
IMMOBILIENZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 3/2014 vom 23. Januar 2014

Maklerrecht

Name des Vermieters muss nicht im Exposé enthalten sein

Der Nachweismakler muss den Namen des Vermieters nicht preisgeben, wenn nach der Übermittlung der Angaben über das Objekt keine weiteren Nachforschungen des Interessenten erforderlich sind.

OLG München, Urteil vom 16. Mai 2012, Az. 20 U 245/12

Rechtsanwalt
Broder Bösenberg
von bethge
immobilien-
anwälte



Der Fall

Die Beklagte bekundete gegenüber der Klägerin, einer Immobilienmaklerin, Interesse an der Anmietung von Büroflächen. Daraufhin wies die Klägerin der Beklagten Büroraum nach. Sie übersandte der Beklagten ein mit einem Käuferprovisionsverlangen versehenes Exposé. Der Name des Vermieters wurde nicht genannt. Dieser war aber auf einer großen Tafel am Objekt ersichtlich.

Den bereits vereinbarten Begehungstermin nahm die Interessentin letztendlich nicht wahr. Vier Monate danach mietete die Beklagte die streitgegenständlichen Räume direkt von der Eigentümerin an. Die Maklerin wurde dabei nicht einbezogen. Eine Zahlung der Maklerprovision erfolgte nicht. Deswegen machte diese ihren Anspruch klageweise geltend.

Die Folgen

Das OLG München entschied, dass die Klägerin eine ausreichende Nachweisleistung erbrachte. Die Mieterin kann sich nach dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht darauf berufen, dass in dem übersandten Exposé der Name des Vermieters noch nicht angegeben war. Die Namhaftmachung des Interessenten ist entbehrlich, wenn bei der Mitteilung der Angaben über das Objekt keine weiteren Nachforschun-

gen des Interessenten zur Feststellung des künftigen Vertragspartners erforderlich sind, etwa weil die Anschrift des Verkäufers mit der örtlichen Bezeichnung des Grundstücks übereinstimmt. Der vorliegende Fall sei vergleichbar, da am streitgegenständlichen Anwesen eine große Tafel angebracht war, die über den Vermieter hinreichend Auskunft gegeben hat.

Was ist zu tun?

Makler haben kein Interesse daran, ihren Vertragspartner im Rahmen des Erstkontakts mit Informationen zu versorgen, die ihm eine problemlose Ermittlung des Eigentümers „am Makler vorbei“ ermöglichen. Andererseits wollen sie ihren Courtageanspruch sichern. Deshalb stellt sich stets die Frage, was für eine Nachweisleistung gemäß § 652 I BGB genügt. Als ausreichend erachtet der BGH eine Mitteilung an den Kunden, durch die dieser in die Lage versetzt wird, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptver-

trag einzutreten. In eine solche Situation kann der Kunde aber nur versetzt werden, wenn ihm detaillierte Informationen in Bezug auf den Eigentümer bzw. Vermieter des Objekts bekannt gemacht wurden. Nur im Einzelfall kann es ausreichen, dass ihm ausschließlich das entsprechende Objekt nähergebracht wird. Normalerweise bedarf es der Übermittlung der Kontaktdaten des Vermieters/Verkäufers, um eine Nachweistätigkeit als erfüllt anzusehen. **crz**