

Ist unklar, wer der Kunde ist, bekommt der Makler kein Geld

Maklerrecht. Der Vertragspartner des Maklervertrags muss eindeutig bestimmbar sein. Ein pauschaler Hinweis auf eine von mehreren durch den Verhandlungsführer vertretenen Gesellschaften reicht nicht aus, um einen Provisionsanspruch zu begründen.

*OLG München, Beschluss vom 25. Januar 2016,
Az. 7 U 2730/15*

*Rechtsanwältin
Iris Knackstedt
von bethge
immobilienanwälte
Bild: bethge*



DER FALL

Mit notariellem Kaufvertrag vom 5. August 2013 hat der Kunde ein Hotel zum Preis von ca. 20 Mio. Euro erworben. Im Vorfeld des Kaufs gab es Gespräche sowie schriftliche Korrespondenz zwischen einem Vertreter der Maklerin und einem Vertreter des Kunden. Unklar war aber, ob der Vertreter für den Kunden oder für eine andere Gesellschaft einen Maklervertrag abschließen wollte. Einen konkreten Hinweis darauf, dass der Kunde Vertragspartner werden sollte, gab es nicht. Der Kunde hat darauf

hin die Dienste der Maklerin in Anspruch genommen. Die Maklerin schloss daraus, dass der Kunde aufgrund der vorangegangenen Korrespondenz mit dem Vertreter des Kunden zu erkennen gegeben habe, dass zwischen Maklerin und Kunde ein Maklervertrag zustande gekommen ist. Der Kunde bestreitet das. Die Klägerin macht die Rechte der Maklerin aus dem behaupteten Maklervertrag und eine Summe von gut über 685.000 Euro aus abgetretenem Recht geltend.

DIE FOLGEN

Es ist kein Maklervertrag geschlossen worden. Um von einer Vertragspartei die Provision aus einem Maklervertrag verlangen zu können, muss eindeutig klar sein, wer Vertragspartner des Maklervertrags geworden ist. Ein pauschaler Hinweis auf mehrere Gesellschaften genügt insoweit nicht. Allein das Erbringen von Dienstleistungen, die – sofern ein Maklervertrag abgeschlossen wurde – typischerweise von einem Makler erbracht werden, belegt nicht, dass ein Maklervertrag

zustande kam. Des Weiteren kann ein Maklervertrag hier auch nicht über die Rechtsfigur der Vertretung „für den, den es angeht“ begründet werden, weil der Kunde den Kaufvertrag geschlossen hat. Dieses ist nur für Bargeschäfte des täglichen Lebens tauglich, nicht aber für Immobiliengeschäfte mit einem Volumen von annähernd 20 Mio. Euro und auch nicht für Maklergeschäfte mit einem Volumen von über 600.000 Euro.

WAS IST ZU TUN?

Da die zu vermittelnden Kaufobjekte bei Maklerverträgen häufig ein umfangreiches Preisvolumen haben, kann die Rechtsfigur der Vertretung „für den, den es angeht“ hierbei nicht greifen. Somit ist es für die Begründung einer Zahlungsverpflichtung aus einem Maklervertrag notwendig, dass der Makler genau darlegt, mit wem er den Vertrag geschlossen hat. Am besten ist der Makler beraten, wenn

er, um im Zweifel nicht leer auszugehen, einen ausdrücklichen schriftlichen Maklervertrag mit dem jeweiligen Kunden abschließt. Zwar besteht bei einer frühzeitigen Vorlage eines Maklervertrags die Gefahr, potenzielle Vertragspartner damit zu verschrecken, jedoch ist somit die größtmögliche Rechtssicherheit für beide Seiten gewährleistet. **ba**