Maklervertrag: Provision bei Internetanzeige

Die Immobilienbörse Bremerhaven e.V. (Immo Börse) präsentiert im Internet unter www. immoboerse-bremerhaven.de ein umfangreiches Immobilien-Angebot. Interessenten finden dort erste Details über die angebotene Immobilie mit einer Kurzbeschreibung. Außer-

dem ist der Hinweis enthalten: "Zuzüglich Käuferprovision: 5,95 % (inkl. Umsatzsteuer) vom Kaufpreis"

Mit dieser Formulierung hat der Makler eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass er eine Käuferprovision in Höhe von 5,95 % (inkl. Umsatzsteuer) vom Kaufpreis verlangt. Was bedeutet das für den Kaufinteressenten?

Ein Kaufinteressent, der aufgrund eines solchen Angebotes im Internet Kontakt mit dem Makler aufnimmt, sich zum Beispiel ein ausführliches Exposé zuschicken lässt oder eine Besichtigung vereinbart, erklärt sich bereits durch diese Kontaktaufnahme damit einverstanden, die Maklerprovision zu zahlen für den Fall, dass er später tatsächlich das angebotene Objekt kauft. Warum ist das so?

Grundsätzlich darf man als Interessent davon ausgehen, dass der Makler das Objekt von dem Verkäufer an die Hand bekommen hat und deshalb mit der Weitergabe von Informationen eine Leistung für den Verkäufer erbringen will. Der Kaufinteressent braucht deshalb ohne weiteres in einem solchen Fall nicht damit zu rechnen, dass der Makler (auch) von ihm eine Provision erwartet. Selbst die Besichtigung eines Verkaufsobjektes zusammen mit dem Makler reicht bei dieser Konstellation für einen Vertrag mit dem Makler nicht aus.

Anders ist es, wenn der Makler den Kaufinteressenten unmissverständlich auf die vom Käufer zu zahlende Provision hingewiesen hat. Ein Kaufinteressent, der in Kenntnis des eindeutigen Provisionsverlangens, beispielsweise in einem Objektnachweis oder Exposé, die Dienste eines Maklers in Anspruch nimmt, gibt damit grundsätzlich zu erkennen, dass er den Maklervertrag abschließen will (ständige Rechtsprechung BGH, vgl. nur Urteil vom 3. Mai 2012 - VIII ZR 62/11). Will der Kaufinteressent diese Rechtsfolge vermeiden, müsste er vor Inanspruchnahme der Maklerdienste deutlich machen, dass er keinen Maklervertrag abschließen will. Zu Beweiszwecken sollte dies unbedingt schriftlich erfolgen.

Was aber ist nun ein ausreichend konkretes Angebot auf Abschluss eines Maklervertrages? Eine Zeitungsanzeige oder Internetanzeige alleine reicht noch nicht aus. Wenn der Makler aber schon in der Anzeige sein Provisionsverlangen ausdrücklich und unmissverständlich zum Ausdruck gebracht hat, sieht die Sache anders aus. Der Interessent muss dann davon ausgehen, dass er selbst eine Provision zu zahlen hat. Wendet er sich daraufhin an den Makler und erhält er auf die Anfrage zum Beispiel den Namen und die Anschrift des Verkäufers oder sonstige weitere Angaben zum Objekt, so löst das schon den Anspruch auf Zahlung der Maklerprovision aus. Für den Interessenten liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei einem eindeutigen Provisionsverlangen auf der Hand, dass der Makler im Erfolgsfall von ihm, dem Interessenten und späteren Käufer, eine Provision in der angegebenen Höhe verlangen wird.

Diese grundsätzlichen Ausführungen ersetzen wie immer nicht die Beratung im Einzelfall.

Von Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven. Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, FOCUS Empfehlung "Deutschlands TOP-Anwälte" 2013 (Nr. 39/13 und FOCUS-Spezial 2013), Fachanwältin für Arbeitsrecht, www.kanzlei-im-zentrum.de

Herausforderungen



- Allgemeines
 Vertragsrecht
- Arbeitsrecht
- Arzthaftungsrecht
- Bankrecht
- Architekter
- Erbrecht
- Familienrecht
- Forderungseinzug
- Handels- und
- Gesellschaftsrech
- Immobilienrecht
- Kaufrecht
- Maklerrech
- Markenrech
- Mietrecht
- Pferderech
- rderunaseinzua Presserec
 - Steuerrech
 - Verkehrsrech
 - Versicherungsrecht
 - Verwaltungsrecht
 - Wetthewerhsrecht
 - Wohnungseigentumsrecht
 - Zwangsvollstreckung

KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0 mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de