

## Makler

über einen Vertrag zugunsten Dritter zur Übernahme der Verkäuferprovision. Tatsächlich ist das Gebäude deutlich älter. Schon aufgrund der vom Makler vor Abschluss des Kaufvertrages übergebenen Bauzeichnungen hätte sich dieser Verdacht sowohl dem Makler, als auch den Käufern aufdrängen müssen. Die Käufer verlangen Schadensersatz wegen des überhöhten Kaufpreises nebst Gutachterkosten und die Erstattung der Provision. Das LG Dessau-Roßlau hat die Klage der Käufer abgewiesen.

**Die Entscheidung des Gerichts:** Das Berufungsgericht hat der Klage der Käufer unter Abänderung des Urteils des LG Dessau-Roßlau teilweise stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Ein Maklervertrag bestehe zwischen dem Makler und den Käufern nicht. Auftraggeber des Maklers waren allein die Verkäufer. Nur diesen gegenüber sei der Makler aus dem Maklervertrag zur Treue verpflichtet. Auch ergebe sich kein selbständiger Maklervertrag mit den Käufern aus dem Kaufvertrag. Es handelt sich um einen Vertrag zugunsten Dritter i.S.v. § 328 BGB. Aus diesem ergebe sich zwar ein abgespaltenes Forderungsrecht des Maklers, nicht jedoch sei hierdurch ein zu besonderer Treue verpflichtendes Maklervertragsverhältnis zugunsten der Käufer entstanden. Das Versprechen sei jedoch vertragsähnlich. Entscheidend ist daher, ob die verletzte Pflicht als eine Pflicht des Gläubigers (Maklers) angesehen werden kann. Der Makler wusste aufgrund des Exposés, dass die Käufer im Falle des Kaufvertragsabschlusses die ihm zustehende Provision zu zahlen haben. Daher ist er, auch wenn die Verkäufer seine Auftraggeber sind, auch den Käufern gegenüber zu einer allgemeinen Rücksicht verpflichtet. Die falsche Angabe zum Baujahr des Gebäudes erfolgte mit Blick auf die vom Makler ebenfalls übermittelten Bauzeichnungen nach Ansicht des Senats zumindest fahrlässig. Die Käufer trifft jedoch ein Mitverschulden, da auch für sie die Daten aus der Bauzeichnung erkennbar nicht mit den Angaben des Maklers in Einklang zu bringen waren. Auch konnte ihrer Schadensberechnung nicht gefolgt werden, weshalb der Klage nicht vollumfänglich stattzugeben war.

## Makler

---

### ► Schadensersatz aus Vertrag zugunsten Dritter

---

**Über einen Vertrag zugunsten Dritter kann der Makler auch dem Vertragspartner seines Auftraggebers gegenüber zu einer allgemeinen Rücksicht verpflichtet sein.**

OLG Naumburg, Urteil. v. 15.6.2012 – 10 U 08/10  
(LG Dessau-Roßlau – 2 O 475/09)  
BGB §§ 280, 241, 311

**Das Problem:** Ein Makler bewirbt ein Objekt für die Verkäufer. Bereits im Exposé findet sich der Hinweis, dass die Provision auf die Käufer abgewälzt werden soll. Im Rahmen dieses Exposés gibt der Makler das Baujahr des Objektes mit 1951/1952 an. Ein Nebengebäude soll 1955 neu errichtet worden sein. Er weist nicht darauf hin, dass er diese Angaben ungeprüft von den Verkäufern übernommen hat. Die in Immobilienfragen unerfahrenen Käufer verpflichten sich im Rahmen des Kaufvertrages

**Konsequenzen für die Praxis:** Das OLG Naumburg zeigt deutlich, in welchen Interessenkonflikt der Makler auch bereits über einen Vertrag zugunsten Dritter geraten kann. Der Makler steht seinem Auftraggeber gegenüber in dem üblichen maklervertraglichen Treueverhältnis. Allein die Überbürdung dessen Provisionspflicht auf den Vertragspartner seines Auftraggebers, verpflichtet ihn auch diesem gegenüber Rücksicht walten zu lassen. Er sitzt damit – ähnlich der Doppeltätigkeit – schnell „zwischen den Stühlen“.

**Beraterhinweis:** Durch die Entscheidung wird deutlich, dass der Makler sich auch schon durch ein Tätigwerden außerhalb der klassischen Doppeltätigkeit über die Verknüpfung einer Überbürdung der Provision auf den Vertragspartner seines Auftraggebers einem weiteren Haftungsrisiko aussetzt. Gerade in diesen Fällen ist er darauf hinzuweisen, dass die Übernahme der Provision im Rahmen eines Vertrages zugunsten Dritter auch seinen Pflichtenkreis erweitert. Insbesondere, wenn dies von vornherein so vorgesehen war. Im ungünstigsten Fall kol-

## Pacht

lidieren diese Pflichten sogar mit den Pflichten gegenüber seinem originären Auftraggeber. Der Vertrag zugunsten Dritter in notariellen Verträgen wird oftmals als „Idealfall“ für den Makler gesehen. Dass der Makler hier eben nicht nur in den Genuss eines Forderungsrechtes gegen den Dritten kommt, dürfte den meisten Mandanten nicht bewusst sein. ◀

*RA FAMuWR Broder Bösenberg, bethgeundpartner immobilienanwälte, Hannover*