

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 11/13 vom 21.3.2013

Maklerrecht

Provisionsverlangen entscheidend für Vertragsschluss

Nimmt ein Interessent Maklerdienste in Kenntnis eines an ihn gerichteten Provisionsverlangens in Anspruch, kommt zumindest ein stillschweigender Maklervertrag zustande. Ohne ein Provisionsverlangen kann er bei einem werbend tätigen Makler jedoch annehmen, dass dieser anderweitig bezahlt wird.

OLG Naumburg, Urteil vom 29. Juni 2012, Az. 10 U 7/12

*Rechtsanwalt
Broder Bösenberg, bethge
immobilienanwälte, Hannover*



Der Fall

Bei einem auf Wunsch des Interessenten stattfindenden Besichtigungstermin übergibt ein Makler sein Exposé. Dieses beinhaltet einen an den Interessenten gerichteten Provisionshinweis. Der Interessent unterzeichnet beim Besichtigungstermin eine

Nachweisbestätigung mit einem weiteren Provisionsverlangen des Maklers. Danach tauscht der Interessent mit dem Makler E-Mails über das Objekt aus, unterschreibt eine Reservierungsvereinbarung und erwirbt das Objekt. Provision will er nicht zahlen.

Die Folgen

Das OLG bejaht einen stillschweigend geschlossenen Maklervertrag und spricht dem Makler Provision zu. Es führt aus, dass derjenige, der sich an einen werbend tätigen Makler wendet, nicht von einer eigenen Provisionspflicht ausgehen braucht – es sei denn, der Makler äußert ein eindeutiges Provisionsverlangen. Nimmt der Interessent dann weitere Leistungen des Maklers in Anspruch, erklärt er damit zumindest schlüssig sein Einverständnis. Da der Interessent hier nach der Besichtigung und damit in Kenntnis des Provisionsverlangens weitere Dienste in Anspruch

nahm, ist von einem stillschweigenden Maklervertrag auszugehen. Unter Verweis auf das OLG Hamm (Urteil vom 23. März 1987, Az. 18 U 186/86) erklärt das OLG auch, dass zwar das Provisionsverlangen in der Nachweisbestätigung eine überraschende und damit unwirksame Klausel sein könnte, deren Überraschungsmoment jedoch durch die weitere Inanspruchnahme von Maklerleistungen überwunden sei. Eine Anfechtung nach dem Haustürwiderrufgesetz käme nicht infrage, da die Besichtigung auf Initiative des Interessenten zustande kam.

Was ist zu tun?

Der stillschweigende Maklervertrag rettet erneut. Grundsätzlich können Verträge auf mannigfaltige Arten angefochten oder widerrufen werden. Einfacher als stillschweigend kann eine gegebenenfalls weitere vertragliche Grundlage kaum geschaffen werden. Der Makler muss schlicht zu Beginn seiner Tätigkeit beweisbar auf die von ihm geforderte Provision hinweisen. Dann ist es am Interessenten, eine Leistung des Maklers abzufordern, was ebenfalls beweisbar sein sollte. Natürlich sollte zur

Verbesserung der Beweissituation auch noch eine schriftliche Bestätigung eingeholt werden. Eine Rechtsgrundlage ist dann jedoch bereits geschaffen. Sofortiger Handlungsbedarf besteht allerdings, wenn der Interessent dem Provisionsverlangen vor der Inanspruchnahme von Maklerleistungen widerspricht. Dann kommt ein stillschweigender Maklervertrag keinesfalls mehr zustande und der Makler muss zur Sicherung seines Anspruchs unbedingt eine Einigung herbeiführen. (ba)