

Innenprovision

Bei der „Innenprovision“ handelt es sich um eine Provision, die ein Verkäufer/Fondsinitiator an einen Vermittler/Makler für die Vermittlung des Abschlusses eines Vertrages mit dem Erwerber bezahlt. Im Gegensatz zur üblichen Maklerprovision, die als sog. Außenprovision geltend gemacht wird, bleibt die Innenprovision im Verborgenen. Sie gilt als kalkulatorischer Bestandteil des Gesamtpreises. Die Vereinbarung von Innenprovisionen ist grundsätzlich zulässig.

Beispielsweise bedient sich ein Bauträger einer Vertriebsfirma, die in professioneller Weise die Käufer anlockt und dafür nicht selten eine stattliche Innenprovision von bis zu 27% erhält. Der Kaufpreis wird durch die Innenprovision erhöht und übersteigt so den Wert der Immobilie. Den Käufern ist regelmäßig nicht bewusst, dass sie getäuscht worden sind.

Der Verkäufer ist grundsätzlich nicht zur Offenlegung der Kalkulation verpflichtet. Etwas anderes gilt nach der Rechtsprechung des III. Zivilsenats des BGH jedoch, wenn die Innenprovision 15% des Kaufpreises der Immobilienfondsbeteiligung übersteigt.

Der Erwerber hat gerade im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Beteiligung an Immobilien ein besonderes Interesse daran, den Wert der Immobilie zutreffend einschätzen zu können.