

Das neue Maklerrecht (Stand: 11.12.2020)

Am 23.12.2020 tritt das neue „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ in Kraft.

[Download Bundesgesetzblatt](#) (PDF, 31 KB)

Variante 1 Doppelmakler / beidseitige Interessenvertretung / paritätische Teilung der Provision § 656c BGB n.F.	Variante 2 Einseitige Interessenvertretung mit Abwälzung Provision (bis zu 50%) § 656d BGB n.F.	Variante 3 Einseitige Interessenvertretung ohne Beteiligung des Käufers § 652 BGB	Variante 4 Suchauftrag des Käufers § 652 BGB
---	--	--	---

Wir haben u.a. die nachstehend beschriebenen technischen Lösungen erarbeitet, um Sie bei Ihrer täglichen Arbeit unter den neuen Voraussetzungen zu unterstützen.

Die neuen Einstellungen finden Sie im Partner-Bereich von LAGLER.DE unter **Datenpflege > Objektdarstellung > Maklerkosten**

[Infos/News](#) [Exposé-Generator](#) [Datenpflege](#) [Statistik](#) [Protokoll](#) [Aktivitäten](#) [Media-Service](#)

Datenpflege

Basiseinstellungen

Objektdarstellung

Firmendarstellung

Zusatzfunktionen

Newsletter

- Online-Bearbeitung
- Objektdeaktivierung
- Bildverwaltung
- Ortsteilkarten aktivieren (inaktiv)
- Straßen-/OT-Freigabe
- Feriengebiets-Zuweisung
- Exposéparameter-Verwalt.
- Top-Angebote
- Multimedia/PDF
- Externe Links
- Objekt-Verknüpfung
- Zweitanbieter-Objekte
- Provisions-Mehrwertsteuer
- Maklerkosten**

Sollten Sie noch keine Benutzerdaten für den Partner-Zugang haben, so wenden Sie sich bitte unter Angabe Ihrer Kundennummer per E-Mail an internet@lagler.de.

Das neue Maklerrecht (Stand: 11.12.2020)

Einstellungsmöglichkeiten für alle IMMOPOOL-Teilnehmer

Verfahrensweise 'Verkäuferprovision' (IMMOPOOL / Contentservice / Mediaservice)

Anzeige/Export nein

nur bei Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Ferienhäusern/-wohnungen (Kauf)

bei allen Objekten (Kauf)

Bei Wechsel der Einstellung und aktivem Mediaservice wird automatisch ein Neuversand der freigegebenen Objekte an alle geordneten Zielportale aktiviert. Beachten Sie bitte, dass dabei im Zielportal manuell geänderte Objektdaten wie bei jeder anderen Mediaservice-Übertragung auch überschrieben werden!

Anzeige bzw. Export der Verkäuferprovision im Internet nur für die von dem neuen Gesetz angesprochenen Objektarten im Verkauf oder für alle Kaufobjekte. Die Einstellung „nein“ ist für unsere Kunden im Ausland gedacht.

Die Anzeige der Verkäuferprovision betrifft folgende Produkte/Dienstleistungen:

- www.immopool.de
- m.immopool.de
- Contentservice silber / gold
- Contentservice Responsive
- Contentservice Mobil
- Contentservice XML
- Webservice (API)

Beim Export handelt es sich um die Übertragung der Daten per Mediaservice an andere Portale sowie den „Exklusiven XML-Datenexport“. Wir weisen darauf hin, dass wir auf die Darstellung der Verkäuferprovision in anderen Immobilienportalen keinen Einfluss haben. Im Zweifel wenden Sie sich bitte direkt an den entsprechenden Portalbetreiber bzw. Webseiten-Anbieter. Kunden, die den „Webservice (API)“ oder „Contentservice XML“ verwenden, sollten sich unbedingt an ihren technischen Dienstleister wenden.

IMMOPOOL-Teilnehmer mit Import aus einer Fremdsoftware oder mit Online-Erfassung müssen sich die auf den nachfolgenden Seiten beschriebene „Bestätigung der Käuferprovision“ auf anderem Weg in Textform einholen. Für die Anzeige der Verkäuferprovision ist es erforderlich, dass die Fremdsoftware per OpenImmo-Schnittstelle den Wert oder die Bezeichnung im Element „innen_courtage“ an IMMOPOOL überträgt.

Das neue Maklerrecht (Stand: 11.12.2020)

Zusätzliche Einstellungsmöglichkeiten (für LIS- und OMAKLER-Nutzer)

Ausschließlich für Nutzer der Softwareprodukte "LAGLER IMMO-Spezial" und "OMAKLER":
Bestätigung der Käuferprovision durch den Interessenten (nach Widerrufsbelehrung)

Anzeige nein
 nur bei Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Ferienhäusern/-wohnungen (Kauf)
 bei allen Objekten (Kauf)

Vertragstext

Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

Für unsere Tätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrags über die Immobilie (Objekt-Nr. {%ObjektGruppe%}-{%ObjektLfdNr%}, {%ObjektObjektartBezeichnung%}, {%ObjektLand%}-{%ObjektPLZ%} {%ObjektOrt%}, Kaufpreis: {%ObjektKaufpreis%} EUR) eine Provision ({{%KAEUFERPROVISION%}}) zu zahlen.

Damit wir für Sie wegen der genannten Immobilie tätig werden können, bitten wir Sie entsprechend § 656a BGB (Textform) unsere Beauftragung hiermit zu bestätigen. Beide Vertragsparteien erhalten diese Bestätigung entsprechend § 656a BGB als E-Mail.

<VKPROV>
Der Verkäufer bezahlt eine Verkäuferprovision ({{%VERKAEUFERPROVISION%}}).
</VKPROV>

Checkbox-Text Ja, bitte werden Sie zu den genannten Konditionen tätig.

Button-Text

Abfrage Name (Zusätzliche Abfrage Vorname/Name)

E-Mail-Betreff

E-Mail-Adresse Firmenstamm-E-Mail-Adresse

[Beispieltexte wiederherstellen](#)

Auswahl „Anzeige“

Aktivierung einer Web-Zwischenseite (nach Klick auf den Link zur Bestätigung der Widerrufsbelehrung) zur zwingenden aktiven Bestätigung der Käuferprovision nach Kaufvertrag durch den Interessierten am Objekt vor Bekanntgabe des Exposés:

- a) nein (für unsere Kunden im Ausland)
- b) nur für die von dem neuen Gesetz angesprochenen Objektarten im Verkauf
- c) für alle Kaufobjekte

Das neue Maklerrecht (Stand: 11.12.2020)

Eingabe „Vertragstext“

Beispiel für den vom Interessenten zu bestätigenden Text mit Angabe der Käufer- und der Verkäuferprovision. Daten zu Makler, Interessent und Immobilie werden automatisch in die E-Mail eingefügt (siehe Beispiel auf der letzten Seite).

Eingabe „Checkbox-Text“

Beispiel für den Text neben der Checkbox.

Eingabe „Button-Text“

Beispiel für den Button (Schaltfläche), welcher die Bestätigung positiv abschließt.

Auswahl „Abfrage Name“

Optionale Möglichkeit, von dem Interessenten zusätzlich nochmals den Namen abzufragen, sozusagen als „digitale Unterschrift“ – dies wird dann zu einem Pflichtfeld.

Eingabe „E-Mail-Betreff“

Beispiel für den Betreff der Bestätigungs-E-Mail. Dieser dient gleichzeitig als Überschrift auf der Bestätigungsseite.

Auswahl/Eingabe „E-Mail-Adresse“

Definition, an welche E-Mail-Adresse diese Bestätigung in schriftlicher Form (Textform-Erfordernis gemäß § 656a BGB) an den Makler geschickt werden soll; der Interessent erhält diese Bestätigung ebenfalls.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei allen Texten lediglich um Beispiele handelt. Da wir keine Rechtsberatung durchführen dürfen, wenden Sie sich bitte an Ihre Rechtsabteilung oder an Ihren Rechtsanwalt. Ein ausführliches Buch / E-Book zum Gesamtthema „Das neue Maklerrecht 2021“ von Rechtsanwalt Sven R. Johns können Sie optional [hier](#) bestellen (kostenpflichtig!).

Für die Anpassung der firmeneigenen Textvorlagen (LIS und OMAKLER) für Anschreiben und Exposés ist jeder Anwender selbst zuständig und verantwortlich.

Das neue Maklerrecht (Stand: 11.12.2020)

Mögliche Steuerzeichen / Platzhalter innerhalb des Vertragstextes

<code>...</code>	Schrift fett
<code><i>...</i></code>	Schrift kursiv
<code><u>...</u></code>	Schrift unterstrichen
<code>{%AnbName1%}</code>	Makler Name1 (aus Firmenstamm)
<code>{%AnbName2%}</code>	Makler Name2 (aus Firmenstamm)
<code>{%AnbStr%}</code>	Makler Straße (aus Firmenstamm)
<code>{%AnbPLZ%}</code>	Makler PLZ (aus Firmenstamm)
<code>{%AnbOrt%}</code>	Makler Ort (aus Firmenstamm)
<code>{%IntLfdNr%}</code>	Interessent Nr.
<code>{%IntName1%}</code>	Interessent Name 1
<code>{%IntName2%}</code>	Interessent Name 2
<code>{%IntStr%}</code>	Interessent Straße
<code>{%IntPLZ%}</code>	Interessent Land/PLZ
<code>{%IntOrt%}</code>	Interessent Ort
<code>{%IntEmail%}</code>	Interessent E-Mail
<code>{%ObjektIDNr%}</code>	Objekt Identitätsnummer (für LIS- Kunden)
<code>{%ObjektGruppe%}</code>	Objekt Gruppe (für LIS-Kunden)
<code>{%ObjektLfdNr%}</code>	Objekt Nr.
<code>{%ObjektObjektartBezeichnung%}</code>	Objekt Objektart-Bezeichnung
<code>{%ObjektLand%}</code>	Objekt Land
<code>{%ObjektPLZ%}</code>	Objekt PLZ
<code>{%ObjektOrt%}</code>	Objekt Ort
<code>{%ObjektKaufpreis%}</code>	Objekt Kaufpreis
<code>{%KAEUFERPROVISION%}</code>	Käuferprovision % oder Bezeichnung
<code>{%VERKAEUFERPROVISION%}</code>	Verkäuferprovision % oder Bezeichnung
<code><VKPROV>...</VKPROV></code>	Text nur, wenn Verkäuferprovision vorhanden

Das neue Maklerrecht (Stand: 11.12.2020)

Beispieltext mit Abruf von Steuerzeichen / Platzhaltern

Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

Für unsere Tätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrags über die Immobilie (Objekt-Nr. {%ObjektGruppe%}-{%ObjektLfdNr%}, {%ObjektObjektartBezeichnung%}, {%ObjektLand%}-{%ObjektPLZ%} {%ObjektOrt%}, Kaufpreis: {%ObjektKaufpreis%} EUR) eine Provision ({%KAEUFERPROVISION%}) zu zahlen.

Damit wir für Sie wegen der genannten Immobilie tätig werden können, bitten wir Sie entsprechend § 656a BGB (Textform) unsere Beauftragung hiermit zu bestätigen. Beide Vertragsparteien erhalten diese Bestätigung entsprechend § 656a BGB als E-Mail.

<VKPROV>

Der Verkäufer bezahlt eine Verkäuferprovision ({%VERKAEUFERPROVISION%}).

</VKPROV>

Das neue Maklerrecht (Stand: 11.12.2020)

LAGLER IMMO-Spezial - Update

Zur Übertragung der „Verkäuferprovision %“ an den „Bestätigungsdienst“ ist ein Update der Anwendung „LAGLER IMMO-Spezial“ erforderlich. Für die Versionen ab 7.10.03 stellen wir ein Service-Update zum Download zur Verfügung.

Mit dem Service-Update wird außerdem ein zusätzliches optionales Erfassungsfeld „Verkäuferprov.-Bezeichnung“ angelegt:

Internet - Identität			
Highlight	Testobjekt! Testobjekt! Testobjekt!		Objektart Pfarnhaus
Obj.-Straße/Nr.	Karl-Marx-Str.	23d	IMMOPOOL-Kategorien
PLZ/Ort	34266 Niestetal		Renditeobjekt <input type="checkbox"/> Ferienimmobilien <input type="checkbox"/> Betreutes Wohnen <input type="checkbox"/>
Ortsteil	Heiligenrode		Musterhaus <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Versteigerungsobj. <input type="checkbox"/>
BKz	mk	Obj-SL	Denkmalgeschützt <input type="checkbox"/> Wohnen mit Gew. <input type="checkbox"/> Wohnen auf Zeit <input type="checkbox"/>
Internet - Vertragsdaten Kauf			
Kaufpreis	250.000,00		
Kaufpreis pro m ²	Unterdr. KP/m ² <input type="checkbox"/>	Kaufpreis Garage	Kaufpreis Stellplatz
Preisbezeichnung		Kaufpreis TG	Vermietet <input type="checkbox"/>
Käuferprov. %	3,480	Käuferprov.-Bezeichnung	3,48% inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Mieteinnahmen p.a.		Verkäuferprov.-Bezeichnung	identisch mit Käuferprovision

Vorbereitung

1. Prüfen Sie innerhalb der Anwendung über den Menübefehl [?] [Info], welche Version der Anwendung im Einsatz ist.
2. Laden Sie sich über die nachstehenden Links das passende Serviceupdate herunter, z.B. „LIS_SU_710_03_01.zip“ bei Einsatz von LIS 7.10.03

https://www.lagler.de/download/lis/LIS_SU_711_01e_01.zip

https://www.lagler.de/download/lis/LIS_SU_710_05_01.zip

https://www.lagler.de/download/lis/LIS_SU_710_04_01.zip

https://www.lagler.de/download/lis/LIS_SU_710_03_01.zip

Durchführung

Downloaden Sie die ZIP-Datei, und entpacken Sie das Archiv in ein Verzeichnis Ihrer Wahl. Bitte achten Sie darauf, dass auf dem jeweiligen Client, auf dem das Service-Update installiert wird, die Anwendung „LAGLER IMMO-Spezial“ komplett geschlossen sein muss. Dies betrifft auch die Fernabsatz-Bearbeitung, die evtl. im Hintergrund noch aktiv ist. Das Service-Update muss auf jedem Client durchgeführt werden, auf dem „LAGLER IMMO-Spezial“ installiert ist.

Zum Start führen Sie bitte die „LIS_Service-Update.exe“, die Sie in dem entpackten Verzeichnis finden, aus (Hinweis: Für die Durchführung des Updates werden administrative Rechte im Programmordner benötigt).

Das neue Maklerrecht (Stand: 11.12.2020)

LAGLER IMMO-Spezial – Ältere Versionen

Bei Einsatz von älteren Versionen (< 7.10.03) ist ein Upgrade auf die aktuelle Version 7.11 erforderlich. Innovationspartner können das Upgrade kostenfrei und formlos per E-Mail (support@lagler.de) anfordern. Kunden ohne Wartungsvertrag wenden sich bitte telefonisch unter 0561/95999-0 an unseren Vertrieb.

Alternativ zum Upgrade besteht die Möglichkeit, die Verkäuferprovision zusätzlich im Feld „Käuferprov.-Bez.“ einzutragen.

Internet - Identität			
Highlight	In gewachsenem Wohngebiet	Objektart	TESTOBJEKT kein Verkauf
Obj.-Straße/Nr.	Korbacher Straße 117	IMMOPOOL-Kategorien	
PLZ/Ort	34132 Kassel	Renditeobjekt	<input type="checkbox"/> Ferienimmobilien <input type="checkbox"/> Betreutes Wohnen <input type="checkbox"/>
Ortsteil	Oberzwehren	Musterhaus	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Versteigerungsobj. <input type="checkbox"/>
BKz	fb Obj-SL	Denkmalgeschützt	<input type="checkbox"/> Wohnen mit Gew. <input type="checkbox"/> Wohnen auf Zeit <input type="checkbox"/>
Internet - Vertragsdaten Kauf			
Kaufpreis	250.000,00		
Kaufpreis pro m²	2.083,33 Unterdr. KP/m² <input type="checkbox"/>	Kaufpreis Garage	Kaufpreis Stellplatz
Preisbezeichnung		Kaufpreis TG	Vermietet <input type="checkbox"/>
Käuferprov. %	3,480 Käuferprov.-Bez. 3,48% inkl. MwSt		
Mieteinnahmen p.a.		3,48% inkl. MwSt. <VKPROV>identisch mit Käuferprovision</VKPROV>	

Die Verkäuferprovision muss dazu mit Steuerworten eingefasst werden. Die Steuerworte werden beim Import für den Bestätigungsdienst automatisch „herausgeschnitten“ und der Inhalt entsprechend in die Verkäuferprovision geschrieben. Bitte beachten Sie, dass jedoch bei Einsatz dieses Feldes bei Offerten das Steuerwort mit ausgegeben wird. Dies ist technisch ohne Update nicht zu ändern!

Beispiel:

3,48% inkl. MwSt. <VKPROV>identisch mit Käuferprovision</VKPROV>

Das neue Maklerrecht (Stand: 11.12.2020)

Brief/Angebot aus OMAKLER.NET

Aktivität bearbeiten
✕

Kontakt
Brief / Angebot
Termin
Wiedervorlage
Aufgabe
Mailing
Aushang / Musterexposé

Profil Exposé mit WR + DSE

Ausgabeart Drucken E-Mail

Thema* Vertrieb

Kontaktart* A-Mail

Textdatei WHG - Angebot - lang mit AGB (Druck/I

PDF-Hintergr. Briefhintergrund

Text Fernabsatz ALL - Ankündigung Widerrufsbelehrung

PDF-Hintergr. Briefhintergrund

Ablauf Tage 14

Bkz* Bierschenk, Frank (fb)

Preis EUR 130.000,00

Angebotsstatus unbekannt

Versand an* E-Mail Interessent

Cc

Betreff* Immobilienangebot

...weniger Optionen

Datum* 24.11.2020 Uhrzeit* 14:33

Mkz* Bierschenk, Frank (fb)

Bcc

Signatur von Bierschenk, Frank (fb)

Mailtext

Bemerkung Exposé mit WR + DSE

Beteiligten-Info

+ Dokumente

+ Termin

+ Wiedervorlage

* Mussfeld

Frau Jutta Testinteressent
 12345 Teststadt, Musterstr. 12
omakler@gmx.de

ETW 20GI Schönfelder 52
 12345 Teststadt, Objektstr. 35 - Frau Eva Testeigentümer
omakler@web.de

Vorschau	<input checked="" type="checkbox"/>	Buchung	<input checked="" type="checkbox"/>
Sofortausgabe	<input checked="" type="checkbox"/>	PDF speichern	<input checked="" type="checkbox"/>
DS-Erklärung	<input checked="" type="checkbox"/>	Lesebestätigung	<input type="checkbox"/>
Kopie an Absender	<input type="checkbox"/>		
AGB-Versand	<input type="checkbox"/>		
PDF-Kennwort	<input type="checkbox"/>		

E-Mail-Posteingang Interessent

post.immobox.de

Widerrufsbelehrung durch Mustermann Immobilien

[Makler-Name](#)

Immobilienangebot

Das neue Maklerrecht (Stand: 11.12.2020)

Webseite zur Bestätigung der Maklerprovision

Nach Klick auf den Link im Rahmen der Widerrufsbelehrung erfolgt zunächst der Aufruf zur Bestätigung der Käuferprovision. Sofern die Datenschutzerklärung aktiviert ist, so wird diese noch vorgeschaltet.

Maklervertrag / Bestätigung der Käuferprovision

Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

Für unsere Tätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrags über die Immobilie (Objekt-Nr. 0-5, Wohnung, D-12345 Teststadt, Kaufpreis: 130.000 EUR) eine Provision (3,48% inkl. MwSt.) zu zahlen.

Damit wir für Sie wegen der genannten Immobilie tätig werden können, bitten wir Sie entsprechend § 656a BGB (Textform) unsere Beauftragung hiermit zu bestätigen. Beide Vertragsparteien erhalten diese Bestätigung entsprechend § 656a BGB als E-Mail.

Der Verkäufer bezahlt eine Verkäuferprovision (3,48% inkl. MwSt.).

Ja, bitte werden Sie zu den genannten Konditionen tätig.*

Vorname / Name *

* Pflichtfeld

Download-Möglichkeit des Exposés (OMAKLER)

Download

Bitte speichern Sie die nachstehenden Dokumente, da diese nur bis zum 15.12.2020 vorgehalten werden.

Dokument

- [Exposé.pdf](#) (1.350,56 KB)

Objekt

Daten	
	Wohnung D-12345 Teststadt

Mustermann Immobilien
Inh. Hans Mustermann
Otto-Hahn-Straße 10
34123 Kassel

Telefon: 0561/959990
E-Mail: omakler@web.de

Das neue Maklerrecht (Stand: 11.12.2020)

Bestätigungs-E-Mail an Makler und Interessent

Nach Bestätigung wird automatisch eine E-Mail zur erforderlichen Dokumentation an den Makler und Interessenten verschickt, dass der Provisionshinweis und mit welchem Inhalt dieser bestätigt wurde. Damit liegt die Vereinbarung zwischen Makler und Interessent in der benötigten Textform gemäß § 656a BGB vor. Diese E-Mail sollte vom Makler digital archiviert werden.

Maklervertrag / Bestätigung der Käuferprovision

Von: post.immobox.de

An: omakler@web.de

CC: support@lagler.de

Makler

Mustermann Immobilien
Inh. Hans Mustermann
Otto-Hahn-Straße 10
34123 Kassel

Interessent

Int.-Nr. 3
Elke Testinteressentin
Musterstr. 12
D-12345 Teststadt
E-Mail: omakler@gmx.de

Immobilie

Obj.-Nr. 0-2
Wohnung
D-12345 Teststadt
Kaufpreis: 130.000 EUR

Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser

Für unsere Tätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrags über die Immobilie (Objekt-Nr. 0-5, Wohnung, D-12345 Teststadt, Kaufpreis: 130.000 EUR) eine Provision (3,48% inkl. MwSt.) zu zahlen.

Damit wir für Sie wegen der genannten Immobilie tätig werden können, bitten wir Sie entsprechend § 656a BGB (Textform) unsere Beauftragung hiermit zu bestätigen. Beide Vertragsparteien erhalten diese Bestätigung entsprechend § 656a BGB als E-Mail.

Der Verkäufer bezahlt eine Verkäuferprovision (3,48% inkl. MwSt.).

Ja, bitte werden Sie zu den genannten Konditionen tätig.

25.11.2020 09:24 Uhr
Elke Testinteressentin