

## Maklerprovision zu zahlen?

| 12.02.2018 20:08

Preis: **58,00 €** Hauskauf, Immobilien, Grundstücke

Beantwortet von

**Rechtsanwalt Dr. Felix Hoffmeyer, LL.M.**



Guten Tag, ich habe über Nestoria (Immobilienplattform) ein Verkaufsobjekt (2 Eigentumswohnungen) von einem Makler "Planethome" gefunden, in dem meiner Frau selber eine Eigentumswohnung gehört.

Ich konnte aus der Beschreibung die zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen ohne Mühe identifizieren. Die Adresse Verkäufer (eine Erbgemeinschaft) konnte ich über die Eigentümerliste des Objektes selber erfahren.

Ich habe zwar den Inserenten auf Nestoria über den Kontaktbutton kontaktiert, aber habe weiter keine Mail bestätigt oder Kontakt aufgenommen und auch keine weiteren Leistungen vom Anbieter in Anspruch genommen.

Meiner Meinung nach ist kein Maklervertrag zustande gekommen und bei Abschluss des Kaufvertrages kann die geforderte Provision des Maklers für mich keine Rolle spielen.

Auf Seiten der Verkäufer gibt es einen Vertrag mit dem Makler, mit dem Passus "Auftraggeber nimmt keine Eigenvermarktung vor, Interessenten werden an PH weitergeleitet." Der Vertrag datiert vom 16.06.2017, es ist eine Laufzeit von "1/2 Jahr" unter Vertragslaufzeit bis vereinbart. Lt. AGB ist Maklervertrag unbefristet und kann jederzeit mit einer Frist von 4 Wochen gekündigt werden.

Meine Fragen:

- 1.) Kann ich damit rechnen, keine Maklerprovision zu zahlen, da ich als Käufer keinen Maklervertrag geschlossen habe, bis auf eine Mail mit einem Link zum Expose habe ich nichts erhalten und keine weiteren Kontakte zum Makler gehabt?
- 2.) Sollte der Verkäufer den Maklervertrag zum nächstmöglichen Termin kündigen, um damit das Recht zur Alleinvermarktung wieder aufleben zu lassen?
- 3.) Muss bei einem Kauf durch mich der Verkäufer dem Makler die Provision zahlen, obwohl der Makler mich als Kaufinteressenten sowohl nicht nachgewiesen hat (kein Nachweis) als auch keine Vermittlungshandlungen zwischen den Parteien vorgenommen hat (keine Vermittlung)?
- 4.) Ist die Vereinbarung, Interessenten an den Makler weiterzuleiten, bindend und wie ist die Auswirkung. Die Erbgemeinschaft hat MICH nach meinem Erstkontakt per Brief per Mailantwort darauf verwiesen, dass sie einen Makler eingeschaltet hat und mir den Makler genannt.

Hat sie damit dem Passus genüge getan, oder muss sie mich als Interessenten mit meinen Daten an den Makler weitergeben. (Darf sie dies überhaupt ohne meine Zustimmung und unter Berücksichtigung des BDSG)

Fazit: muss überhaupt jemand in diesem Fall Provision bezahlen?

Mit freundlichem Gruß

MB

PS: Maximalprovision üblich in Sachsen Anhalt 7,14%, hier verlangt vom Verkäufer 4% vom Käufer 4,76% = 8,76% ist das erlaubt?



Antwort von

**Rechtsanwalt Dr. Felix Hoffmeyer, LL.M.**



★★★★★ (1775)

Schwarzer Bär 4

30449 Hannover

Tel: 0511 1322 1696

Tel: 0177 2993178

Web: <http://www.anwalt-prime.de>

E-Mail:

12.02.2018 | 23:29

Zum Festpreis auswählen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihren Fragen:

1.) Kann ich damit rechnen, keine Maklerprovision zu zahlen, da ich als Käufer keinen Maklervertrag geschlossen habe, bis auf eine Mail mit einem Link zum Expose habe ich nichts erhalten und keine weiteren Kontakte zum Makler gehabt?

Ein Maklervertrag ist nicht zu Stande gekommen, weil der Makler aktiv keine Handlung vollzogen hat, die den Kauf

hätte fördern können. Er müsste Ihnen nachweisen, dass sie den Kontakt mit seiner über die Anzeige hinausgehende Leistung zu Stande gebracht haben. Hilfsweise könnten Sie den Vertrag auch noch widerrufen, da dies ein Jahr lang möglich ist, weil Sie keine Widerrufsbelehrung bekommen haben.

2.) Sollte der Verkäufer den Maklervertrag zum nächstmöglichen Termin kündigen, um damit das Recht zur Alleinvermarktung wieder aufleben zu lassen?

Das wäre zu empfehlen, wenn nicht der qualifizierte Alleinauftrag unter Ausschluss des Eigentümers sowieso unwirksam ist, wenn der Vertrag nicht individuell ausgehandelt worden ist und ein deutlicher Hinweis darauf erfolgt, dass auch der Eigentümer nicht mehr berechtigt ist, das Objekt selbst zu verkaufen und sodann Schadensersatz leisten zu müssen. Sollte dies schlicht als Standardklausel im Vertrag stehen, dann ist dieser Passus sowieso bereits unwirksam.

3.) Muss bei einem Kauf durch mich der Verkäufer dem Makler die Provision zahlen, obwohl der Makler mich als Kaufinteressenten sowohl nicht nachgewiesen hat (kein Nachweis) als auch keine Vermittlungshandlungen zwischen den Parteien vorgenommen hat (keine Vermittlung)

Sollte der qualifizierte Maklervertrag gültig sein, sprich ausgehandelt worden sein, würde der Verkäufer auch entsprechenden Schadensersatz leisten müssen, wenn er direkt an Sie verkauft. Die Schadensersatz Zahlung müsste allerdings ebenfalls im Maklervertrag normiert und ausgehandelt worden sein.

4.) Ist die Vereinbarung, Interessenten an den Makler weiterzuleiten, bindend und wie ist die Auswirkung. Die Erbgemeinschaft hat MICH nach meinem Erstkontakt per Brief per Mailantwort darauf verwiesen, dass sie einen Makler eingeschaltet hat und mir den Makler genannt.

Hat sie damit dem Passus genüge getan, oder muss sie mich als Interessenten mit meinen Daten an den Makler weitergeben. (Darf sie dies überhaupt ohne meine Zustimmung und unter Berücksichtigung des BDSG)

Dem vertraglichen Passus hat die Eigentümergemeinschaft damit genüge getan. Diese dürfte ihre Daten auch gar nicht ohne ihre Zustimmung an den Makler weitergeben.

PS: Maximalprovision üblich in Sachsen Anhalt 7,14%, hier verlangt vom Verkäufer 4% vom Käufer 4,76% = 8,76% ist das erlaubt?

Diese Regelung ist ebenfalls unwirksam, sodass bereits daran der Provisionsanspruch scheitern würde.

Bei weiteren Fragen oder wenn Sie bei diesem Fall Hilfe brauchen sollten, stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung, da unsere Kanzlei auch auf bundesweite Mandate ausgerichtet ist, ohne dass Ihnen dadurch Mehrkosten entstehen. Die von Ihnen entrichtete Beratungsgebühr würde im Falle einer Beauftragung angerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Hoffmeyer, LL.M.  
Rechtsanwalt

### **Nachfrage vom Fragesteller**

Sehr geehrter Herr Hoffmeyer, vielen Dank für Ihre Antworten. Sie haben mir sehr weitergeholfen, ich habe keine Nachfragen mehr.

Sie erhalten von mir Bestnoten.

Mit freundlichem Gruß

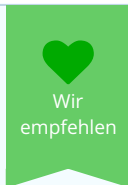
Michael Brennecke

### **Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt**

Bei weiteren Fragen oder wenn Sie bei diesem Fall weitere rechtliche Hilfe brauchen sollten, schreiben Sie mich bitte direkt per E-Mail an, da diese Plattform nur eine einmalige Nachfrage erlaubt, ich Ihnen aber auch weiterhin bei kostenfreien Nachfragen zur Verfügung stehen möchte und unsere Kanzlei auch auf bundesweite Mandate ausgerichtet ist, ohne dass Ihnen dadurch Mehrkosten entstehen. Die von Ihnen entrichtete Beratungsgebühr würde im Falle einer Beauftragung angerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Hoffmeyer, LL.M.  
Rechtsanwalt



## Die Anwalt Flatrate

Sie sind Immobilienmakler und immer für Ihre Kunden unterwegs?

[Mehr Informationen](#)

### Bewertung des Fragestellers

13.02.2018 | 07:45

Hat Ihnen der Anwalt weitergeholfen?



Wie verständlich war der Anwalt?



Wie ausführlich war die Arbeit?



Wie freundlich war der Anwalt?



Empfehlen Sie diesen Anwalt weiter?



"Alle meine Fragen wurden sehr gut und verständlich beantwortet."

### Stellungnahme vom Anwalt:

[MEHR BEWERTUNGEN VON RECHTSANWALT DR. FELIX HOFFMEYER, LL.M. »](#)

[Jetzt eine Frage stellen](#)