

# Maklerprovision durch Internetauftritt? BGH sagt: ja.

Immobilienangebote finden Sie nicht nur in der Print Ausgabe der „Immo-Tips“, sondern auch im Internet. Wie ist es nun aber mit der Provision des Maklers, wenn er die Immobilie im Internet anbietet?

Diese Frage hat der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Urteil vom 3. Mai 2012 (III ZR 62/11) geklärt. Im entschiedenen Fall hatte der Makler in einem Internetportal eine Anzeige veröffentlicht und ein Baugrundstück angeboten. Die Anzeige enthielt den Hinweis „Provision 7,14 %“. Der Kaufinteressent nimmt Kontakt mit dem Makler auf und besichtigt das Grundstück auch. Bei der Besichtigung unterzeichnet er


einen „Objektnachweis- und Maklervertrag“. Später kauft er das Grundstück. Der Makler stellt ihm daraufhin seine Provision – etwa 61.000 € – in Rechnung. Der Kunde verweigert die Zahlung mit der Begründung, er habe sich mit dem Makler nicht auf eine Provision geeinigt.

Beim Bundesgerichtshof hatte dieser Kunde keinen Erfolg. Ein Maklervertrag muss nicht ausdrücklich geschlossen werden. Er kann auch stillschweigend abgeschlossen werden, wenn besondere, strenge Voraussetzungen erfüllt sind. Grundsätzlich kann ein Kaufinteressent zwar davon ausgehen, dass der Makler tätig



wird, weil er vom Verkäufer einen entsprechenden Auftrag zum Verkauf der Immobilie oder des Grundstücks erhalten hat. Er darf deshalb auch zunächst annehmen, dass der Verkäufer den Makler bezahlt. Deshalb muss der Kaufinteressent nicht ohne weiteres damit rechnen, eine Provision zahlen zu müssen, wenn er die Dienste eines Maklers in Anspruch nimmt. Wenn aber der Kaufinteressent unmissverständlich darauf hingewiesen wurde, dass auch ihn eine Pflicht zur Zahlung einer Provision treffen soll, gelten andere Maßstäbe. Zwar reicht es nicht, wenn lediglich ein Besichtigungstermin wahrgenommen wird. Auch allein die Anzeige des Maklers kann nicht dazu führen, dass ein Maklervertrag abgeschlossen wird. Allerdings ist es anders, wenn in der Anzeige eindeutig und unmissverständlich der Hinweis enthalten ist, dass auch der Erwerber eine Provisionszahlung leisten soll. Nimmt der Kaufinteressent dann Makler-

dienste in Anspruch, kann dies zu einem Vertragsabschluss führen. Der vorliegende Hinweis im Internetportal war für den Bundesgerichtshof ausreichend, so dass ein Maklervertrag zu Stande gekommen war. Der Kunde musste die Maklercourtage zahlen.

Der Bundesgerichtshof setzt mit dieser Entscheidung eine Tendenz in der Rechtsprechung zu Gunsten der Makler fort. Zahlreiche Kaufinteressenten hatten versucht, die Maklercourtage zu umgehen, mit dem Argument, ein Vertrag sei nicht ausdrücklich abgeschlossen worden. Wenn der Makler eindeutig auf eine eigene Zahlungspflicht für den Erwerbsinteressenten hinweist und dieser anschließend die Maklerdienste in Anspruch nimmt, dürfte es schwer fallen, den Anspruch auf die Maklerprovision nicht erfüllen zu müssen. 

Von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Bremerhaven, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht [www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)

## KANZLEI IM ZENTRUM

DR. MANFRED ERNST LUTZ FRANKE STEFANIE BRESSEL  
NOTARE RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

### Rechtsanwältin Stefanie Bressel

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwältin für Arbeitsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaumiete
- 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](mailto:mail@kanzlei-im-zentrum.de) · [www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)