

IMMOBILIEN ZEITUNG

RECHT | 30.10.2014

Darf der Makler nicht leisten, bekommt er Schadenersatz

VON BRODER BÖSENBERG

Maklerrecht. Schließt der Vermieter den Makler unabgestimmt von den Verhandlungen aus, um diese selbst zu führen, steht dem Makler ein Schadenersatzanspruch in Höhe der vereinbarten Provision zu, wenn ihm die Erfüllung unmöglich gemacht wird. LG Hamburg, Urteil vom 28. Mai 2014, Az. 401 HKO 47/13

DER FALL

Der Makler verlangt von seinem Auftraggeber - einem Vermieter - die Zahlung der vereinbarten Provision. Laut Maklervertrag war es seine Aufgabe, mit Bestandsmiethern Verträge zur vorzeitigen Vertragsbeendigung oder Umsetzung im Objekt zu führen. Der Vermieter hatte die schlussendlichen Vertragsverhandlungen selbst geführt, nachdem er den Makler aufgrund von Unstimmigkeiten von den Verhandlungen abgezogen hatte. Ihm lagen durch die Tätigkeit des Maklers ein nahezu abschlussreifer Mietvertrag sowie diverse Argumentationshilfen vor. Des Weiteren hat er den Makler mehrfach zur Beratung herangezogen.

DIE FOLGEN

Grundsätzlich ist die vorzeitige Kündigung eines Maklervertrags aus wichtigem Grund möglich. Dabei ist es Pflicht des Kündigenden, diesen Grund darzulegen und zu beweisen. Ist ihm dies nicht möglich, ist eine außerordentliche Kündigung nicht wirksam und der ursprüngliche Vertrag bleibt zunächst bestehen. Liegt keine wirksame Kündigung vor und zieht der Auftraggeber den Makler gleichwohl von seinen Aufgaben ab, schneidet er ihm die Möglichkeit ab, seine vertraglichen Pflichten ordnungsgemäß zu erfüllen. Grundsätzlich hat ein Auftraggeber all diejenigen Handlungen zu unterlassen, die seinen Vertragspartner bei der Erfüllung seiner Aufgaben behindern. Übernimmt er daher die originäre Pflicht der Vertragsverhandlung sowie die des Vertragsschlusses selbst, macht er es dem Makler unmöglich, seine Aufgaben und Pflichten vertragsgemäß zu erbringen. Dieser Pflichtenverstoß des Auftraggebers wiederum begründet einen Schadenersatzanspruch des Maklers (§ 280 Abs. 1 BGB).

WAS IST ZU TUN?

Der Maklervertrag sollte genau ausweisen, auf welche Tätigkeit des Maklers sich eine entsprechende Provision begründen soll. Wünschen die Parteien, dass ein Honoraranspruch nur besteht, wenn der Makler den Hauptvertrag selbst bis zur Unterschrift verhandelt hat, bedarf dies einer klaren Regelung zwischen den Parteien. Ansonsten ist es gerade nicht erforderlich, dass der Makler von Anfang bis zum Ende der Verhandlungen involviert ist. Dies ist unter dem Gesichtspunkt der Mitursächlichkeit - die verlangt, dass die Tätigkeit des Maklers zumindest zum späteren Abschluss des Hauptvertrages beigetragen haben muss - normalerweise nicht erforderlich. Schon gar nicht, wenn der Makler vom Auftraggeber schlicht nicht mehr in die weiteren Verhandlungen mit einbezogen wird. ba

Rechtsanwalt Broder [Bösenberg](#) von bethge immobilienanwälte.



Broder Bösenberg.

Bild: bup