

Checkliste: Unberechtigte Maklerprovision bei Miete oder Kauf

Hinweise zur Maklerprovision

Maklerprovision ist grundsätzlich rechtmäßig, doch nur unter bestimmten Voraussetzungen tatsächlich geschuldet. Ein Provisionsanspruch besteht nur, wenn ein wirksamer Maklervertrag vorliegt und der Makler eine nachweisbare Vermittlungs- oder Nachweiseistung erbracht hat. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor – etwa weil der Maklervertrag widerrufbar ist, eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung fehlt, der Makler falsche oder unvollständige Angaben gemacht hat oder die Provision unzulässig auf den Mieter abgewälzt wurde – kann die Forderung rechtlich angefochten oder vollständig zurückgefordert werden.

Haftungsausschluss:

Bitte beachten Sie, dass die bereitgestellten Texte und Vorlagen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe dienen. Sie ersetzen keine rechtliche Beratung und können in einzelnen Fällen unvollständig, unzutreffend oder für Ihre konkrete Situation nicht geeignet sein. Für die Prüfung und Bewertung individueller Rechtsfragen sollte stets ein qualifizierter Rechtsanwalt oder eine andere hierzu befugte Stelle hinzugezogen werden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der Inhalte und haften nicht für Entscheidungen, die auf Grundlage der bereitgestellten Muster oder Hinweise getroffen werden. Ebenfalls weisen wir darauf hin, dass in vielen rechtlichen Angelegenheiten Fristen laufen können; eine Versäumung solcher Fristen kann zu erheblichen Nachteilen führen.

Nutzungsrecht:

Die auf dieser Website bereitgestellten Muster, Formulare und Texte sind urheberrechtlich geschützt. Jede Nutzung über den privaten Eigengebrauch hinaus – insbesondere Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Veröffentlichung oder Verbreitung – bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Rechteinhabers. Eine Nutzung zu kommerziellen oder sonstigen geschäftlichen Zwecken ist ohne ausdrückliche Erlaubnis nicht gestattet.

Rechteinhaber:

Rechts UG (haftungsbeschränkt), Golmsdorfer Straße 11, 07749 Jena

Wir prüfen Ihre Unterlagen kostenlos, bewerten Ihren Fall rechtlich und holen Ihnen die gezahlte Maklerprovision zurück – einfach, digital und ohne Kostenrisiko!

Checkliste: Unberechtigte Maklerprovision bei Miete oder Kauf

1. Prüfen, wer den Makler tatsächlich beauftragt hat

Stellen Sie fest, ob Sie oder der Vermieter/Verkäufer den Makler beauftragt haben. Nach dem Bestellerprinzip in Deutschland und Österreich sowie nach der LAU-Reform 2023 in Spanien muss grundsätzlich derjenige zahlen, der den Makler beauftragt hat. Eine Kostenabwälzung auf Mieter ist in diesen Ländern unzulässig – auch dann, wenn der Vertrag etwas anderes vorsieht.

2. Höhe und Art der verlangten Provision kontrollieren

Überprüfen Sie, ob die in Rechnung gestellte Provision der üblichen oder gesetzlich zulässigen Höhe entspricht. Unverhältnismäßig hohe oder nicht nachvollziehbare Forderungen können ein Hinweis auf einen unwirksamen Provisionsanspruch sein.

3. Besteht überhaupt ein wirksamer Maklervertrag?

Ein Provisionsanspruch setzt voraus, dass ein gültiger Maklervertrag vorliegt. Wurde kein Vertrag geschlossen oder wurde Ihnen kein Vertrag nachweisbar zur Verfügung gestellt, kann der Makler in der Regel keine Provision verlangen.

4. Widerrufsrecht beachten

Maklerverträge, die telefonisch, per E-Mail oder online geschlossen wurden, sind regelmäßig widerrufbar. Fehlt eine ordnungsgemäße oder vollständige Widerrufsbelehrung, beginnt die Widerrufsfrist nicht zu laufen – ein Widerruf ist dann oft auch lange nach Vertragsschluss noch möglich. Durch einen wirksamen Widerruf entfällt der Provisionsanspruch vollständig.

5. Wurde der Makler seinen Informationspflichten gerecht?

Ein Provisionsanspruch entfällt oder kann zurückgefordert werden, wenn der Makler wesentliche Informationen verschwiegen oder unzutreffende Angaben gemacht hat – etwa zu Mängeln, Energieeffizienz, Wohnfläche oder wesentlichen Umständen des Kaufobjekts. Auch falsche oder irreführende Angaben im Exposé können den Anspruch entfallen lassen.

Wir prüfen Ihre Unterlagen kostenlos, bewerten Ihren Fall rechtlich und holen Ihnen die gezahlte Maklerprovision zurück – einfach, digital und ohne Kostenrisiko!

Checkliste: Unberechtigte Maklerprovision bei Miete oder Kauf

6. Zusammenhang zwischen Maklerleistung und Vertragsabschluss prüfen

Eine Provision darf nur verlangt werden, wenn der Makler nachweislich den entscheidenden Nachweis oder die Vermittlung erbracht hat. Bestand der Kontakt zur Immobilie bereits vorher oder hatte der Makler keinen Einfluss auf den Vertragsabschluss, besteht kein Anspruch auf Zahlung.

7. Rückabwicklung des Kaufvertrags berücksichtigen

Wird ein Kaufvertrag später rückabgewickelt, kann in bestimmten Konstellationen auch die Maklerprovision zurückgefordert werden – insbesondere wenn der Rücktritt auf Mängeln oder Pflichtverletzungen beruht, die der Makler hätte offenlegen müssen.

8. Besonderheiten auf Mallorca beachten

Auf Mallorca kommt es häufig vor, dass Makler trotz eindeutiger gesetzlicher Regelungen Mietern unzulässigerweise eine Provision in Rechnung stellen.

Für Wohnraummietverhältnisse, die der Deckung eines dauerhaften Wohnsitzes dienen, darf die Provision niemals auf den Mieter abgewälzt werden – unabhängig von der Vertragsdauer (auch nicht bei 11 Monaten), der Vertragsgestaltung oder der Frage, ob der Mieter regelmäßig pendelt. Bei touristischer oder kurzfristiger Vermietung hingegen ist die Maklerprovision rechtlich zulässig, da hier kein Wohnraummietverhältnis im Sinne des Schutzes von Haupt- oder Dauerwohnsitzen vorliegt.

9. Unterlagen vollständig sichern

Bewahren Sie alle relevanten Dokumente auf: Exposé, Maklervertrag bzw. Korrespondenz, Provisionsrechnung, Widerrufsbelehrung (falls vorhanden), Inserate oder frühere Kontaktaufnahmen zur Immobilie.

10. Risikofreie Prüfung durch Rechts in Anspruch nehmen

Sie können unseren Service unverbindlich nutzen: Wir prüfen kostenfrei, ob der Provisionsanspruch wirksam ist und ob eine Rückforderung möglich ist. Nur bei realistischen Erfolgsaussichten gehen wir gegen den Makler vor – für Sie risikolos und auf Erfolgsbasis.

Wir prüfen Ihre Unterlagen kostenlos, bewerten Ihren Fall rechtlich und holen Ihnen die gezahlte Maklerprovision zurück – einfach, digital und ohne Kostenrisiko!