
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 23/2014 vom 12.6.2014

Provisionsanspruch besteht trotz eines zweiten Maklers

Maklerrecht. Der Provisionsanspruch nach erbrachter Nachweisleistung erlischt nicht, wenn der Auftraggeber den Vertrag beendet, der Interessent darüber informiert wird und der Hauptvertrag provisionspflichtig durch einen zweiten Makler zustande kommt.

OLG Hamm, Urteil vom 27. Februar 2014, Az. 18 U 111/13

*Rechtsanwältin
Veronika Thor-
mann von bethge
immobilienanwälte*



Der Fall

Der von der Verkäuferin beauftragte Kläger offerierte eine Eigentumswohnung zum Preis von 155.000 Euro bei ImmobilienScout24.de. Die Anzeige beinhaltete ein Provisionsverlangen. Nachdem der Beklagte über das Onlineportal Kontakt zum Kläger hergestellt hatte, führten alle Parteien eine fruchtlos verlaufende Besichtigung des Objekts durch. Der Beklagte unterbreitete Kaufpreisangebote, die der Vorstellung der Verkäuferin nicht entsprachen. Anschlie-

ßend widerrief die Verkäuferin den Vertrag mit dem Kläger und ließ das Objekt über eine andere Maklerin annoncieren. Der Kläger teilte der Beklagten infolgedessen mit, dass er die Wohnung nicht mehr anbiete. Etwa einen Monat später erwarb der Beklagte die Wohnung zum Preis von 150.000 Euro und bezahlte eine Courtage an die neue Maklerin. Auch der Kläger forderte die Zahlung einer Provision.

Die Folgen

Dem Kläger steht ein Anspruch auf Courtage gegen den Beklagten zu. Die Anfrage des Beklagten stellte ein Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags dar, das der Kläger angenommen hat. Der Kläger versetzte den Beklagten durch seine Nachweisleistung in die Lage, während der Wohnungsbesichtigung in konkrete Verhandlungen über den gewünschten Kaufvertrag einzutreten. Der erforderliche Kau-

salzusammenhang zwischen Maklerleistung und Abschluss des Hauptvertrags wird nicht aufgrund der später eingeschalteten Zweitmaklerin unterbrochen, da eine Mitursächlichkeit grundsätzlich genügt. An eine Verwirkung des Anspruchs aufgrund der Mitteilung an den Beklagten, die Wohnung werde nicht mehr durch den Kläger angeboten, sei nicht zu denken, so der Senat.

Was ist zu tun?

Für die Nachweismaklerleistung reicht es im Allgemeinen aus, eine dem Kunden bis dahin unbekannte, verhandlungsbereite und mögliche Partei für den angestrebten Vertragsschluss zu benennen. Die Provision wird bereits durch den Nachweis verdient. Dabei wird häufig verkannt, dass der Makler nicht alleine für den Abschluss des Hauptvertrags verantwortlich sein muss. Die Maklertätigkeit bleibt auch dann ursächlich, wenn der Verkäufer für das entsprechende Objekt einem anderen Vermittlungsmakler

einen Alleinauftrag erteilt hat. Ebenso kann Ursächlichkeit gegeben sein, wenn die Verhandlungen des Kunden aufgrund der Tätigkeit des ersten Maklers nicht zum Erfolg führen, nach Einschaltung eines zweiten Maklers aber dann doch erfolgreich verlaufen. Eine Unterbrechung der Kausalität kann erst dann angenommen werden, wenn der Vertragsschluss ausschließlich auf die Bemühungen eines später eingeschalteten Zweitmaklers zurückgeht. **ba**