
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 33/2014 vom 21. August 2014

Maklerrecht

Ohne Provisionsverlangen kein konkludenter Maklervertrag

Erst nach dem eindeutigen Provisionsverlangen des Maklers kann dem Abfordern von Maklerdiensten durch den Interessenten ein rechtsgeschäftlicher Erklärungswert beigemessen und damit ein Maklervertragsabschluss erkannt werden.

OLG München, Urteil vom 18. Juni 2014, Az. 7 U 2697/13

Rechtsanwalt
Broder Bösenberg
von bethge
immobilien-
anwälte



Der Fall

Die Klägerin, eine gewerbliche Immobilienmaklerin, fordert von der Beklagten als Käuferin des Objekts die Zahlung eines Maklerlohns. Folgender Ablauf liegt zugrunde: Zunächst kam es zur Besichtigung des Objekts. Erst im Anschluss übersandte die Klägerin der Beklagten das Exposé mit dem Hinweis auf eine Maklerprovision. Daraufhin wandte sich die Beklagte mit der Bitte um einen Notartermin an die Klägerin. Im Bezug auf die Vermittlungsprovision hielt sie fest, diese

falle erst nach "erfolgreicher Vermarktung" an. Zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrags kam es noch am selben Tag. Die Beklagte verweigerte die Zahlung des Maklerlohns in Höhe von 3,57% des Kaufpreises. Sie meinte, dass kein Maklervertrag zustande gekommen sei. Das OLG München bestätigte die Ansicht des LG München, dass im Rahmen des Abschlusses des Kaufvertrags ein konkludenter Maklervertrag zwischen den Parteien geschlossen wurde.

Die Folgen

Das OLG München bestätigte in seinem Urteil die ständige Rechtsprechung, dass ein Maklervertrag weder durch die Besichtigung des Objekts noch durch die nachfolgende Übersendung eines Exposés zustande kommt. Diese stellen lediglich Vorbereitungshandlungen dar, denen kein rechtsgeschäftlicher Erklärungsgehalt beigemessen werden kann. Die Bindungsbereitschaft der Beklagten zeigte sich erst durch die dann noch erfolgende Bitte um einen Notartermin in Kenntnis des

Provisionsverlangens und durch den Hinweis auf die Fälligkeit der Provision "nach Vermarktung". Erst hierdurch kommt ein zumindest konkludenter Maklervertrag zustande. Dieses Verhalten sei eindeutig und auch nicht, wie die Beklagte behauptet, missverständlich, nämlich dass sie erst auf eine erfolgreiche Weitervermarktung abstellen wollte. Nach Ansicht des Senats ist hiermit die unmittelbare Ausführung des gegenständlichen Kaufvertrags gemeint.

Was ist zu tun?

Es ist grundsätzlich am Makler, für klare Verhältnisse zu sorgen. Er muss sein Provisionsverlangen deutlich formulieren und dem Interessenten mitteilen. Ohne ein solches darf dieser nach der ständigen Rechtsprechung auch bei einem gewerblichen Makler von einer Provisionsfreiheit ausgehen. Dies auch, wenn er vom Makler Leistungen wie z.B. die Durchführung von Besichtigungsterminen entgegennimmt

oder sogar ausdrücklich verlangt. All dies bindet ihn nicht, wenn es nicht in Kenntnis des Umstands erfolgt, dass der Makler von ihm eine Provision für die Vermarktung des konkreten Objekts verlangt. Erst wenn der Makler ihm nachweist, dass er in Kenntnis der Provisionspflichtigkeit von ihm Maklerdienste verlangt hat, wird er sich erfolgreich auf einen Maklervertrag berufen können. **ba**