

Vermeintlich unzulässige Doppeltätigkeit eines Maklers

Besprechung zu OLG Saarbrücken, Urt. v. 17. September 2015 – 4 U 131/14

Einführung

Es ist allgemein anerkannt, dass eine sog. Doppeltätigkeit des Maklers, d.h. eine (provisionspflichtige) Tätigkeit sowohl für die Verkäufer-als auch für die Käuferseite, grundsätzlich nicht verboten ist. Dies soll jedenfalls gelten, sofern sich aus dem Inhalt des jeweiligen Maklervertrags nichts Abweichendes ergibt.

Eine vertragswidrige – und damit ausnahmsweise verbotene – Doppeltätigkeit liegt demgegenüber insbesondere dann vor, wenn sie nach dem Inhalt des Maklervertrags ausdrücklich verboten ist oder den Interessen des Kunden widerspricht.

Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der Makler sowohl für die Verkäufer-als auch für die Käuferseite eine sog. Vermittlungstätigkeit, d. h. eine Einflussnahme auf den Kaufentschluss der anderen Partei, und nicht bloß eine Nachweistätigkeit erbringt.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine reine Nachweistätigkeit für beide Seiten ebenso wie eine Nachweistätigkeit für eine Seite und eine Vermittlungstätigkeit für die andere Seite grundsätzlich zulässig sind. Liegt jedoch – selten – eine verbotene Doppeltätigkeit vor, verwirkt der Makler gemäß § 654 BGB seinen Maklerlohnanspruch.

Das Oberlandesgericht Saarbrücken hat sich nun in einer aktuellen Entscheidung (Urt. v. 17.09.2015 – 4 U 131/14) mit der Frage beschäftigt, unter welchen Voraussetzungen eine vertragswidrige Vermittlungstätigkeit vorliegt, die zu einer Verwirkung des Maklerlohnanspruchs nach § 654 BGB führt.

Die Formulierung „Vermittlung“ begründet für sich allein keine Vermittlungstätigkeit

Die Klägerin dieses Rechtsstreits, ein Maklerunternehmen, das den Nachweis und die Vermittlung von Kaufinteressenten und Kaufgelegenheiten für Immobilien betreibt, war von der erstrangigen Grundpfandgläubigerin während des bereits laufenden Zwangsversteige-

rungsverfahrens beauftragt worden, Kaufinteressenten zum freihändigen Erwerb der Immobilie zu suchen.

Auf die Vermarktungstätigkeiten der Klägerin hin, bei denen bereits auf die im Fall des Vertragsabschlusses zu zahlende Käuferprovision hingewiesen wurde, meldete sich der Beklagte bei der Klägerin. Die Klägerin überreichte ihm im Folgenden weitere Unterlagen sowie auch einen „Kaufanwärter/ Maklervertrag“, in dem sich der Auftraggeber verpflichtete, mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrags eine Provision in Höhe von 4,76 % an die Klägerin zu zahlen.

Diesen „Kaufanwärter/ Maklervertrag“ unterzeichnete der Beklagte auch. In der Folgezeit erwarb der Beklagte das Objekt im Wege eines freihändigen Erwerbs. In dem notariellen Kaufvertrag wurde eine sog. Maklerklausel vereinbart, nach deren Inhalt die Veräußererseite sowie der Beklagte erklärten, dass der Kaufvertrag durch Vermittlung der Klägerin zustande gekommen sei und Veräußerer und Erwerber versicherten, unabhängig voneinander dem Makler den Maklerauftrag erteilt zu haben. Auf die in der Folgezeit dem Beklagten ausgestellte Courtagerechnung leistete dieser keine Zahlung, sondern wandte hiergegen die Verwirkung des Lohnanspruchs nach § 654 BGB wegen einer verbotenen Doppeltätigkeit der Klägerin ein.

Gemäß der eingangs dargestellten allgemeinen Meinung wäre dieser Einwand des Beklagten berechtigt, wenn die Klägerin sowohl für die erstrangige Grundpfandgläubigerin als auch für den Beklagten Vermittlungstätigkeiten und nicht bloß Nachweistätigkeiten erbracht hätte.

Dass dies der Fall gewesen sein könnte, wird zunächst zwar durch den Wortlaut der im Kaufvertrag aufgenommenen Maklerklausel nahegelegt, in der die Parteien des Kaufvertrags erklärten, dass der Kaufvertrag durch Vermittlung der Klägerin zustande gekommen sei.

Dies ließ das Oberlandesgericht Saarbrücken jedoch für sich genommen nicht ausreichen. Das Gericht stellte vielmehr fest, dass es nicht allein auf den Wortlaut an-

kommen könne, da die Begriffe Nachweismakler und Vermittlungsmakler im Rechtsalltag mitunter nicht hinreichend auseinander gehalten würden. Der Begriff „Vermittlung“ werde in Maklerverträgen zumeist untechnisch gebraucht.

Daher könne man in der Formulierung im „Kaufanwärter/Maklervertrag“ sowie in der Maklerklausel im notariellen Kaufvertrag keine hinreichenden Anhaltspunkte für eine entsprechende Vermittlungstätigkeit der Klägerin sehen.

Weitergehende Umstände, warum eine Vermittlungstätigkeit vorgelegen haben sollte, hatte der Beklagte nicht vorgebracht, so dass das Oberlandesgericht Saarbrücken eine verbotene Doppeltätigkeit, die zu einer Verwirkung des Lohnanspruchs nach § 654 BGB geführt hätte, im Ergebnis abgelehnt hat.

Bewertung und Auswirkungen für die Praxis

Zwei Erkenntnisse sind hervorzuheben: Zum einen ist nach Auffassung des Oberlandesgerichts Saarbrücken für die Frage, ob eine Vermittlungs- oder Nachweistätigkeit vorliegt, der Wortlaut einer Vereinbarung allein nicht

ausreichend. Die explizite Formulierung einer „Vermittlungstätigkeit“ genügt nicht zum Beleg dafür, dass auch tatsächlich eine Vermittlungstätigkeit im gesetzlichen Sinne vereinbart wurde.

Der Umstand, dass der Beklagte aber den Wortlaut zum Anlass genommen hat, die Erfüllung des Courtageanspruchs zu verweigern, zeigt jedoch, wie wichtig es ist, auch bereits beim Erstellen und Verhandeln eines Maklervertrages auf juristisch präzise und im Gesamtkontext eindeutige Begrifflichkeiten zu achten.

Zum anderen kommt es nach Ansicht des Oberlandesgerichts Saarbrücken für die Frage einer verbotenen Doppeltätigkeit augenscheinlich allein auf die tatsächlich erbrachte Tätigkeit des Maklers an und nicht auf die vertraglich vereinbarte Leistung des Maklers. Entscheidend ist demzufolge allein, ob der Makler tatsächlich für beide Seiten vermittelnd tätig geworden ist.

Dr. Damian Tigges

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Dr. Damian Tigges unter +49 221 33660-788 oder dtigges@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel. +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90