

Fallbeispiel Maklerrecht, Fall Nr. 4

Maklervertrag: Anforderungen an konkludenten Vertragsschluss

Der nachfolgende Inhalt behandelt alleine die **Immobilienmäkelei**!

Zielpublikum: <input checked="" type="checkbox"/> Käufer <input checked="" type="checkbox"/> Verkäufer <input checked="" type="checkbox"/> Makler		
Genügt die Inanspruchnahme von Maklerdiensten, um einen Maklervertrag konkludent entstehen zu lassen?		
Sachverhalt <p>Aufgrund eines Bauschildes wurde eine Interessentin auf ein im Bau befindliches Objekt aufmerksam. Weder auf dem Bauschild noch im Schaufenster des Maklers wurde auf eine Provision hingewiesen. Die Interessentin liess sich das Objekt vom Makler erläutern und er reservierte auf ihren Wunsch die Wohnung Nr. 1 „kostenlos und unverbindlich“. Am Ende des Gesprächs übergab er ihr ein Exposé, worin ein Hinweis auf eine Provision enthalten war. Nach der Lektüre des Exposés, stornierte die Interessentin die Reservierung. Einen Monat später erwarb sie unter Mitwirkung eines anderen Maklers die Wohnung Nr. 6. Der erste Makler verlangt eine Provision.</p>		
Rechtslage <p>Ein Maklervertrag kann konkludent geschlossen werden, indem der Kunde Dienstleistungen des Maklers in Anspruch nimmt, wobei im Exposé der Provisionssatz genannt ist. Ein konkludenter Vertragsschluss ist nicht leichthin anzunehmen. Die Provision ist erst geschuldet, wenn der Hauptvertrag aufgrund der Tätigkeit des Maklers zustande kommt.</p>		
Folge <p>Die Interessentin wurde ohne Zutun des Maklers auf das Objekt aufmerksam und konnte keinen Hinweis auf die Provision wahrnehmen. Auch im Gespräch machte der Makler keinen Hinweis auf die Provision. Seine Aussage, die Reservierung erfolge „unentgeltlich und unverbindlich“ durfte die Interessentin so verstehen, dass sie sich zu nichts verpflichte. Mit der Übergabe des Exposés erst am Schluss des Gespräches musste die Interessentin nicht davon ausgehen, dass darin etwas enthalten war, das nicht bereits besprochen war. Aufgrund der gesamten Umstände kann ein konkludenter Vertragsschluss deshalb nicht angenommen werden. Dass die Interessentin unter Mitwirkung eines anderen Maklers eine andere Wohnung der Überbauung erwarb, bewirkt nicht, dass ein Vertrag mit dem ersten Makler zustande kommt. Sodann handelt es sich nicht um dieselbe Wohnung und somit nicht um dasselbe Objekt.</p>		
Tipps <ul style="list-style-type: none"> ▪ Klare Hinweise auf die Provisionspflicht ▪ Klare Hinweise, für wen (Verkäufer u./o. Verkäufer) der Makler tätig wird 		
Datum:		