

RECHTECK



Maklerauftrag ohne Notarkosten

Beauftragt ein Makler einen Notar mit der Erstellung eines Vertragsentwurfs, geschieht dies im Normalfall nicht im eigenen Namen. Das gilt auch dann, wenn er nicht ausdrücklich offenbart, für wen er handelt. Deshalb muss der Makler auch die Kosten für den Entwurf nicht bezahlen – so entschieden vom Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt am 4. Juli 2013 (AZ: 20 W 273/12).

Der Vorgang war durchaus alltäglich: Makler A. aus Dü. war mit der Vermittlung einer Immobilie in Wiesbaden befasst. Als vermeintlich „alles klar war“, wandte er sich per E-mail an Notar D und bat diesen um den Entwurf für einen Kaufvertrag. Es folgten Korrespondenz und Telefonate zwischen Notar und Makler über Einzelheiten des Vertrages. Schließlich übersandte der Notarkollege seinen Entwurf Makler A.

Zum Bedauern von Makler A kam das Geschäft aber nicht zustande. Obendrein berechnete Notar D ihm knapp 19 000 Euro für den Entwurf. Makler A zahlte nicht, sondern erhob die sogenannte Notarkostenbeschwerde. Seine Begründung: den Entwurfsauftrag habe er nicht im eigenen, sondern im Namen des Verkäufers erteilt. Die Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt gaben ihm recht. Sie hoben die Rechnung des Notars D auf, Makler A blieben die Kosten erspart.

Zum Hintergrund dieses Falles gehören folgende Überlegungen: Jeder, der einen Notar im eigenen Namen beauftragt, kann dessen Kostenschuldner sein. Hierfür genügt es bereits, wenn der Verkäufer Änderungswünsche zu einem zuvor vom Käufer veranlassten Vertragsentwurf erbittet. Erfolgt der erste Kontakt zum Notar über den Makler, kann auch dieser selbst Auftraggeber sein und dem Notar Gebühren schulden. Das gilt allerdings nicht, wenn der Makler von seinem Kunden beauftragt und damit auch bevollmächtigt wurde, den No-

taurentwurf erstellen zu lassen. In diesem Fall kommt es darauf an, ob der Makler dem Notar ausdrücklich erklärt hat, dass er im Namen seines Kunden handelt oder ob sich dies für den Notar wenigstens „aus den Umständen“ ergibt.

Wie so oft im Geschäftsleben hatte auch Makler A in diesem Fall keine eindeutigen Erklärungen abgegeben, so dass die Richter die „Umstände“ aufklären mussten. Dabei zeigten sie eine erfreuliche Lebensnähe und entschieden, dass „aus der Sicht des verständig denkenden Notars ein Makler die einen Vertragsschluss vorbereitenden Tätigkeiten nicht im eigenen Namen veranlassen will“. Weiterhin muss dem OLG Frankfurt zufolge ein Notar wissen, dass der Makler den beabsichtigten Vertrag nur vermitteln soll und nicht auch für die Kosten haften will.

Im Einzelfall kann das allerdings auch anders sein, zum Beispiel, wenn der Makler mit dem Text des Vertragsentwurfs erkennbar eigene Interessen verfolgt. Ob der Wunsch, Vertriebsrechte oder eine Maklerklausel aufzunehmen, hierfür bereits genügt, ist offen, aber immerhin denkbar. Das bloße Interesse des Maklers am Zustandekommen des Kaufvertrages und an seiner Provision sah Frankfurt jedoch nicht als ausreichenden Anhaltspunkt für einen Eigenauftrag an.

Eng kann es für den Makler aber dennoch werden. Das ist dann der Fall, wenn er sozusagen „vorprescht“ und den Entwurf anfordert, ohne zuvor von dem Käufer oder dem Verkäufer bevollmächtigt worden zu sein. Wenn dies geschehn ist, muss er doch selbst zahlen. Makler A hatte allerdings auch an dieser Stelle nochmals Glück. Denn es war auch für Notar D erkennbar zweifelhaft, ob Makler A vom Verkäufer beauftragt war oder nicht. Das hätte nach Ansicht des Gerichts daher der Notar aufklären müssen.

Die hohen Anforderungen an die Notare, ihren Auftraggeber und Kostenschuldner rechtzeitig zu klären, bieten Maklern gewisse Vorteile. Gleichwohl ist es für den Makler immer ratsam, vor jeder Beauftragung eines Notars das Einverständnis des Kunden einzuholen und den Notar deutlich darauf hinzuweisen, dass der Auftrag nicht im eigenen, sondern in dessen Namen erfolgt.

Uwe Bethge, Rechtsanwalt und Notar in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover