

Was der Makler nicht weiß, schadet dem Honoraranspruch nicht

Maklerrecht. Ein Makler muss nur über ihm bekannte Schäden an der zu vermittelnden Immobilie aufklären. Diese Pflicht entfällt, wenn die Maklerkunden durch eigene Wahrnehmung Kenntnis davon erlangt haben.

*OLG München, Urteil vom 31. August 2016,
Az. 3 U 4850/15*

*Rechtsanwältin
Veronika Thormann
von bethge
immobilienanwälte*

Bild: bethge



DER FALL

Ein Makler verklagte die Käufer eines von ihm vermittelten Hauses auf Zahlung der restlichen Maklercourtage. Die Käufer verteidigten sich mittels Widerklage, mit der sie Beseitigungskosten für die Behebung von Feuchtigkeitsschäden geltend machten. Die Widerklage war gegen den

Makler und gegen den Verkäufer als Drittwiderbeklagten gerichtet. Das LG sprach dem Makler das Honorar zu. Die beklagten Käufer gingen in die Berufung, weil sie der Ansicht waren, der Makler habe eine Aufklärungspflicht über die Feuchtigkeitsschäden gehabt.

DIE FOLGEN

Auch das OLG gab dem Makler Recht. Es war der Ansicht, dass der Provisionsanspruch nicht verwirkt sei. Dem Makler war vom Verkäufer – dem Drittwiderbeklagten im Verfahren – zwar ein Wasserschaden mitgeteilt worden. Jedoch erhielt der Makler nur Kenntnis darüber, dass es zum Einsatz von Trocknungsgeräten kam. Ihm wurde nicht mitgeteilt, dass aufgrund eines Kostenvorschlags einer Fachfirma bereits eine Auszahlung von rund 13.000 Euro durch die Elementarversicherung erfolgt war, die zur Behebung des Schadens hätten aufgewandt werden

müssen. Da der Makler keine Kenntnis von dieser offenbarungspflichtigen Tatsache hatte, konnte er die Käufer auch nicht hiervon unterrichten. Diese behaupteten allerdings, überhaupt nicht über einen Wasserschaden informiert worden zu sein. Von dem grundsätzlichen Bestehen eines Wasserschadens haben sie aber durch eigene Wahrnehmung Kenntnis erlangt. Somit wäre das Maklerhonorar auch dann nicht entfallen, wenn diese Behauptung der Beklagten gestimmt und der Makler den Wasserschaden gar nicht erwähnt hatte.

WAS IST ZU TUN?

In Übereinstimmung mit der höchstgerichtlichen Rechtsprechung muss das Bestehen und der Umfang einer Aufklärungs- oder Hinweispflicht an den Umständen des Einzelfalles gemessen werden. Aufklärungs- oder Hinweispflichten bestehen in der Regel nur, wenn der Makler die Unrichtigkeit von Informationen kennt oder kennen musste, etwaige Umstände für den Kunden erkennbar von Bedeutung sind oder der Kunde offenkundig belehrungsbedürftig ist. Hier hat der Kunde den Wasserschaden aufgrund

eines modrigen Geruchs selbst wahrgenommen. Kann der Maklerkunde sich bereits selbst ein Bild über die für den Kauf wesentlichen Umstände machen, trifft den Makler keine Hinweispflicht mehr. Eine solche bestünde zudem nur in dem Umfang, in dem der Makler den Schaden selbst kennt. **ba**