

Wer lügt, verliert seine Maklerprovision

Maklerrecht. Verschweigt ein Makler seinem Auftraggeber gegenüber trotz ausdrücklicher Nachfrage, dass er mit dem Vermieter verwandt ist, liegt eine schwerwiegende Treuepflichtverletzung vor, die zum Verlust des Maklerlohnanspruchs führt.

OLG Düsseldorf Urteil vom 25. September 2015,
Az. I-7 U 48/14

Rechtsanwältin
Iris Knackstedt
von bethge
immobilienanwälte
Bild: bethge



DER FALL

Der Makler wurde auf Rückzahlung der Provision verklagt. Zwar war ein Maklervertrag zustande gekommen. Jedoch fragte der Prokurist der klagenden Maklerkundin noch vor Mietvertragsschluss bei dem Makler nach, ob eine Verwandtschaft zwischen ihm und dem zukünftigen Vermieter bestehe, was dieser ausdrücklich verneinte. Der Klägerin waren zwar

die gleichen Nachnamen von Makler und Vermieter bekannt, jedoch handelte es sich um „Allerweltsnamen“, sodass sich eine Verwandtschaft nicht aufdrängen musste. Erst später wurde die Verwandtschaft – der Makler war der Sohn des Vermieters – bekannt. Wegen der Lüge verlangte die Klägerin die Maklerprovision zurück.

DIE FOLGEN

Nach Ansicht des OLG erfüllt die vorsätzliche Lüge den Tatbestand einer schwerwiegenden Treuepflichtverletzung des Maklers. Hieraus folgt, dass der durch Abschluss des Maklervertrags entstandene Provisionsanspruch nachträglich wieder entfällt. Das Gericht stellt dabei klar, dass eine Verwandtschaft zwischen dem Makler und dem Vermieter in der Regel einem wirksamen Maklervertrag nicht im Weg steht. In diesem Fall war dem Makler aber vorzuwerfen, dass er auf konkrete Nachfrage seines Auftraggebers bewusst gelogen und das Verwandtschaftsverhältnis geleugnet hatte. Bei der Frage, ob diese Lüge so schwerwiegend

ist, dass der Provisionsanspruch entfällt, müssen alle tatsächlichen Umstände berücksichtigt werden. Für den Auftraggeber ist es in der Regel wichtig, einen fairen und vom Vertragsgegner unabhängigen Makler zu haben. Im konkreten Fall wurde später auch noch ein Rechtsstreit zwischen Mieter und Vermieter geführt, bei dem auch Details des Vertragsschlusses relevant wurden. Dieses, wie auch der Vorsatz der Lüge, wertete das Gericht zulasten des Maklers. Aufgrund der vom Gericht als schwerwiegend angesehenen und vorsätzlich begangenen Treuepflichtverletzung hat der Makler seinen Provisionsanspruch verloren.

WAS IST ZU TUN?

Makler müssen von sich aus nicht auf Verwandtschaftsverhältnisse mit dem Vertragsgegner hinweisen, da diese dem wirksamen Vertrag nicht entgegenstehen. Fragt der Kunde aber ausdrücklich nach, sollte der Makler die Wahrheit sagen, auch wenn er glaubt, der Kunde könnte dadurch das Gefühl vermittelt bekommen, der Makler sei nicht so unabhängig,

wie er sein sollte. Schon durch die Nachfrage wird deutlich, dass es dem Kunden wichtig ist zu erfahren, in welchem Verhältnis der Makler zu dem Vertragsgegner steht. Wenn der Makler tatsächlich unabhängig ist, wird er den Kunden in einem persönlichen Gespräch hiervon auch überzeugen können. **ba**