

RATGEBER

Maklerprovision in Brandenburg: Wer zahlt was beim Immobilienkauf?

Maklerprovision in Brandenburg: übliche Höhe mit Rechenbeispiel, wer seit 2020 was zahlt, was beim Mehrfamilienhaus gilt und aktuelle BGH-Urteile.

Kurz gesagt: Eine gesetzlich festgelegte Höhe gibt es nicht, die Maklerprovision ist frei verhandelbar. In Brandenburg sind nach Marktübersichten je 3,57 % des Kaufpreises inklusive Umsatzsteuer für Käufer und Verkäufer üblich. Kaufen Verbraucher eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus, gilt seit dem 23. Dezember 2020: Der Käufer zahlt höchstens so viel wie der Verkäufer, und der Maklervertrag braucht Textform. Für Mehrfamilienhäuser, Grundstücke und Gewerbeimmobilien gelten diese Regeln nicht.

Wie hoch ist die Maklerprovision in Brandenburg?

Das Gesetz schreibt keine Provisionshöhe vor. Üblich sind in Brandenburg je **3,57 %** für Käufer und Verkäufer, das sind 3 % zuzüglich 19 % Umsatzsteuer, zusammen also 7,14 %. Die Verbraucherzentrale nennt für Deutschland je nach Region häufig 5,95 bis 7,14 % insgesamt. Vor der Neuregelung zahlten Käufer in Brandenburg die Provision nach Angaben der Stiftung Warentest meist allein; bei Wohnungen und Einfamilienhäusern ist das heute nicht mehr zulässig, wenn Verbraucher kaufen.

Kaufpreis	Käufer 3,57 %	Verkäufer 3,57 %	Zusammen
200.000 €	7.140 €	7.140 €	14.280 €
300.000 €	10.710 €	10.710 €	21.420 €
450.000 €	16.065 €	16.065 €	32.130 €

Rechenbeispiele mit der in Brandenburg üblichen Provision von je 3,57 % inklusive 19 % Umsatzsteuer. Die tatsächliche Höhe steht im Maklervertrag.

Die Käuferprovision gehört zu den Kaufnebenkosten, zusammen mit Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuch. Was insgesamt auf Sie zukommt, zeigt unser Ratgeber [Nebenkosten beim Immobilienkauf in Brandenburg](#).

Die Regeln seit dem 23. Dezember 2020

Mit dem Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten hat der Gesetzgeber vier Vorschriften in das BGB eingefügt, die §§ 656a bis 656d. Sie gelten für Maklerverträge, die seit dem 23. Dezember 2020 geschlossen wurden, und nur für den **Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses**.

- **Textform (§ 656a):** Der Maklervertrag muss in Textform geschlossen werden, also mindestens per E-Mail. Das gilt unabhängig davon, wer kauft.
- **Gleich hohe Provision bei Doppeltätigkeit (§ 656c):** Arbeitet der Makler für beide Seiten, müssen Käufer und Verkäufer gleich viel zahlen.
- **Höchstens die Hälfte bei einseitigem Auftrag (§ 656d):** Hat nur der Verkäufer den Makler beauftragt, kann der Käufer sich verpflichten, einen Teil zu übernehmen, aber höchstens so viel, wie der Verkäufer selbst zahlt.
- **Nur für Verbraucher (§ 656b):** Die Teilungsregeln gelten nur, wenn der Käufer als Privatperson kauft. Kauft ein Unternehmen, sind andere Vereinbarungen möglich.

Wer zahlt was? Die drei Modelle

Makler für beide Seiten

Verkäufer 50 % Käufer 50 %

Beide zahlen gleich viel.
Ein Nachlass für eine Seite gilt auch für die andere.

§ 656c BGB

Verkäufer beauftragt, Käufer zahlt mit

Verkäufer $\geq 50\%$ Käufer $\leq 50\%$

Käufer höchstens so viel wie der Verkäufer, fällig erst, wenn der Verkäufer gezahlt hat.

§ 656d BGB

Verkäufer zahlt allein

Verkäufer 100 %

Der Käufer zahlt keine Provision an den Makler.

Gilt, wenn Verbraucher eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus kaufen.

Nicht erfasst sind zum Beispiel Mehrfamilienhäuser, Grundstücke und Gewerbeimmobilien.

Die drei zulässigen Modelle beim Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses durch Verbraucher.

Makler für beide Seiten

Schließt der Makler mit Käufer und Verkäufer einen Maklervertrag, müssen beide Provisionen gleich hoch sein. Wird eine Seite unentgeltlich betreut, darf der Makler auch von der anderen nichts verlangen. Erlässt er einer Seite nachträglich einen Teil, gilt das automatisch auch für die andere. Nach dem Bundesgerichtshof ist ein Maklervertrag mit unterschiedlich hohen Provisionen unwirksam, auch wenn statt des Verkäufers ein Dritter den Vertrag unterschreibt, etwa der Ehepartner (Urteil vom 6. März 2025, I ZR 32/24).

Verkäufer beauftragt, Käufer zahlt mit

Hat nur der Verkäufer den Makler beauftragt, kann im Kaufvertrag oder in einer gesonderten Vereinbarung geregelt werden, dass der Käufer einen Teil übernimmt. Wirksam ist das nur, wenn der Verkäufer mindestens den gleichen Betrag zahlt. Fällig wird der Käuferanteil erst, wenn der Verkäufer seine Provision bezahlt hat und das nachgewiesen ist. Übernimmt der Käufer mehr als die Hälfte, zum Beispiel die ganze Verkäuferprovision gegen einen niedrigeren Kaufpreis, ist die Vereinbarung insgesamt nichtig, und der Käufer kann alles zurückverlangen (BGH, Urteil vom 6. März 2025, I ZR 138/24).

Verkäufer zahlt allein

Der Verkäufer kann die Provision auch vollständig übernehmen. Für den Käufer fällt dann keine Maklerprovision an. Ob sich das für den Verkäufer lohnt, hängt davon ab, wie sich die Provision im erzielbaren Kaufpreis niederschlägt.

Was zählt als Einfamilienhaus?

Das Gesetz definiert den Begriff nicht, der Bundesgerichtshof hat ihn inzwischen geklärt. Ein Einfamilienhaus ist ein Gebäude, das für den Makler bei Abschluss des Maklervertrags **erkennbar den Wohnzwecken eines Haushalts** dient.

- **Einliegerwohnung oder kleines Büro:** schadet nicht, solange sie untergeordnet sind. Im entschiedenen Fall hatte ein Büroanbau etwa ein Fünftel der Fläche (BGH, I ZR 32/24).
- **Zweifamilienhaus mit zwei gleichwertigen Wohnungen:** ist kein Einfamilienhaus. Maßgeblich ist, wie das Haus bei Vertragsschluss erkennbar genutzt und angeboten wurde; will der Käufer später selbst einziehen, ändert das nichts (BGH, Urteil vom 16. Juli 2026, I ZR 111/25).
- **Eigentumswohnung:** fällt unter die Regeln; der Gesetzeswortlaut unterscheidet nicht danach, ob sie selbst genutzt oder vermietet wird.

Mehrfamilienhaus, Grundstück und Gewerbe

Für Mehrfamilienhäuser, unbebaute Grundstücke und Gewerbeimmobilien gilt die Neuregelung nicht. Die Gesetzesbegründung nimmt Gewerbeimmobilien und an viele Parteien vermietete Wohnhäuser ausdrücklich aus; die Bundesregierung hat es im Gesetzgebungsverfahren abgelehnt, Mehrfamilienhäuser und Grundstücke einzubeziehen. Hier können Käufer und Verkäufer die Provision frei verteilen. Der Käufer kann sie also auch allein tragen.

Eine Textform schreibt das Gesetz für diese Objekte nicht vor. Halten Sie Provisionshöhe und Zahlungspflicht trotzdem immer schriftlich fest. Worauf es beim Verkauf eines Mehrfamilienhauses sonst ankommt, lesen Sie in unserem Ratgeber [Mehrfamilienhaus in Brandenburg verkaufen](#).

Textform: Reicht eine E-Mail?

Ja. Der Bundesgerichtshof hat am 11. März 2026 entschieden, dass ein Austausch von E-Mails genügt, ein gemeinsames unterschriebenes Dokument ist nicht nötig (I ZR 202/25). Aus den Nachrichten müssen die Vertragsparteien, das Objekt und die Provisionshöhe hervorgehen. Fehlt die Textform, ist der Vertrag unwirksam, und der Makler kann auch nicht über andere Anspruchsgrundlagen eine Vergütung verlangen.

Wann wird die Provision fällig?

Eine Maklerprovision ist ein Erfolgshonorar: Sie entsteht erst, wenn der Kaufvertrag durch den Nachweis oder die Vermittlung des Maklers zustande kommt, in der Regel mit der notariellen Beurkundung. Eine Reservierungsgebühr, die unabhängig vom Kauf behalten wird, darf ein Makler nicht in seinen Geschäftsbedingungen vereinbaren (BGH, Urteil vom 20. April 2023, I ZR 113/22).

Schließen Sie einen Maklervertrag als Verbraucher per E-Mail, Telefon oder außerhalb der Geschäftsräume, haben Sie ein Widerrufsrecht. Verlangen Sie, dass der Makler schon vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig wird, müssen Sie dies ausdrücklich erklären; nur nach ordnungsgemäßer Belehrung schulden Sie im Fall eines Widerrufs Wertersatz.

Mietwohnungen: Es zahlt, wer bestellt

Bei der Vermietung gilt das **Bestellerprinzip**: Wohnungssuchende zahlen nur dann eine Provision, wenn der Makler ausschließlich in ihrem Auftrag eine Wohnung sucht. Beauftragt der Vermieter den Makler, zahlt er. Auch hier ist Textform vorgeschrieben. Zahlt der Mieter, darf die Provision höchstens zwei Monatsmieten ohne Betriebskosten zuzüglich Umsatzsteuer betragen.

Kann man die Maklerprovision von der Steuer absetzen?

- **Vermietete Immobilie:** Die Käuferprovision gehört zu den Anschaffungsnebenkosten. Sie wird wie der Kaufpreis auf Grund und Boden und Gebäude aufgeteilt; abschreiben können Sie nur den Anteil, der auf das Gebäude entfällt.
- **Selbst genutzte Immobilie:** Hier wirkt sich die Provision in der Regel steuerlich nicht aus.
- **Grunderwerbsteuer:** Die eigene Käuferprovision erhöht die Grunderwerbsteuer nicht, maßgeblich ist der Kaufpreis. In Brandenburg beträgt die Steuer 6,5 %. Übernimmt der Käufer einen Teil der Verkäuferprovision, lassen Sie die steuerlichen Folgen vorab prüfen.

Verkaufen Sie eine vermietete Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf, kann der Gewinn steuerpflichtig sein. Ob und wie die Verkäuferprovision dabei berücksichtigt wird, klären Sie am besten mit Ihrer Steuerberatung.

Was Sie für die Provision bekommen

Eine Provision lohnt sich, wenn der Makler mehr erreicht, als er kostet: einen marktgerechten Preis, passende Käufer und einen sicheren Ablauf bis zum Notartermin. Als Mitglied im IVD und im BVFI bewerten wir Ihre Immobilie in Brandenburg kostenlos, erstellen auf Wunsch den Energieausweis, präsentieren Ihre Immobilie auf Wunsch mit 360°-Rundgang und Drohnenaufnahmen und gleichen sie mit den Suchprofilen vorgemerakter Käufer ab. Wie wir beim Verkauf vorgehen, lesen Sie auf unserer Seite [Immobilie verkaufen](#).

Immobilie kostenlos bewerten

Beratung anfragen

Häufige Fragen zur Maklerprovision

Wie hoch ist die Maklerprovision in Brandenburg?

Üblich sind je 3,57 % des Kaufpreises inklusive Umsatzsteuer für Käufer und Verkäufer, zusammen 7,14 %. Die Höhe ist gesetzlich nicht festgelegt und verhandelbar.

Muss ich als Käufer eines Hauses Maklerprovision zahlen?

Bei einer Wohnung oder einem Einfamilienhaus nur, wenn Sie selbst einen Maklervertrag geschlossen oder sich zur Übernahme verpflichtet haben, und höchstens so viel wie der Verkäufer. Hat nur der Verkäufer den Makler beauftragt, wird Ihr Anteil erst fällig, wenn der Verkäufer bezahlt hat.

Gilt die Halbteilung auch beim Mehrfamilienhaus?

Nein. Für Mehrfamilienhäuser, Grundstücke und Gewerbeimmobilien gelten die §§ 656a bis 656d BGB nicht. Die Provision kann frei verteilt werden, der Käufer kann sie auch allein zahlen.

Ist ein Zweifamilienhaus ein Einfamilienhaus im Sinne der Neuregelung?

Nicht, wenn es erkennbar zwei gleichwertige Wohnungen hat. Das hat der Bundesgerichtshof im Juli 2026 entschieden. Eine untergeordnete Einliegerwohnung macht ein Einfamilienhaus dagegen nicht zu einem Zweifamilienhaus.

Kann ich die Maklerprovision von der Steuer absetzen?

Bei einer vermieteten Immobilie gehört sie zu den Anschaffungskosten und wird mit dem Gebäudeanteil abgeschrieben. Bei einer selbst genutzten Immobilie wirkt sie sich in der Regel steuerlich nicht aus.

Muss der Maklervertrag schriftlich sein?

Beim Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses muss er mindestens in Textform geschlossen werden, eine E-Mail genügt. Ohne Textform ist der Vertrag unwirksam.

Zahle ich Grunderwerbsteuer auf die Maklerprovision?

Auf Ihre eigene Käuferprovision nicht. Die Grunderwerbsteuer richtet sich nach dem Kaufpreis und beträgt in Brandenburg 6,5 %.

Stand: September 2026. Die Angaben sind allgemeine Informationen und ersetzen keine Rechts- oder Steuerberatung.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026. Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/neuregelung-der-maklerprovision-was-aendert-sich.

IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel