

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 21/2013 vom 30. Mai 2013

## Maklerrecht

### Maklervertrag per E-Mail und Telefon ist kein Fernabsatzvertrag

Ein unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln geschlossener Makler-Alleinauftrag stellt keinen Fernabsatzvertrag dar. Ein Widerruf würde im Übrigen nur den Wegfall der Provisionspflicht für nach Zugang der Widerrufserklärung erbrachte Maklerleistungen bewirken.

LG Hamburg, Urteil vom 3. Mai 2012, Az. 307 O 42/12

Rechtsanwältin  
Veronika  
Thorman von  
bethge immo-  
bilienanwälte



## Der Fall

Ein Kaufinteressent wendet sich via Internet an die Maklerin, die ihm per E-Mail das Exposé übermittelt. Dieses beinhaltet den Hinweis auf die Käuferprovision. Daraufhin meldet sich der Interessent mehrfach telefonisch bei der Maklerin wegen Nachfragen und Unterlagen. Zwischen den Parteien erfolgt nur fernmündlicher Kontakt

bzw. elektronischer Schriftwechsel. Einen direkten persönlichen Kontakt gibt es nicht. Der Interessent erwirbt das Objekt, zahlt jedoch die Provision nicht. In seiner Klageerwiderung erklärt er den Widerruf gemäß § 312 d BGB des konkludent geschlossenen Maklervertrags, da es sich um einen Fernabsatzvertrag handele.

## Die Folgen

Das LG Hamburg spricht der Maklerin die Provision zu. Ein Maklervertrag liegt vor, da der Interessent nach Erhalt des Exposés mit eindeutigem Provisionshinweis weitere Maklerleistungen abgefordert hat. Die Maklerin hat den erforderlichen Nachweis erbracht. Nach Auffassung des Gerichts handele es sich auch nicht um einen Fernabsatzvertrag. Im Rahmen des Alleinauftrags bestehe dem Interessenten gegenüber keine Verpflichtung zur Erbrin-

gung von Dienstleistungen i.S.d. § 312 b BGB. Auch sei der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt. Selbst wenn man einen Fernabsatzvertrag annehmen würde, hätte der Widerruf, anders als eine Anfechtung, nur Auswirkung für die Zukunft. Die Provisionspflicht entfalle daher nur für Maklerleistungen, die nach Zugang des Widerrufs erbracht werden.

## Was ist zu tun?

Die Frage, ob es sich bei einem Maklervertrag um einen Fernabsatzvertrag handelt, ist bisher umstritten. Eine höchstrichterliche Entscheidung steht noch aus. Erfreulicherweise bestätigt das LG mit seiner Entscheidung die dogmatisch richtige Wertung, dass der übliche Makler-Alleinauftrag keinen Dienstvertrag i.S.d. § 312 b BGB darstellt. Dies führt konsequenterweise dazu, dass die Vorschriften des Fernabsatzgesetzes auf Maklerverträge nicht anwendbar sind. Dennoch ist Vorsicht geboten. Der BGH könnte auch die gegen-

teilig vertretene Rechtsauffassung bestätigen. Maklern ist daher angesichts der bisher unklaren Rechtslage dringend zu raten, vorsorglich die Widerrufsbelehrung nach dem Fernabsatzgesetz in ihre Internetangebote aufzunehmen. Widerruft der Kunde innerhalb der kurzen Frist, entstehen dem Makler wenigstens keine weiteren Aufwendungen. Ist der vollständige Nachweis bereits erbracht und (mit) ursächlich für den Kaufvertragsabschluss, bevor der Widerruf zugeht, kann der Makler trotzdem seine Provision geltend machen. (ba)