

Provisionsregelung bei Vermittlung einer Immobilie

Wann darf ein Immobilienmakler eine Provision verlangen?

Laut §652 BGB hat der Immobilienmakler Anspruch auf eine Maklerprovision, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Es wurde ein wirksamer Maklervertrag abgeschlossen.
2. Der Makler hat eine Maklertätigkeit erbracht (Nachweis und/oder Vermittlung)
3. Es wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen.
4. Die Maklertätigkeit war Ursache für den Vertragsabschluss.
5. Der Vertrag war nicht aufgrund eines Mangels im Nachhinein unwirksam.

Achtung: Ein Immobilienmakler schließt nicht nur mit dem Verkäufer bzw. Vermieter bei Beauftragung einen Maklervertrag ab. Es kommt auch zwischen Makler und Kauf- und ggf. Mietinteressent ein Maklervertrag zustande, wenn der Interessent eine angebotene Immobilie besichtigen möchte und die Geschäftsbedingungen des Maklers akzeptiert. Die jeweiligen Maklerverträge bilden die Basis für den Provisionsanspruch.

Kann ein Käufer oder Mieter die Maklerprovision umgehen?

Manchmal kommen Kaufinteressenten auf die Idee, den Makler zu umgehen, d.h. mit dem Eigentümer direkt Kontakt aufzunehmen, um keine Maklerprovision zahlen zu müssen. Dabei ist zu beachten, dass der Zahlungsanspruch des Maklers nicht mit Auslaufen des Maklervertrags erlischt. **Beispiel:** Hat ein Kaufinteressent eine Immobilie über einen Makler besichtigt und geht nach Ablauf des Maklervertrags auf den Eigentümer direkt zu, um die Immobilie zu erwerben, so hat der Interessent dem Makler trotzdem eine Provision zu zahlen, sofern der Makler nachweisen kann, dass er den Interessenten rechtswirksam vermittelt hat.

Immobilienmakler Provision – wann ist die Provision fällig?

Die meisten Immobilienmakler halten in ihren Geschäftsbedingungen fest, dass die Maklerprovision mit Abschluss eines Miet- bzw. eines notariellen Kaufvertrags verdient und fällig ist. In der Praxis wird ein Zahlungsziel von 7 bis 14 Tagen nach Vertragsunterschrift gewährt. Mit Verkäufern wird teilweise die Sonderregelung getroffen, dass sie ihren Anteil an der Maklerprovision erst mit Fälligkeit des Kaufpreises bezahlen müssen bzw. wenn der Kaufpreis auf ihrem Konto eingegangen ist.

Wann ist das Provisionsverlangen des Maklers unwirksam?

Verlangt der Immobilienmakler eine Provision, obwohl die unter Punkt 1 genannten Bedingungen nicht erfüllt sind, so kann die zu viel bezahlte Provision zurückgefordert werden. ***Beispiel:*** Hat der Makler bei Abschluss eines nach Mai 2014 fernmündlich abgeschlossenen Maklervertrags nicht rechtskonform über das Widerrufsrecht des Verbrauchers aufgeklärt, dann ist der Maklervertrag nicht wirksam zustande gekommen. Der Belangte kann Einspruch erheben und die Provision zurückfordern.

Auch kann unter bestimmten Umständen ein Teil der Maklerprovision beanstandet werden. So hat z.B. das OLG in Frankfurt in einem Fall entschieden (19 U 61/99 vom 15/9/99), dass der Teil der Maklerprovision zu erstatten ist, der über der ortsüblichen Maklerprovision lag.