# Maklervertrag: Textform entscheidet über Provision

31.10.2026, 09:57 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *MTR Legal Rechtsanwälte Pressearchiv*



**München, 31. Oktober 2026 –** Das LG München I hat mit Urteil vom 13. Mai 2026 – 3 O 13657/25 einen Provisionsanspruch von rund 15.000 Euro mangels formwirksamen Maklervertrags abgewiesen. Nach Zurückweisung der Berufung durch das OLG München, Beschluss vom 22. Oktober 2026 – 8 U 1651/26, ist die Entscheidung rechtskräftig.

## WhatsApp-Nachrichten belegten die Provisionsabrede nicht

Ausgangspunkt des Rechtsstreits war der Verkauf einer Eigentumswohnung in Bayreuth. Der Makler trug vor, der Eigentümer habe ihn damit beauftragt, gegen Provision einen Käufer zu vermitteln. Einzelheiten des Auftrags und die Vergütung seien anschließend über den Bruder des Eigentümers in WhatsApp-Nachrichten abgestimmt worden.

Der Eigentümer bestritt sowohl einen persönlichen Kontakt als auch die Erteilung eines Vermittlungsauftrags. Zudem erklärte er, seinen Bruder nicht zur Abgabe rechtsgeschäftlicher Erklärungen bevollmächtigt zu haben. Nach seiner Darstellung kam der Verkauf ohne Beteiligung des Maklers zustande.

Das Gericht sah eine Vertretungsmacht des Bruders nicht als nachgewiesen an. Unabhängig davon enthielt die ausgewertete Messenger-Kommunikation nach den Entscheidungsgründen keine hinreichend bestimmte Vereinbarung, nach der dem Makler für den Nachweis oder die Vermittlung eines Käufers eine Provision in der verlangten Höhe zustehen sollte. Die Verwendung eines Messengerdienstes war damit nicht für sich genommen ausschlaggebend; entscheidend war der unzureichend dokumentierte Inhalt der Abrede.

## Gesetzliche Textform kann nicht umgangen werden

Maklerverträge über den Nachweis oder die Vermittlung eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus bedürfen gemäß § 656a BGB der Textform. § 126b BGB verlangt eine lesbare Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger, in der die erklärende Person genannt ist. Fehlen in der dokumentierten Kommunikation wesentliche Vertragsbedingungen, kann die Textform trotz elektronischer Nachrichten nicht erfüllt sein.

Nach Auffassung des LG München I hätte deshalb auch eine wirksame Bevollmächtigung des Bruders nicht zu einem formgültigen Vertrag geführt. Der Maklervertrag wäre wegen des Formmangels gemäß § 125 BGB nichtig gewesen. Der geltend gemachte Vergütungsanspruch ließ sich auch nicht auf andere Grundlagen stützen.

- Ein Anspruch aus Bereicherungsrecht wurde verneint.
- Auch eine Vergütung aus Geschäftsführung ohne Auftrag kam nicht in Betracht.
- Die gesetzlichen Ersatzansprüche durften die Textformpflicht nicht nachträglich entwerten.

Das Gericht stellte dabei auf den Zweck des § 656a BGB ab. Die Vorschrift soll Klarheit über das Zustandekommen und den Inhalt von Maklerverträgen schaffen und spätere Auseinandersetzungen begrenzen. Eine Vergütung über außervertragliche Ansprüche zuzusprechen, obwohl die vorgeschriebene Form fehlt, würde diese gesetzliche Wertung umgehen.

## Dokumentation ist für Unternehmen und Eigentümer zentral

Die Entscheidung zeigt, dass eine tatsächliche Vermittlungstätigkeit allein keinen Provisionsanspruch begründet. Erforderlich sind ein wirksamer Maklervertrag, die Einhaltung der Textform und bei einem Handeln durch Dritte eine belegbare Vertretungsmacht. Makler, Eigentümer und Investoren sollten daher insbesondere folgende Punkte nachvollziehbar festhalten:

- die beteiligten Vertragsparteien und das konkrete Objekt,
- den Umfang des Nachweis- oder Vermittlungsauftrags,
- die Höhe und die Voraussetzungen der Provision,
- die Person des Erklärenden sowie eine bestehende Vollmacht.

**Rechtsanwalt Michael Rainer, MTR Legal Rechtsanwälte**, ordnet die Folgen ein: „Für Unternehmen und Investoren ist eine lückenlose Dokumentation der wesentlichen Vertragsbedingungen von erheblicher Bedeutung. Elektronische Kommunikation kann die Textform grundsätzlich unterstützen, muss die maßgeblichen Abreden aber klar und einer bestimmten Person zurechenbar wiedergeben.“ Die Entscheidung unterstreicht damit die wirtschaftlichen Risiken unvollständiger oder mehrdeutiger Vertragskommunikation.

Vor Abschluss oder Durchführung eines Maklergeschäfts bietet sich eine Prüfung der Vertragsunterlagen, der Kommunikationswege und möglicher Vollmachten an. Bereits bestehende Nachrichten sollten daraufhin ausgewertet werden, ob sie die Parteien, das Objekt, den Auftrag und die Vergütungsabrede eindeutig erkennen lassen. MTR Legal Rechtsanwälte berät zu Fragen der Textform, Vertretungsmacht und Wirksamkeit vertraglicher Vereinbarungen.

Weitere Informationen: https://www.mtrlegal.com/maklerprovision-scheitert-an-fehlender-textform/

**MTR Legal Rechtsanwälte**

Breslauer Platz 4
50668 Köln
Deutschland

MichaelRainer

+49 221 9999220

info@mtrlegal.com

www.mtrlegal.com

**Portrait**

MTR Legal Rechtsanwälte ist eine bundesweit und international tätige Full-Service-Wirtschaftskanzlei. Die Sozietät berät Unternehmen, institutionelle Investoren und vermögende Privatpersonen in den Bereichen Gesellschafts-, Steuer-, Handels-, Vertrags-, Vertriebs-, Kapitalmarkt- und Bankrecht.
Standorte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart. Representative Offices: London, Paris, Amsterdam, Singapore.
MTR Legal ist Mitglied im internationalen Netzwerk IR Global und wird regelmäßig von Handelsblatt und Best Lawyers empfohlen.

News-ID: 1328765 • Views: 156 (Stand: 27.11.2026)

Link zur Pressemitteilung:
https://www.openpr.de/news/1328765/Maklervertrag-Textform-entscheidet-ueber-Provision.html