

IVD Frühjahrs-Fachtagung 2026 – DIGITAL  
IVD Mitte-Ost 2026  
26. März 2026

**Button-Lösung**

Dr. Christian Osthus,  
Geschäftsführer IVD-Bundesverband

## Verkäuferprovision

### Grundsätzlich:

- Unproblematische Provision, weil: **Meist Schriftform**, da innerhalb des Alleinauftrages, damit ist Textform gewahrt.
- **Widerrufsbelehrung ist unproblematisch**, Abkürzung der Widerrufsfrist hier möglich, ohnehin immer 14 Tage Zeit bis zur Beurkundung.
- Verkäufer ist **wohlwollend**, weil er ja Makler ausgesucht hat.
- **Ein Vertragspartner**, auf den man sich als Makler konzentrieren kann.
- **Ausnahme:** Vereinbarung mit Käufer ist unwirksam (vgl. rechts), dann schuldet bei EFH/ETW („Doppelprovision“) auch der Verkäufer nichts.

## Käuferprovision

Problematisch, weil

- **IdR will Käufer nichts unterzeichnen**, weil er befürchtet, auch ohne Abschluss des Kaufvertrages zahlen zu müssen.
- Käufer ist **nicht wohlwollend**, weil er nicht Makler, sondern Kaufobjekt ausgesucht hat.
- **Vielzahl von Exposé-Anforderungen**, man kann nicht jedem „hinterher rennen“
- Makler geht oft mit Informationen schon in „**Vorleistung**“ (Exposé mit Objektadresse), das fordert zu Umgehung heraus.

### EFH /ETW

- **Erhebliche Probleme mit Maklervertrag** inklusive Widerrufsbelehrung in Textform mit Käufer
- Gezahlte Provisionen können **zurück verlangt werden!**
- **Verjährungsfrist: Drei Jahre**, Beginn der Verjährung mit Schluss des Jahres des Entstehens des Rückforderungsanspruches, § 199 BGB, also möglich bis fast 4 Jahre!

### MFH / Grundstück / Gewerbe

- Grundsatz:** Entspannt, weil
- Keine Textform erforderlich, konkludenter Vertragsabschluss möglich
  - Kein Zwang zu Doppelprovision, daher auch kein Zwang zum „Gleichlauf“ der Provisionen
- Ausnahme:** Erwerbsinteressent will nutzen:
- MFH als EFH
  - Grundstück mit Abrisshaus als EFH
  - Gewerbe zu Wohnzwecken
- Dann gilt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs Zwang zur Doppelprovision mit Textform

# Die sog. Buttonlösung

- Ein Maklervertrag stellt einen Vertrag dar, bei dem sich der Verbraucher im Sinne von § 312j Abs. 3 Satz 1 BGB zu einer Zahlung verpflichtet (Anschluss an EuGH, Urteil vom 30. Mai 2024 - C-400/22, NJW 2024, 2449 [juris Rn. 56] - Conny).
- Gestaltet der Makler bei einem im elektronischen Geschäftsverkehr geschlossenen Maklervertrag die Annahmeerklärung des Verbrauchers entgegen § 312j Abs. 3 BGB nicht als ausdrückliche Bestätigung der Provisionspflicht aus, so ist der Maklervertrag gemäß § 312j Abs. 4 BGB nicht schwebend, sondern endgültig unwirksam.
- Ist ein Maklervertrag mangels Wahrung der Anforderungen des § 312j Abs. 3 BGB nach § 312j Abs. 4 BGB unwirksam, so kann der Verbraucher gemäß § 141 Abs. 1 BGB den Neuabschluss des Vertrags durch eine einseitige Bestätigung bewirken.

- § 312j BGB ist anwendbar
- Beschriftung des Buttons ist entscheidend – Gesetz lässt Spielraum, der durch den BGH nicht genommen wurde
  - „zahlungspflichtig bestellen“
  - „Makler provisionspflichtig beauftragen“
- Keine Heilung des unwirksamen Vertrages NUR NEUABSCHLUSS
  - BGH hat damit Rettungsanker des OLG Stuttgart (Vorinstanz) genommen.

Der richtige Button ist nur die halbe Miete

# Textform nach § 656a BGB

# OLG Celle, Urt. v. 2.10.2025 – 11 U 23/25 (nicht rechtskräftig – BGH I ZR 202/25)

**Immobilienmaklerverträge, die dem Textformerfordernis gem. § 656a BGB unterliegen, können in formwirksamer Weise nicht durch lediglich konkludente Willenserklärungen abgeschlossen werden.**

Argument: eine konkludente Willenserklärung kann – offensichtlich und geradezu denknotwendig – nicht die Schriftform gem. § 126 BGB wahren, weil sich der wesentliche Erklärungsinhalt gerade nicht oder jedenfalls nicht ausschließlich und nicht unmittelbar aus – gesprochenen oder geschriebenen – Worten ergibt, sondern es einer zusätzlichen Erkenntnisleistung des Empfängers und insbesondere der Berücksichtigung des Wissens um allgemein bekannte Gepflogenheiten bedarf, um aus den Umständen auf das Gewollte zu schließen.

**Bedarf an zusätzlicher Erkenntnisleistung ist mit Textform nicht vereinbar.**

# Kammergericht, Urt. v. 15.08.2025 – 10 U 86/24 (nicht rechtskräftig, BGH I ZR 223/25)



ABER:

Die Möglichkeit des konkludenten Abschlusses eines Maklervertrages ist durch § 656a nicht eingeschränkt worden (vgl. OLG Karlsruhe, Beschluss v. 10.03.2023 – 9 U 168/22; OLG Zweibrücken, Urteil vom 26.09.2023 – 8 U 138/22 - NJW-RR 2024, 53 Rn. 30).

Dies bedeutet, dass auch ein in einem Exposé enthaltenes und der Textform genügendes sowie eindeutiges Provisionsverlangen des Maklers und eine darauf mit E-Mail des Kunden erbetene Besichtigung des beworbenen Objektes – soweit auch diese der Textform genügt – ein (konkludenter) Maklervertrag zustande kommen kann.

# Kammergericht, Urt. v. 15.08.2025 – 10 U 86/24 (nicht rechtskräftig, BGH I ZR 223/25)

- Nach dem Vortrag der Parteien hat der Beklagte über das Portal Immobilienscout24 schriftlich ein Exposé angefordert und dieses vom Kläger erhalten. Durch diese Kommunikation liegt eine den Anforderungen der Textform an die Nennung der Person des Erklärenden und des Abschlusses der Erklärung vor. Beide Erklärungen waren auch zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignet. Sie entsprachen zumindest einer E-Mail, für welche eine solche Eignung seit langem anerkannt ist (vgl. Grüneberg/Ellenberger, BGB, 84. Aufl. 2025, § 126b Rn. 3; BeckOK BGB/Wendtland, 75. Ed. 1.8.2025, BGB § 126b Rn. 8 ).



Der Ball liegt nun beim BGH



# Button-Lösung und Textform

Es ist **zweifelhaft**, ob das „**Abhaken**“ zu Beginn des Kontakts durch den Käufer zu einem wirksamen Maklervertrag führen kann. Grundsätzlich müssen alle Verfahrensschritte auf dem Rechner des Käufers nachträglich recherchierbar sein.

Wenn der BGH die gängigen Verfahrensweisen für unzutreffend hält, entfällt die erste Basis des Provisionsanspruchs gegenüber dem Käufer.



# Der Maklervertrag per E-Mail

Sehr geehrter Kunde,  
vielen Dank für Ihr Interesse an der genannten Immobilie.  
Anbei übersende ich Ihnen zu Ihrer Information das Exposé mit Provisionshinweis, die Widerrufsbelehrung nebst  
Widerrufsformular sowie unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Das Angebot ist für Sie als Käufer provisionspflichtig. Im Fall des Erwerbs beträgt die von Ihnen an uns zu  
zahlende Maklerprovision 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Mehrwertsteuer. In gleicher Höhe werden wir  
auch vom Verkäufer vergütet.

Bitte bestätigen Sie kurz den Erhalt der Unterlagen und die Provisionsvereinbarung, am besten mit:

„Ja, einverstanden“ sowie Ihrem vollständigen Namen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Makler

# GESETZLICHE TEXTFORM

**SMS SMS**  
Ich bin einverstanden:  
Axel Schmidt

**+ SMS**  
Ich bin einverstanden:  
Axel Schmidt

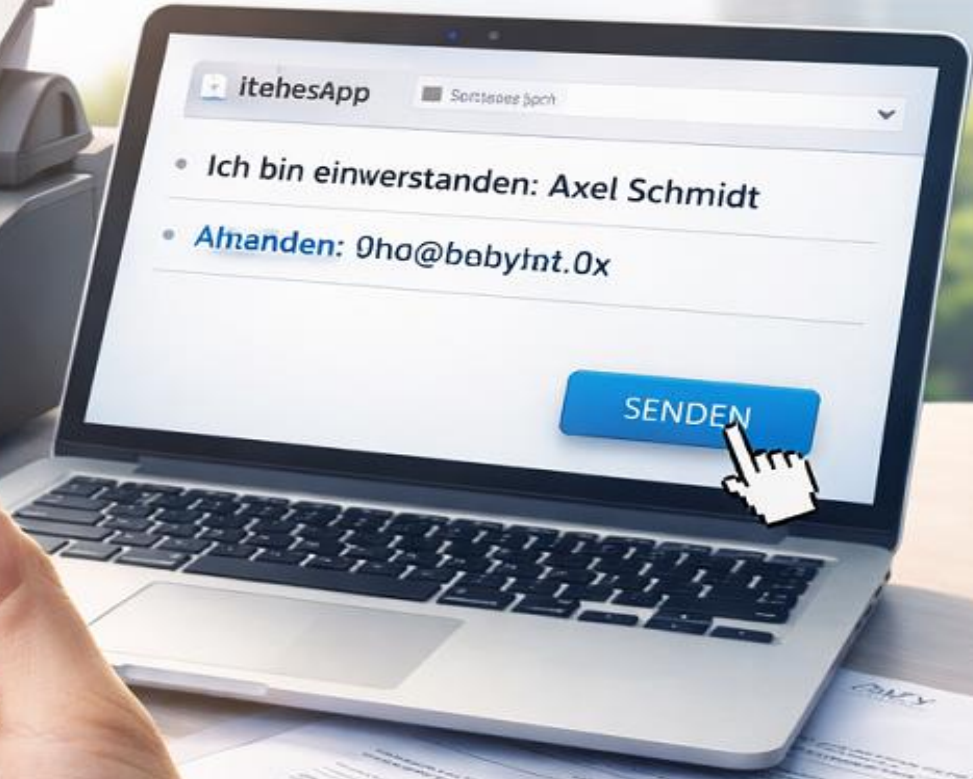


Bild: KI-generiert



Der Königsweg — Der Goldstandard

# Nachweisbestätigung / Provisionsvereinbarung



## Objekt:

Der Kaufinteressent bestätigt, dass ihm das vorbezeichnete Objekt von der  
**[Name/Firma des Maklers]**

nachgewiesen bzw. vermittelt wurde und dass ihm dieses Objekt vor dem Nachweis durch die Maklerfirma als Kaufobjekt nicht bekannt war.

Zur Vervollständigung des Nachweises benennt die Maklerfirma den Verkäufer bzw. Ansprechpartner auf Verkäuferseite wie folgt:

**Name:** \_\_\_\_\_

**Telefon / Adresse / E-Mail:** \_\_\_\_\_

Für den Fall des wirksamen Abschlusses eines Kaufvertrages über das oben bezeichnete Objekt zahlt der Kaufinteressent an die Maklerfirma eine Maklerprovision in Höhe von **3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer**, soweit diese Vereinbarung gesetzlich zulässig ist.

Es gelten ergänzend die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Maklerfirma.

Der Kaufinteressent bestätigt mit seiner Unterschrift, folgende Unterlagen erhalten zu haben: ein von beiden Seiten unterzeichnetes Exemplar dieser Vereinbarung, die Widerrufsbelehrung, das Muster-Widerrufsformular sowie die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Maklerfirma.

**Ort, Datum:** \_\_\_\_\_

**Unterschrift Kaufinteressent**

**SAVE THE DATE**

18. und 19. Juni 2026  
STEIGERWALDSTADION  
ERFURT



**dit**

DEUTSCHER  
IMMOBILIEN  
TAG  
**2026**

**HEIM  
VORTEIL**

