

Nachweismakler darf für beide Parteien arbeiten

Maklerrecht. Beauftragt ein Grundpfandgläubiger im Zuge der Zwangsversteigerung einen Makler, um das Objekt freihändig zu veräußern, und lässt sich derselbe Makler auch vom Kaufinteressenten beauftragen, liegt im Zweifel für beide Seiten nur eine Tätigkeit als Nachweismakler vor.

*OLG Saarbrücken, Urteil vom 17. September 2015,
Az. 4 U 131/14*

*Rechtsanwalt
Broder Bösenberg
von bethge
immobilienanwälte*

Bild: bethge



DER FALL

Im Zuge der Zwangsversteigerung beauftragte die Grundpfandgläubigerin die Maklerfirma mit der Suche nach Kaufinteressenten zum freihändigen Erwerb der Immobilie. Nach einer entsprechenden Werbemaßnahme bekundete der spätere Käufer Interesse an dem Objekt zu den dargestellten Konditionen, sodass es zum Abschluss eines „Kaufanwärter-/Maklervertrags“ kam. Dieser verpflichtete ihn, mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags eine Provision in

Höhe von 4,76% zu zahlen. Schließlich kam es zum Erwerb der Immobilie. Im Rahmen des notariellen Kaufvertrags erklärten die Kaufvertragsparteien durch eine „Maklerklausel“, dass der Kaufvertrag durch Vermittlung der Maklerfirma zustande gekommen sei. Weiterhin versicherten sie, dass sie den Maklerauftrag unabhängig voneinander erteilt hätten. Der Käufer verweigerte nun gleichwohl die Zahlung der Provision.

DIE FOLGEN

Grundsätzlich ist der Anspruch auf den Maklerlohn und den Ersatz von Aufwendungen ausgeschlossen, wenn der Makler dem Inhalt des Vertrags zuwider auch für den anderen Teil tätig gewesen ist. Wird keine entgegenstehende Vereinbarung getroffen, ist eine Doppeltätigkeit grundsätzlich erlaubt, sofern der Makler entweder für beide Teile als Nachweismakler oder für den einen als Vermittlungs- und für den anderen als Nachweismakler tätig geworden ist. Dass eine verbotene

Doppeltätigkeit des Maklers vorliegt, ist regelmäßig durch den Maklerkunden zu beweisen. Dieser Beweis ist dem Erwerber im vorliegenden Fall nicht gelungen: So lag zwischen Maklerfirma und Käufer eine Tätigkeit als Nachweismakler vor, was auch für den Vertrag zwischen Maklerfirma und Verkäufer anzunehmen war, sodass erst recht von einer unbedenklichen Tätigkeit für beide Teile als Nachweismakler auszugehen ist.

WAS IST ZU TUN?

Um seinen Maklerlohnanspruch nicht durch einen Verstoß gegen die verbotene Doppeltätigkeit (§ 654 BGB) zu verlieren, sollte sich der Makler beim Abschluss des Maklervertrags bemühen, die Begriffe Nachweismakler und Vermittlungsmakler hinreichend gut auseinanderzuhalten und doppeldeutige Vertragspassagen vermeiden. In jedem Fall sollte aufgrund der vertraglichen Vereinbarung klar ersicht-

lich sein, dass der Makler entweder für beide Teile als Nachweismakler oder für den einen Teil als Nachweis- sowie für den anderen Teil als Vermittlungsmakler tätig ist. Zudem gebietet sich im Vorfeld eine Aufklärung hinsichtlich der doppelten Provisionsfähigkeit. **ba**