



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 Frankfurt v. 11.07.2012 - 19 U 78/12, IMR 2012, 515

Nachweistätigkeit als Maklerleistung genügt für Provision trotz Umgehungsgeschäft

25.02.2014

Leitsatz

Für die konkludente Annahme eines Maklervertrages genügt die vollendete Inanspruchnahme von Nachweistätigkeiten des Maklers. Auf spätere „Fehler“ bei der Abschlussmaklertätigkeit kommt es nicht an.

Sachverhalt

Streitgegenstand ist die Zahlung von einer Nachweisprovision. Nachdem der Makler anfangs vom Kunden in Anspruch genommen wurde, stellte dieser später die Verhandlungen mit dem Verkäufer ein. Später erwarb der Ehegatte des Maklerkunden die Kaufsache mit Hilfe eines Drittmaklers. Der Makler nahm daraufhin seinen Kunden in Anspruch und erhob im folgenden Klage vor dem Landgericht.

Das Landgericht gab der Klage statt, der Beklagte legte Berufung ein.

Entscheidung

Die Berufung hat keinen Erfolg. Der Makler hat durch verschiedene Tätigkeiten, u.a. Überlassung des Exposés mit ausdrücklichem Provisionsverlangen und einem gemeinsamen Besichtigungstermin, die Informationen bereitgestellt und die Vertragsverhandlung herbeigeführt. Dadurch ist seine Nachweistätigkeit erfüllt. Der Senat weist darauf hin, dass ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der Nachweistätigkeit des Maklers und dem Abschluss des Kaufvertrages bestehen muss, sodass ein Ursachenzusammenhang bejaht werden kann. Mitursächlichkeit ist ausreichend.

Spätere „Fehler oder Verletzungen des Pflichtencanons eines Vermittlungsmaklers“ stehen dem bereits entstandenen Anspruch auf Maklercourtage nicht entgegen. Die Zufriedenheit des Kunden ist kein Tatbestandsmerkmal über die Nachweistätigkeit des Maklers. Die Kongruenz besteht auch dann fort, falls nach Abbruch der Kaufverhandlungen der Ehepartner des Maklerkunden das Objekt erwirbt. Der Makleranspruch geht durch ein solches Umgehungsgeschäft nicht unter.

Praxishinweis

In der Praxis kommt es häufiger vor, dass Maklerkunden durch Abbruch der Verhandlungen und späteren Erwerb durch Dritte versuchen die Maklerkosten zu umgehen. Sowohl das Landgericht als auch das Oberlandesgericht haben in diesem Fall die wirtschaftliche Kongruenz zwischen Maklerkunde und späterem Erwerber gewürdigt. Durch die Erfüllung der Nachweistätigkeit des Maklers und durch den späteren Abschluss des Kaufvertrages ist der Provisionsanspruch entstanden. Die nötige Mitursächlichkeit wird durch den engen



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

zeitlichen Zusammenhang vermutet.

Immobilienmaklern wird empfohlen das eindeutige Provisionsverlangen mit dem Exposé und einem Besichtigungstermin nachweisbar zu verbinden.