

Provisionssicherung im Fokus: Wie Sie die Provision wirklich behalten

Ulrich Joerss
Rechtsanwalt
Notar

IVD-Seminar 26. März 2026

Der „alltägliche“ Fall

Verkäufer unterschreibt Alleinauftrag im EFH.

Provision 3,57 % Verkäufer u. 3,57 % Käufer.

Widerrufsbelehrung schickt Makler per Email als Pdf hinterher.

Nach Beurkundung und Übergabe, 10 Monate später, erklärt der Verkäufer den Widerruf.

Verkäuferprovision? Käuferprovision?

Alleinauftrag – wichtige Klauseln

- Angaben zum Eigentümer
- Grundbuch-, Behörden-, Besichtigungsvollmacht
- Provision 6 % oder bei Teilung mit Käufer je 3%
- Maklerklauselverpflichtung für Vorkauf
- Ohne Kündigung: Verlängerung um 3 Monate

Provisionsaufteilung

- MFH / Baugrdst. /Gewerbe: Freie Gestaltung
- **EFH / WE Vorgabe :**
6 % Verkäufer oder 3 % Verkäufer und Käufer
- **BGH I ZR 32/24** - Erkennbare Nutzungsabsicht des Käufers entscheidend, ob EFH oder ZFH ...
- **Verstoß: Provisionsvereinbarung unwirksam**

BGH

*Um ein Einfamilienhaus im Sinne dieser Vorschriften handelt es sich, wenn **der Erwerb** des Objekts, für den Makler bei Abschluss des Maklervertrags mit dem Erwerber erkennbar, **Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts dient.***

(nicht zwingend des Käufers, also auch bei Vermietung)

Maklerklauselverpflichtung

Der Verkäufer wird die Provisionsregelungen des Verkaufs im Kaufvertrag aufnehmen lassen, bei Vorkaufsrecht oder bei einem vom Kaufinteressenten neu bestimmten Käufer durch eine Maklerklausel als Vertrag zugunsten des Maklers (§ 328 BGB).

(im Alleinauftrag)

Alleinauftrag – Form

Vorgabe EFH/WE für Prov.-Vereinbarung:

Text mit Namensnennung

(Unterschrift, Email mit Namen ...)

§ 656a BGB

Strategisch zu Beweiszwecken:

Immer Text oder schriftl.

Verbraucher-Widerrufsrecht auch im Alleinauftrag

- Widerrufsbelehrung verwenden
- mit Musterwiderrufsformular
- gesetzliche Muster verwenden
- Telefonnummer einarbeiten!
- als Pdf
- vor Ort : **Auf Papier aushändigen!**

Verstoß: Widerruf 12 Monate 14 Tage möglich.

Kein Widerrufsrecht im Maklerbüro

Fehlerquellen

- Auftraggeber nicht (Mit-)Eigentümer
- Provisionsteilung EFH/WE nicht eingehalten
- Auftragsbestätigung nicht als Text mit Namensnennung oder Unterschrift
- Widerrufsbelehrung ohne Tel.-Nr.
- Widerrufsbelehrung bei Vor-Ort-Vertrag nicht auf Papier ausgehändigt
- Dem Verkäufer Interessenten nicht in Vertragslaufzeit benannt

Ausgangsfall

- Widerrufsbelehrung unwirksam, da bei vor-Ort-Abschluss nicht auf Papier,
- Widerruf wirksam,
- keine Verkäuferprovisionsvereinbarung,
- Käufer muss auch nicht bezahlen, da sonst keine gleiche Provisionsvereinbarung.
- Kammergericht Urteil 10 U 86/24, 15.08.2025

Checkliste Alleinauftrag

- Alleinauftrag mit (allen) Eigentümern
- bei EFH/WE in Textform
- bei EFH/WE Verkäuferprov. voll oder 1/2
- Grundbuch- und Behördenvollmacht
- bei Verbraucher: Widerrufsinformationen
- “ “ + Abschluss vor Ort: Auf Papier aushändigen
- Kaufinteressenten in Vertragslaufzeit benennen

Absicherung Käuferprovision

- Provisionsverlangen des Maklers per Email
 - im Text der ersten Mail oder
 - in dieser Mail durch Textverweis auf Exposé
- Provisionsbestätigung des Käufers
 - per Emailantwort
 - per Unterschrift vor Ort
 - Softwarelösung mit Link und Bestätigung
 - komfortabel, aber
 - nicht immer rechtssicher (Vortrag Dr. Osthus)

Ulrich Joerss
Rechtsanwalt
Notar

Rechtsanwälte Notar
030 / 8800 1404
www.JOERSS.com
Info@JOERSS.com
Rankestr. 26
10789 Berlin