

# Immobilienrecht: Ursachen und Wirkung – Maklerprovision

Mit den ImmoTips halten Sie ein breites Angebot an aktuellen Immobilien in der Hand. Alle stehen zum Verkauf und werden über die Makler der Immobilienbörse Bremerhaven angeboten. Leider kommt es nach Verkäufen auch immer mal wieder zu Streitigkeiten zwischen den handelnden Parteien. Damit Streit zwischen Käufer, Verkäufer und Makler gar nicht erst entsteht: Welche Spielregeln sind zu beachten, wenn ein Makler seine Dienste erbringt? Immobilienmakler erbringen eine aufwendige, qualifizierte Dienstleistung mit einem hohen Grad an Fachwissen, Engagement und Verantwortung und erhalten dafür nach abgeschlossenem Kaufvertrag eine Provision, in den meisten Fällen wird vereinbart: vom Käufer.

Der Provisionsanspruch eines Maklers setzt unter anderem voraus, dass die Tätigkeit des

Maklers für den später abgeschlossenen Kauf der Immobilie ursächlich geworden ist, man nennt das den „Ursachenzusammenhang“. Außerdem müssen die Personen, denen der Makler das Objekt anbietet, den Vertrag auch abschließen und das angebotene Objekt muss mit dem tatsächlich verkauften identisch sein („Personen- und Objektidentität“).

Ein Beispiel: Der Makler kennt eine Interessentin, die eigentlich eine Vier-Zimmer-Wohnung kaufen möchte. Er schickt ihr das Exposé für ein Zwei-Familien-Haus. In dem Angebot ist natürlich der Hinweis enthalten, dass bei Vertragsabschluss eine Maklerprovision zu zahlen ist. Zwei Wochen später besichtigt der Makler mit der Interessentin das Haus. Zum Kauf kommt es jedoch zunächst nicht. Drei Monate später teilen die Verkäufer das Haus in zwei

Eigentumswohnungen auf; noch am selben Tag kaufen die Interessentin und ihr Bruder je eine der beiden Wohnungen. Der Makler, der von dem Vertrag erfährt, fordert von der Käuferin seine Provision.



Diese meint, weil sie nicht die von dem Makler angebotene Immobilie (das komplette Zwei-Familien-Haus) gekauft habe, sondern nur eine Wohnung in dem Haus, schulde sie dem Makler keine Provision. Und außerdem hätten sich die Verkä-

fer zwischenzeitlich überlegt, das Haus doch nicht zu verkaufen, wie auch sie sich überlegt hatte, nicht zu kaufen. Daher sei die vor drei Monaten erbrachte Maklerleistung für den Vertragsabschluss nicht (mehr) kausal geworden, es fehle am Ursachenzusammenhang.

Aber falsch spekuliert ... Die Klage des Maklers war in allen drei Instanzen erfolgreich

(BGH Urteil vom 13.12.2007 – III ZR 163/07 – [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)): Zwar habe die Interessentin nicht das vom Makler angebotene gesamte Haus, sondern nur eine der beiden Wohnungen gekauft. Der Kaufvertrag über den Erwerb des

**TREUHAND  
GEESTE CONTOR**  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

**Immobilienwerb aus steuerlicher Sicht:  
Wir beraten Sie gerne!**

Lange Straße 101  
27580 Bremerhaven  
Telefon: 0471/48383-0  
Telefax: 0471/48383-33  
info@treuhand-geeste-contor.de  
www.treuhand-geeste-contor.de

Wir beraten Sie gern

**STEUERBÜRO  
CLAUS PLÖNGES**

Zu den Eichen 3 · 27619 Schiffdorf  
Telefon 0 47 06/94 99-0  
steuerbuero-ploenges@nord-com.net

**Günter Brandt**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Kreuzstraße 1  
Bremerhaven  
Telefon (04 71) 9 24 66-0  
Telefax (04 71) 9 24 66 66

**WOLFGANG PAQUÉ**  
STEUERBERATER


Hafenstraße 211  
27568 Bremerhaven  
Telefon (04 71) 5 30 77  
Telefax (04 71) 5 31 53  
info@wolfgang-paque.de  
www.wolfgang-paque.de

Sie können unsere aktuellen  
Objekte abrufen unter:  
**www.immoboerse-  
bremerhaven.de**

ganzen Hauses, den der Makler angeboten hatte, ist also nicht zustande gekommen.

Aber dieser Vertrag ist gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen Vertrag zum Kauf einer der beiden Wohnungen in dem Haus wirtschaftlich gleichwertig, vor allem dann, wenn zwischen den beiden beteiligten Erwerbern eine enge Beziehung besteht (wie hier bei den Geschwistern). Die Maklertätigkeit ist auch für den Vertragsabschluss kausal geworden. Für eine Unterbrechung des Ursachenzusammenhangs ist die Käuferin darlegungs- und beweibelastet. Dieser Beweis ist nur schwer zu führen. Hier ergab sich für den BGH der Schluss auf den bestehenden Ursachenzusammenhang „von selbst“, denn der Vertrag wurde in einem angemessenen Zeitabstand nach dem Maklerangebot

geschlossen (hier waren es drei Monate, auch mehr als sechs Monate liegen nach BGH-Rechtsprechung noch innerhalb der angemessenen Zeitspanne). Auch der behauptete, nur vorübergehende Sinneswandel von Verkäufer und Käuferin, doch nicht mehr verkaufen bzw. kaufen zu wollen, unterbricht nicht den Ursachenzusammenhang. Die Maklerprovision ist also im Ergebnis zu zahlen.

**Fazit:** Makler sind kompetente Ansprechpartner in (fast) allen Fragen rund um den Erwerb oder die Veräußerung einer Immobilie. Im Zweifel können sie fachkundige Ratgeber empfehlen. Diese Leistungsfähigkeit sollten Verkäufer und Käufer gewinnbringend nutzen. 

von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
www.kanzlei-im-zentrum.de

## KANZLEI IM ZENTRUM

DR. ERNST FRANKE HAMMANN BRESSEL  
NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaummiete
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven  
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99  
mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de

# Ausblicke genießen!



Kapitänsviertel  
Am Geestebogen, Bremerhaven



Telefon 0471 92 69 69 2

**www.kapitaensviertel.de**  
Attraktive Grundrissvarianten  
Panorama Ausblicke  
Innenaufnahmen

Moderne Dachterrassen-Wohnung mit  
ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfl. und klassischem Schnitt in  
idyllischer Lage. Kaufpreis: 298.000,-- €

► Größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven



**Wichtig für Sie: kompetente und umfangreiche Beratung**

Seit über 30 Jahren betreuen wir erfolgreich unsere Kunden mit ausgereiften und kostengünstigen Konzepten. Im eigenen Hause realisieren wir Ihre Projekte – von der Beratung, Entwurf, Druck bis zur Auslieferung. Profitieren Sie von unserem Fachwissen!



**Druckhaus Wüst**  
Druck & Medien

Weißberger Straße 12  
27628 Driftsethe  
Telefon 0 47 46/94 64-0  
Telefax 0 47 46/94 64-94

[www.druckhaus-wuest.de](http://www.druckhaus-wuest.de)

... einfach besser!