
HILDEBRANDT & MÄDER

- RECHTSANWÄLTE UND NOTAR -

RAe HILDEBRANDT & MÄDER – CLAYALLEE 84 - 14195 BERLIN



Informationsblatt für Maklerkunden zum Vorkennnis- Problem

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

Immobilien werden häufig zeitgleich von mehreren Maklern angeboten. Manchmal entsteht das Problem, dass vor Abschluss des Kaufvertrages zwei Maklerfirmen die Provision für sich beanspruchen. Als Käufer steht man dann vor dem vermeintlichen Risiko, doppelt auf Zahlung von Provision in Anspruch genommen zu werden. In extremen Fällen scheitert dann an dieser Ausgangssituation der Erwerb des Objekts.

Die wirklich problematischen Fälle für Käufer sind allerdings selten, wie folgende Hinweise zeigen:

Nach § 652 BGB verdient der Makler Provision gegenüber dem Käufer nur unter exakt bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen:

1. Zwischen dem Makler und dem Käufer muss ein provisionspflichtiger **Maklervertrag** zustande gekommen sein. In der Praxis stellt die Rechtsprechung zwar keine hohen Anforderungen, zum Zustandekommen eines Maklervertrages ist aber mindestens erforderlich ein eindeutiger Provisionshinweis - beispielsweise in einem Exposé - und die nachfolgende Inanspruchnahme der Maklerdienste durch den Kunden. Ein bloßer Provisionshinweis ohne eine Rückmeldung durch den Kunden genügt nicht.
2. Der Makler muss die konkrete Vertragsgelegenheit dem Kunden **nachgewiesen** haben.

Zum vollständigen Nachweis gehört nach ständiger Rechtsprechung nicht nur die Benennung des Objekts, sondern auch die **Benennung des Verkäufers**. Wenn ein Makler nur das Objekt benennt, ist der Nachweis nicht vollständig und Provision ist nicht geschuldet.

3. Alternativ kann der Makler auch für eine **Vermittlungstätigkeit** Provision verdienen. Hierzu ist aber erforderlich, dass der Kunde den Makler bittet, auf den Verkäufer für ihn hinsichtlich der Vertragsmodalitäten einzuwirken und der Makler insoweit auch erfolgreich ist. Ist diese Fallkonstellation nicht gegeben, scheidet auch eine Vermittlungstätigkeit aus.
4. Schließlich ist Provision nur dann verdient, wenn es zum Abschluss des **Kaufvertrages** kommt.

Nach diesen Voraussetzungen besteht ein Provisionsanspruch des ersten Maklers, der das Objekt dem Kunden genannt hat in den nachgenannten Fällen **nicht**:

- ❖ Keine Provisionsanspruch besteht, wenn der Kunde lediglich ein Exposé erhalten und hierauf nicht geantwortet hat, da es rechtlich noch nicht zu einem Maklervertrag gekommen ist.
- ❖ Kein Provisionsanspruch besteht, wenn der Kunde zwar auf das erhaltene Exposé zurückgerufen hat (dann liegt ein Maklervertrag vor) es nachfolgend aber nicht zu einer Benennung des Eigentümers durch den Makler gekommen ist.
- ❖ Keine Provisionsverpflichtung besteht, wenn nach dem letzten Kontakt mit dem ersten Makler mehr als ein Jahr vergangen ist. Nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Kausalität des Nachweises dann unterbrochen.

Bei den vorgenannten Fallgruppen kann dementsprechend Provision an den zweiten Makler gezahlt werden, ohne dass man befürchten muss, erfolgreich vom ersten Makler auf Provision in Anspruch genommen werden.

Risikoreich für den Kunden ist danach folgende Fallgruppe:

- ❖ Der Kunde hat auf einen Provisionshinweis des Maklers (beispielsweise im Exposé) weitere Maklerdienste (z. B. einen Innenbesichtigungstermin) in Anspruch genommen. Der erste Makler hat auch den Eigentümer benannt (z. B. im Besichtigungstermin vorgestellt) und dieser Sachverhalt ist weniger als ein Jahr her.

In allen anderen Fällen oder in Zweifelsfällen sollte man sich anwaltlichen Rat zu dieser Frage einholen.

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