

Makler

▀ Maklervertrag durch schlüssige Annahme

Stellt der Makler gegenüber dem Kaufinteressenten ein ausdrückliches Provisionsverlangen und bringt damit zum Ausdruck, dass er (auch) als Makler für den Kaufinteressenten tätig sein will, kommt ein Maklervertrag durch schlüssige Annahme dieses Angebots zustande, wenn der Kaufinteressent in Kenntnis dieses Provisionsverlangens weitere Dienste des Maklers in Anspruch nimmt.

OLG Naumburg, Urt. v. 29.6.2012 – 10 U 7/12

(LG Magdeburg – 5 O 1467/11)

BGB §§ 305c, 652

Das Problem: Die Klägerin wies dem Beklagten das von ihm erworbene Objekt nach und ließ sich von ihm eine Nachweisbestätigung unterzeichnen, in der ein Hinweis auf die vom Käufer zu zahlende Provision enthalten war. Der Beklagte nahm einen Besichtigungstermin mit der Klägerin wahr, im Rahmen dessen er ein Exposé mit Provisionshinweis erhielt, führte weiteren E-Mail-Verkehr mit der Klägerin und ließ sich das Objekt über die Klägerin reservieren. Die von der Klägerin geltend gemachte Provision zahlte er allerdings nicht, woraufhin ihn das LG Magdeburg zur Zahlung verurteilte. Hiergegen wendet sich der Beklagte mit seiner Berufung und stützt sich u.a. darauf, sich bei Unterzeichnung der Nachweisbestätigung in seiner Erklärung geirrt zu haben. Außerdem sei die Klausel mit dem Provisionshinweis unwirksam.

Die Entscheidung des Gerichts: Die Berufung bleibt ohne Erfolg. Das OLG Naumburg führt aus, dass unabhängig davon, ob durch die Unterzeichnung der Nachweisbestätigung ein ausdrücklicher Maklervertrag geschlossen worden ist, es jedenfalls zu einem konkludenten Vertragsschluss kam, nachdem der Beklagte Kenntnis von dem Provisionsverlangen der Klägerin hatte und weitere Dienste von dieser in Anspruch nahm. Insofern kam es auf eine Anfechtung des Beklagten seiner mit Unterschrift dokumentierten Willenserklärung oder eine Entscheidung darüber, ob es sich bei dem Provisionshin-

weis um eine überraschende Klausel i.S.d. § 305c BGB handelte, nicht an. Zwar dürfe ein Kaufinteressent zunächst einmal davon ausgehen, dass der Makler das Objekt vom Verkäufer an die Hand bekommen habe und eine Leistung für diesen erbringe, sofern ihm nichts Gegenteiliges bekannt ist. Macht der Makler aber deutlich, auch für den Kaufinteressenten tätig sein zu wollen, was durch ein ausdrückliches Provisionsverlangen geschehe, muss der Kaufinteressent seinerseits vor Inanspruchnahme der Dienste des Maklers ausdrücklich erklären, den Antrag auf Abschluss des Maklervertrages nicht annehmen, bzw. keine Provision zahlen zu wollen.

Konsequenzen für die Praxis: Die Entscheidung des OLG Naumburg ist zutreffend und steht im Einklang mit der seit Jahren herrschenden Rechtsprechung des BGH (BGH v. 4.10.1995 – IV ZR 163/94, NJW-RR 1996, 114; v. 20.6.1996 – III ZR 219/95, NJW-RR 1996, 1459; v. 17.9.1998 – III ZR 174/97, NJW-RR 1999, 361; v. 22.9.2005 – III ZR 393/04, MietRB 2006, 66 = MDR 2006, 381 = NJW 2005, 3779). Der BGH hat immer wieder deutlich gemacht, dass ein Kaufinteressent, der in Kenntnis eines eindeutigen Provisionsverlangens weiterhin Dienste des Maklers in Anspruch nimmt, damit in schlüssiger Weise zu erkennen gibt, dass er in den Abschluss des Maklervertrages einwilligt.

Beraterhinweis: Nach wie vor ist Maklern anzuraten, deutlich darauf hinzuweisen, für welche Partei die Maklertätigkeit entfaltet wird und von wem die Provision verlangt wird. Grundsätzlich kann sich sonst jede der Kaufvertragsparteien darauf berufen, der Makler sei für die andere Seite tätig gewesen und man habe mit einer Provisionszahlungspflicht nicht rechnen müssen. Ist der Provisionshinweis aber nachweisbar erteilt, muss nicht zwingend eine schriftliche Annahmeerklärung erfolgen. Es obliegt dann dem Maklerkunden, sich deutlich ausdrücklich darüber zu äußern, wenn dieses Angebot auf Abschluss eines Maklervertrages nicht angenommen werden soll. Dies kann wiederum dadurch geschehen, dass der Kunde erklärt, keine Provision zahlen zu wollen. Diese Äußerung muss aber auch rechtzeitig erfolgen, nämlich bevor weitere Tätigkeiten bei dem Makler angefragt werden. ◀

RAin und FAinMuWR Veronika Thormann, bethge | immobilienanwälte, Hannover