

**Landgericht Berlin, Urteil vom 20.02.2015**

**- 11 O 98/14 -**

## **Ausnutzen von Maklerangaben im Internet durch Kaufinteressenten begründet keinen Provisionsanspruch des Maklers**

### **Internetanzeige des Maklers stellt keine provisionsrelevante Maklerleistung dar**

Macht ein Immobilienmakler im Internet [Angaben](#) zu einem Kaufobjekt und wird dadurch ein Kaufinteressent auf das Objekt aufmerksam, so steht dem Makler kein Provisionsanspruch zu, wenn es später über einen anderen Makler zu einem Kaufvertragsschluss kommt. Denn allein eine Internetanzeige oder das Ausnutzen der angegebenen Informationen durch einen Kaufinteressenten stellen keine provisionsrelevanten Maklerleistungen dar. Dies geht aus einer Entscheidung des Landgerichts Berlin hervor.

In dem zugrunde liegenden Fall veröffentlichte eine Immobilienmaklerin eine ausführliche und bebilderte Beschreibung zu einer zu verkaufenden Eigentumswohnung auf einem Online-Immobilienportal. Über das Portal meldete sich im Juni 2012 ein Kaufinteressent. Im Rahmen eines anschließenden Telefonats kam es zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Im Rahmen des Telefonats wurden keine Angaben zum Verkäufer gemacht. Der vereinbarte Besichtigungstermin wurde nachfolgend abgesagt. Zu einem weiteren Kontakt zwischen Immobilienmaklerin und Kaufinteressent kam es nicht. Vielmehr erwarb dieser zu einem späteren Zeitpunkt über einen anderen Makler die Eigentumswohnung. Die Maklerin klagte daraufhin auf Zahlung ihrer Provision.

### **Kein Anspruch auf Maklerprovision**

Das Landgericht Berlin entschied gegen die Immobilienmaklerin. Ihr habe kein Anspruch auf Maklerprovision gemäß § 652 Abs. 1 BGB zugestanden. Denn es habe an einer provisionsrelevanten Maklerleistung gefehlt.

### **Keine Nachweisleistung durch Immobilienmaklerin**

In Betracht sei nach Ansicht des Landgerichts allein eine Nachweisleistung gekommen. Diese setze jedoch voraus, dass die Maklerin dem Kaufinteressenten Angaben zum Verkäufer gemacht habe. Denn nur so habe der Interessent in Kaufverhandlungen eintreten können. Angaben zum Verkäufer seien jedoch nicht gemacht worden.

### **Angaben zum Verkäufer ausnahmsweise nicht erforderlich**

Zwar könne ausnahmsweise auf die Angaben zum Verkäufer verzichtet werden, so das Landgericht, wenn es dem Interessenten auf die Person des Verkäufers nicht ankomme, weil er sich etwa zunächst das Objekt anschauen wolle. Dies habe aber zumindest erfordert, dass der Interessent durch die Maklerleistung den konkreten Anstoß bekommen habe, sich um das Objekt zu bemühen. Dies sei hier nicht der Fall gewesen.

### **Immobilienanzeige keine provisionsrelevante Maklerleistung**

Zwar habe der Kaufinteressent nach Auffassung des Landgerichts aufgrund der Immobilienanzeige Anstoß genommen, das Objekt zu kaufen. Darin habe jedoch keine provisionsrelevante Maklerleistung gelegen. Ein Makler, der im Vorfeld einer Provisionsvereinbarung Angaben zu einem Objekt mache, handle stets auf eigenes Risiko. Nutze ein Kaufinteressent diese Angaben aus, begründe dies keinen Provisionsanspruch.