

Ausübung des Vorkaufsrechts kippt die Maklerprovision

Maklerrecht. Wird in einem Kaufvertrag über ein mit einem Vorkaufsrecht belastetes Grundstück erstmalig ein Maklervertrag geschlossen, gehören die Maklerklauseln nicht wesensmäßig zum Kaufvertrag. Dem Makler steht dann kein Provisionsanspruch zu.

*KG, Beschluss vom 11. August 2014,
Az. 10 U 140/13*

*Rechtsanwalt
Broder Bösenberg
von bethge
immobilienanwälte*

Bild: bethge



DER FALL

Aufgrund des Nachweises des Maklers kam es zwischen Verkäufer und Erstkäufer zum Abschluss eines notariellen Kaufvertrags. Dieser sah keine Verpflichtung zur Zahlung einer Maklerprovision vor, da die Parteien auch sonst keine Vereinbarungen hinsichtlich einer Provision getroffen hatten. Aufgrund der Ausübung

des Vorkaufsrechts kam es auf Käuferseite innerhalb weniger Wochen zu einem Wechsel der Vertragsparteien. Damit einhergehend folgte auch die Aufnahme einer Maklerklausel in den Nachtragskaufvertrag. Trotz der bestehenden Maklerklausel verweigerte der Vorkaufskäufer die Provisionszahlung.

DIE FOLGEN

Grundsätzlich gilt, dass der Makler auch vom Vorkaufsrechtsberechtigten die Zahlung der Maklerprovision fordern kann, wenn es im ursprünglichen Kaufvertrag eine dementsprechende Regelung gibt. Dies erscheint nur logisch – denn Wesen des Vorkaufsrechtsvertrags ist, dass der Berechtigte in den zugrunde liegenden Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Erstkäufer eintritt und dabei alle Rechte und Pflichten des Erstkäufers übernimmt. Der Senat kam hier jedoch zu dem Ergebnis, dass dem Makler kein Provisionsanspruch gegenüber dem Vorkaufskäufer zusteht. Dass in dem Kaufvertrag eine dahin-

gehende Klausel beurkundet wurde, stehe dem nicht entgegen. Bei der Klausel des letztendlich durchgeführten Kaufvertrags handele es sich gerade nicht um eine wesensmäßig zum Kaufvertrag gehörende Regelung, da sie nicht im Ursprungsvertrag enthalten war, sondern erst im Nachtragsverfahren eingefügt wurde. Hat der Makler ohne Abschluss eines Maklervertrags oder ohne Einigung über dessen Entgeltlichkeit Maklerleistungen für den Erstkäufer erbracht, gibt es weder für den Verkäufer noch den Vorkaufskäufer eine Vergütungspflicht oder einen Anlass, ein Provisionsversprechen abzugeben.

WAS IST ZU TUN?

Hat der Makler die Ausübung eines Vorkaufsrechts zu befürchten, sollte es oberste Priorität sein, die Maklerklauseln bereits im Kaufvertrag des Erstkäufers als wesentlichen Bestandteil einzubringen. Wichtig ist dabei, dass schon zwischen Makler und Erstkäufer ein Maklervertrag besteht, auf den die Provisionspflicht gestützt werden kann. Bei der Einbringung der Maklerklausel in den notariellen Kaufvertrag sollte der Makler darauf ach-

ten, die Klausel so zu gestalten, dass diese einen unabhängigen Anspruch darstellt, der von der Grundlage eines Maklervertrags zwischen dem Erstkäufer und dem Makler gelöst ist. Möchte der Makler auf Nummer Sicher gehen, sollte sich sein Provisionsanspruch gegen den Verkäufer richten, da dieser auch bei Ausübung des Vorkaufsrechts problemlos zur Zahlung herangezogen werden kann. **ba**