Provision wie bisher nur im Erfolgsfall – also beim Abschluss des Kaufvertrages – fällig wird, bringt die schriftliche Fixierung Klarheit und Sicherheit für alle Beteiligten.

Für Eigentümer bedeutet das, dass sie genau nachvollziehen können, welche Verpflichtungen bestehen, während Käufer wissen, welche Kosten auf sie zukommen.

## Aufklärung & Transparenz

### Was bedeutet das Widerrufsrecht beim Maklervertrag?

Maklerverträge, die mit Verbrauchern abgeschlossen werden, unterliegen grundsätzlich einem Widerrufsrecht von 14 Tagen.

Käufer oder Verkäufer können also innerhalb dieser Frist von ihrer Erklärung zurücktreten, wenn sie dies wünschen. In der Praxis spielt das Widerrufsrecht jedoch meist nur eine untergeordnete Rolle, da die Zusammenarbeit mit einem Makler üblicherweise über einen längeren Zeitraum hinweg erfolgt. Bis es tatsächlich zum Verkauf kommt, ist die Frist in aller Regel ohnehin längst abgelaufen.

Trotzdem bietet diese Regelung zusätzlichen Verbraucherschutz.

## Courtagevereinbarung in Textform

# Lohnt sich der Immobilienverkauf mit Makler trotz Bestellerprinzip?

Ein klarer Vorteil der neuen Regelung ist, dass die Frage der Kostenverteilung nicht mehr im Vordergrund steht.

Dennoch fragen sich viele Eigentümer, ob sich die Zusammenarbeit mit einem Makler trotz geteilten Kosten weiterhin lohnt. Die Antwort lautet: ja. Ein erfahrener Immobilienmakler sorgt für eine professionelle Wertermittlung, erstellt ein durchdachtes Vermarktungskonzept und führt Verhandlungen auf Augenhöhe.

Eigentümer profitieren dadurch von einem deutlichen Zeitersparnis und erzielen in der Regel auch einen höheren Verkaufspreis. Käufer wiederum gewinnen Sicherheit, da der gesamte Prozess professionell begleitet wird.

Bei **Philipp Weiß Immobilien** legen wir besonderen Wert auf Transparenz, realistische Preiseinschätzungen und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Wir begleiten Sie von der ersten Marktanalyse bis zum Abschluss beim Notar und stehen jederzeit für Fragen bereit.

Das Bestellerprinzip ändert also nichts daran, dass Sie mit einem Makler an Ihrer Seite die besten Ergebnisse beim Immobilienverkauf erzielen können.

## Aufklärung & Transparenz

### Fazit

Das Bestellerprinzip hat die Immobilienbranche transparenter, fairer und für alle Beteiligten berechenbarer gemacht. Verkäufer und Käufer wissen heute genau, dass die Maklerkosten geteilt werden und eine klare schriftliche Vereinbarung notwendig ist.

Das sorgt für Vertrauen und Rechtssicherheit – zwei Faktoren, die beim Immobiliengeschäft entscheidend sind.

Wenn Sie als Eigentümer über den Verkauf Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses nachdenken, beraten wir Sie bei **Philipp Weiß Immobilien** gerne umfassend und persönlich. Sprechen Sie uns an, wir zeigen Ihnen transparent, wie das Bestellerprinzip in der Praxis funktioniert und wie wir gemeinsam den optimalen Verkaufspreis erzielen.

## **Was ist Ihre Immobilie aktuell wert? Jetzt online kostenlos & unverbindlich ermitteln**

**Falls Sie eine persönliche Beratung bevorzugen, stehen wir Ihnen natürlich auch jederzeit für ein Gespräch zur Verfügung. Buchen Sie gleich hier ein unverbindliches Erstgespräch.**

*default watermark*

**Date Created**  
August 18, 2025  
**Author**  
admin