

---

# HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

---

RAe HILDEBRANDT & MÄDER – CLAYALLEE 84 - 14195 BERLIN

## Informationsblatt für Maklerkunden

DR. KLAUS F. HILDEBRANDT  
- RECHTSANWALT · NOTAR

BIRGIT MÄDER-HILDEBRANDT  
- RECHTSANWÄLTIN -

BURKHARD METTE\*  
- RECHTSANWALT -  
DOZENT MAKLERRECHT AN DER HOCHSCHULE  
FÜR WIRTSCHAFT UND RECHT BERLIN

CLAYALLEE 84  
14195 BERLIN-DAHLEM

TELEFON: (030) 895 718 - 0  
**DURCHWAHL SEKRETARIAT**  
Tel.: (030) 895 718 - 20  
Fax: (030) 895 718 - 18

E-MAIL:  
ANWÄLTE: Hildebrandt-Rechtsanwaelte@t-online.de  
NOTAR: Notariat@hildebrandt-maeder.de

### Frage:

**Ist für die Provisionsforderung des Maklers an den Käufer Voraussetzung, dass der Verkäufer dem Makler einen „Auftrag“ erteilt hat?**

### Kundenvorstellung:

Maklerkunden haben regelmäßig die Vorstellung, dass sie dem Makler nur dann Provision schulden, wenn der Verkäufer dem Makler einen Auftrag erteilt hat zur Vermarktung der angebotenen Immobilie. Der Kaufinteressent hält sich nicht zur Zahlung einer Provision verpflichtet, wenn ein solcher Auftrag des Verkäufers entweder vollständig fehlt, bereits gekündigt wurde oder zeitlich befristet war und die Befristung abgelaufen ist. Häufig wird diese Vorstellung des Kunden auch vom Verkäufer selbst geweckt: dieser verhandelt mit dem Interessenten über die Höhe des Kaufpreises und teilt beiläufig mit, der Makler habe keinen Auftrag und könne deshalb keine Provision verlangen oder der von ihm erteilte Auftrag sei bereits gekündigt. Es folgt dann der Hinweis, der Interessent könne daher die Kaufpreisvorstellung des Verkäufers akzeptieren, da er ja keine Provision zahlen müsse.

Wenn der Kunde das Objekt von mehreren Maklern erhalten und mit diesen Maklern auch jeweils verhandelt hat, hat er die Vorstellung, dass er Provision nur an den Makler zahlen muss, der einen Auftrag des Verkäufers hat unabhängig davon, welcher Makler zeitlich zuerst die Informationen geliefert hat.

### Rechtslage:

Die Kundenvorstellung ist, da es sich um einen juristischen Laien handelt, nachvollziehbar. Sie ist allerdings unzutreffend, wie § 652 BGB zeigt. Für die Provisionsverpflichtung des Käufers gegenüber dem Makler kommt es auf einen Auftrag des Verkäufers nicht an. Diese Voraussetzung ist in der Vorschrift des § 652 BGB, die die Provisionspflicht regelt, nicht genannt.

Dies bedeutet, dass die Provisionspflicht des Kunden nicht entfällt, wenn der Auftrag des Verkäufers fehlt oder abgelaufen ist.

Dies bedeutet weiter, dass es kein wie auch immer geartetes „Rangverhältnis“ der Makler gibt, das durch den Auftrag bestimmt wird. Die Nachweisprovision ist grundsätzlich dem Makler geschuldet, der als Erster den Nachweis geführt hat, auch wenn dieser keinen Auftrag des Eigentümers hat.

**Dr. Klaus F. Hildebrandt**  
**- Rechtsanwalt und Notar -**  
**Experte im Grundstücksrecht und Maklerrecht**

KONTO. COMMERZBANK AG; BLZ 100 400 00, KTO.-NR. 3514122  
\*Neumarktgassee 1A, 01558 Großenhain, Tel.: (03522)52 34 81

