



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

OLG Naumburg v. 29.06.2012 - 10 U 7/12, IMR 2012, 516

Maklervertrag – Wann schuldet der Käufer Provision?

16.01.2014

Leitsatz

1. Der Kaufinteressent einer Immobilie darf, soweit ihm Gegenteiliges nicht bekannt ist, davon ausgehen, dass der Makler das Objekt vom Verkäufer an die Hand bekommen hat und deshalb mit der angetragenen Weitergabe von Informationen eine Leistung für den Verkäufer erbringen will. Ohne Weiteres braucht er nicht damit zu rechnen, dass der Makler auch von ihm eine Provision erwartet.
2. Anders ist es, wenn der Makler eindeutig zum Ausdruck bringt, dass er auch Makler des Kaufinteressenten sein will und deshalb ein ausdrückliches Provisionsverlangen stellt. Mit der Inanspruchnahme von Diensten kommt schlüssig ein Maklervertrag zu stande.

Sachverhalt

Der Kläger macht seinen Vergütungsanspruch aus einem Maklervertrag geltend. Beklagter ist der Käufer des vom Makler betreuten Hausgrundstücks und bestreitet die Existenz eines Maklervertrags und verweigert die Zahlung an den Kläger.

Dem Beklagten wurde zum veranschlagten Besichtigungstermin ein Exposé der Kaufsache mit Provisionsforderung des Maklers übergeben. Weiter unterzeichnete der Kläger eine Nachweisbestätigung, die ein Provisionsverlangen des Maklers beinhaltet. Der Beklagte steht mit dem Makler in Mailkontakt, fordert von ihm Objektinformationen ab, lässt sich vom Makler Auskünfte erteilen und reserviert die Kaufsache durch den Makler. Bei den Vertragsverhandlungen zwischen Verkäufer und Käufer ist der Makler allerdings nicht anwesend.

Entscheidung

Das OLG Naumburg gibt der Klage des Maklers statt. Der Provisionsanspruch des Klägers besteht aufgrund eines geschlossenen Maklervertrages. Durch die Übergabe des Exposés mit Provisionsforderung sowie die der Nachweisbestätigung mit Provisionsverlangen hatte der Beklagte Kenntnis von dem Provisionsverlangen des Klägers sobald er dessen Dienste in ausreichendem Umfang in Anspruch nimmt. Der Maklervertrag ist somit konkludent durch die umfangreiche Nutzung der Dienste des Maklers zu Stande gekommen. Unter dem ausreichenden Umfang wird vom OLG Naumburg die Objektreservierung durch den Makler sowie die Abforderung von Informationen zur Kaufsache gesehen.

Dadurch hat der Makler ursächlich zum Abschluss des Kaufvertrages beigetragen. Unschädlich ist die Ausführung des Käufers er hätte Vorkenntnis vom Objekt gehabt und die Vertragsverhandlungen seien ohne den Makler abgelaufen. Das OLG Naumburg ist der Auffassung, dass der Makler durch seine Dienste wesentliche Leistungen erbrachte, die zum Erwerb der Immobilie durch den Kläger geführt hatten.



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Praxishinweis

Die Entscheidung des OLG Naumburg nimmt die bisherige Rechtsprechung des BGH auf. Aus der geht hervor, dass der Makler ein Provisionsverlangen stellen muss, aus dem nach Inanspruchnahme von Maklerdiensten durch den Käufer, ein Maklervertrag entsteht. Der Umfang in dem der Abruf von Maklerdiensten einen konkludenten Maklervertrag begründet, kann im Einzelfall von der zitierten Entscheidung abweichen. Sobald der Makler wesentliche Leistungen erbringt, die zum Abschluss des Kaufvertrags führen, könnte, bei vorangegangenem Provisionsverlangen, ein Maklervertrag konkludent geschlossen worden sein.

Allerdings braucht der Kaufinteressent nicht ohne Weiteres damit rechnen, dass der Makler Provisionsforderungen stellt. Der Makler muss klare Verhältnisse schaffen und seine Dienste müssen abgerufen worden sein.