

Provisionshinweis im Internet – BGH III ZR 62/11

In der Praxis werden die meisten Maklerverträge nur stillschweigend geschlossen. Daher beziehen sich gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen Maklern und ihren Kunden oft darauf, ob überhaupt ein Provisionsanspruch vorliegt. Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 3. Mai 2012 nun eine erhebliche Rechtsunsicherheit für Makler beseitigen können. Er entschied, dass es sich bei der Formulierung „Provision 7,14 %“ im Rahmen einer Internetanzeige um ein eindeutiges Provisionsverlangen des Maklers handelt, mit der Folge, dass ein wirksamer Maklervertrag mit dem Käufer bei Abschluss eines Vertrages über das angebotene Objekt zustande gekommen ist. Dies ist insofern verwunderlich, als die Rechtsprechung bisher recht strenge Anforderungen an das Zustandekommen eines Maklervertrages gestellt hatte¹⁾.

Grundsätzlich ist notwendig, dass derjenige, der sich an einen Makler wendet, auch – zumindest schlüssig – erklärt, dass er zur Zahlung einer Maklerprovision bereit ist, sofern ein Vertrag über das angebotene Objekt zustande kommt. Der Interessent darf nämlich immer davon ausgehen, dass der Makler das Objekt im Auftrag des Anbieters bekommen hat und deshalb mit der angetragenen Weitergabe von Informationen auch allein eine Leistung für den Anbieter erbringen will. Mit anderen Worten: Der Kaufinteressent muss nicht damit rechnen, dass der Makler eine Provisionszahlung von ihm erwartet. Dies wurde auch von der früheren Rechtsprechung so gesehen; selbst die Besichtigung eines Verkaufsobjektes zusammen mit dem Makler reichte für einen schlüssigen Vertragsabschluss nicht aus²⁾.

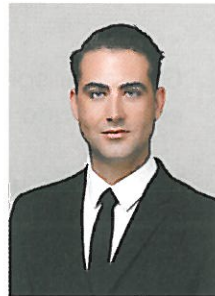
Hingegen bejahte die Rechtsprechung den Provisionsanspruch des Maklers dann, wenn der Käufer aufgrund eines Exposés mit Provisionshinweis zu einem Makler Kontakt aufnahm. In diesem Fall hätte der Käufer wissen müssen, dass er bei Abschluss des Kaufvertrages auch eine Provision an den Makler zu zahlen habe.

Zur Erleichterung der Makler hat der BGH in seiner Leitsatzentscheidung nun auch beim Internetgeschäft festgestellt, dass allein schon ein Hinweis

in einer Internetanzeige des Maklers, dort „Provision 7,14 %“, ein eindeutiges Provisionsverlangen darstelle. Zwar sei eine Internetanzeige noch kein Angebot auf Abgabe eines Maklervertrages, eine hierdurch veranlasste Kontaktaufnahme des Interessenten mit dem Makler könne aber dann zum Abschluss eines Maklervertrages führen, wenn der Makler sein Provisionsverlangen im Inserat bereits ausdrücklich und unmissverständlich zum Ausdruck gebracht habe.

Praxishinweis

Für die Praxis bedeutet diese Entscheidung mehr Rechtssicherheit im Internet. Überflüssige, zeitintensive und vor allem kostspielige Rechtstreitigkeiten mit Maklerkunden über das Bestehen eines Provisionsanspruches können allein mit dem Hinweis auf die jüngst ergangene Entscheidung des BGH nun von vornherein vermieden werden.



RA Axel Lipinski-Mießner, Geschäftsstellenleiter RDM LV Berlin und Brandenburg e.V.

Energieeinsparungen im Zeichen der Zeit

Nutzen Sie die Gelegenheit zur Diskussion über ein in der heutigen Zeit für alle sehr wichtiges Thema: Energieeinsparung.

Im täglichen Leben werden wir jeden Tag damit konfrontiert: sei es die Energiesparlampe als nur noch im Handel erhältliches Leuchtmittel, die Stand-by-Funktion des Fernsehers oder auch die vielzähligen Haushaltsgeräte in Küche und Bad. An die Heizung im Keller denken zu diesem Thema die wenigsten. In diesem Workshop wollen wir mit Ihnen die zahlreichen Möglichkeiten zur Einsparung von heizungsbezogenen Energiekosten diskutieren. Als Partner des

Fachhandwerks liefert ELCO keine Heizlösung von der Stange. Wir tun alles, damit wir allen unseren Kunden aus den Bereichen Wohnungsbau und Industrie eine optimale und umfassende Lösung erarbeiten, die ihren Vorstellungen von Komfort, Sicherheit und Energieersparnis am besten entspricht. Eine sorgfältige Planung ist die Grundvoraussetzung für eine dauerhaft effiziente Heizungsanlage. Die nachhaltige Betreuung mit einem Service, der in der Branche Maßstäbe setzt, rundet das Bild der ELCO Heizlösung ab. Wir geben Ihnen einen kurzen Einblick in die Einsatzmöglichkeiten der modernen Gasbrennwerttechnik und deren Zubehör. Anhand praktischer Beispiele zeigen wir Ihnen Einsparmöglichkeiten bis zu 25 % des jährlichen Energiebedarfs an Ihrer Heizungsanlage auf.

Workshop „Energieeinsparungen im Zeichen der Zeit“

Termin: Freitag, den 25. Oktober 2012, von 18.00 bis ca. 19.00 Uhr (Vortrag) und anschließendem Drink im exklusiven Q!Hotel.

Sollten Sie Interesse an diesem **kostenlosen** Workshop haben, bitten wir vorab um Ihre Anmeldung per eMail an info@rdm-berlin-brandenburg.de

**Vortragsort: Konferenzsaal Q!Hotel
Knesebeckstraße 59/61
10719 Berlin**

Referenten:

Stefan Weber,
seit 15 Jahren als Hausverwalter tätig.
Gesellschafter der Weber & Wernicke Immobilien KG.
1. Vorsitzender des Hausverwalterausschusses des RDM Berlin/Brandenburg.
Handelsrichter am Landgericht Berlin.



Andreas Schulze,
seit 19 Jahren bei der Fa. ELCO GmbH beschäftigt
Staatlich anerkannter Techniker für Heizung-Klima- und Lüftungstechnik



Wolfgang Schulze,
seit über 25 Jahren in der ELCO Unternehmensgruppe
Schulungsleiter und Instrukteur der ELCO Niederlassung in Genshagen

1) BGH III ZR 393/04.
2) BGH III ZR 57/06.

