

Keine Provision aufgrund von Informationen aus dem Internet

Maklerrecht. Exposéangaben in Immobilienportalen stellen keine provisionsrelevante Maklerleistung dar. Nutzt ein Kaufinteressent die Angaben des Maklers aus der Internetanzeige, begründet das keinen Provisionsanspruch des Maklers.

LG Berlin, Urteil vom 20. Februar 2015,
Az. 11 O 98/14

Rechtsanwältin
Veronika Thormann

von bethge immobilienanwälte

Bild: bethge



DER FALL

Bei der Suche nach einer neuen Immobilie stieß die Kaufinteressentin im Juni 2012 auf den Internetauftritt einer Immobilienmaklerin und nutzte diesen, um sich über das Kaufobjekt zu informieren. Auf der Homepage befand sich neben dem Provisionshinweis eine ausführliche Beschreibung mit Bildern von dem Objekt. Anschließend vereinbarte die Interessen-

tin telefonisch einen Besichtigungstermin mit der Maklerin. Bei diesem Telefonat wurden keine Angaben zum Verkäufer gemacht. Den Besichtigungstermin sagte die Interessentin anschließend wieder ab. Eine weitere Kontaktaufnahme fand nicht statt. Einige Zeit später erwarb die Interessentin die Eigentumswohnung über einen anderen Makler.

DIE FOLGEN

Damit der Makler seinen Lohn erhält, muss eine provisionsrelevante Maklerleistung erbracht werden. Diese kann in dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags liegen. Gemeint ist damit eine Mitteilung des Maklers an den Interessenten, durch welchen dieser in die Lage versetzt wird, in konkrete Verhandlungen mit dem potenziellen Vertragspartner zu treten. Für diese Nachweisleistung hätte die Maklerin der Käuferin

Angaben zum Verkäufer machen müssen. Da sie bei dem Telefonat keine Informationen über den Verkäufer gegeben hat, konnte die Käuferin auch nicht mit diesem in Kontakt treten. Die Maklerin hat daher über die bereits auf der Homepage ersichtlichen Angaben hinaus keine weitere den Kauf des Objekts fördernde Leistung erbracht. Somit ist kein Anspruch auf Maklerprovision entstanden.

WAS IST ZU TUN?

Makler gehen durch eine Immobilienanzeige im Internet das Risiko ein, dass Kaufinteressenten diese Angaben für sich ausnutzen, ohne sich einer Zahlungspflicht aus einem Provisionsanspruch auszusetzen. Um einen solchen entstehen zu lassen, sollte bei einer ersten Kontaktaufnahme durch einen Kaufinteressenten – nachdem dieser vom Provisionsverlangen Kenntnis hat – zeitnah auf den jeweiligen Verkäufer verwiesen und dessen Kontaktdaten mitgeteilt werden. Ohne Angaben zum Verkäufer fehlt es ansonsten in den meisten Fällen an einer provisionsre-

levanten Maklerleistung. Die erforderliche Nachweisleistung ist dann noch nicht vollständig erbracht. Wie der vorliegende Fall zeigt, ist eine Weitergabe der Kontaktdaten des Verkäufers auch in einer Situation zu empfehlen, in der bereits ein Besichtigungstermin mit dem Interessenten vereinbart wurde. Sich darauf zu verlassen, erst bei dem ins Auge gefassten Termin alles Weitere zu klären, kann sich – wie hier – im Nachhinein als problematisch erweisen. **ba**