

Mandantenrundschriften Dezember 2013**MAKLERRECHT**

1. Nach Beschluss des OLG Koblenz vom 31.03.2013, Az.: 10 U 834/12, hat der Veräußerer einer Wohnung dafür Sorge zu tragen, dass den möglichen Käufern das Kaufobjekt zutreffend dargestellt wird. Er kann sich nicht darauf berufen, dass der Makler verpflichtet gewesen wäre, von ihm stammende Falschangaben von sich aus zu berichtigen.

2. Makler muss nicht für Notarvertragsentwurf zahlen:

Sofern keine ausdrücklichen anderweitigen Informationen vorliegen, veranlasst ein Makler einen Kaufvertragsentwurf nicht im eigenen Namen.

Auch das Provisionsinteresse des Maklers macht diesen nicht zwangsläufig zum kostenpflichtigen Auftraggeber eines Notarvertrages.

Ein verständig denkender Notar muss im Regelfall davon ausgehen, dass ein Makler nur als Vertreter des Käufers/Verkäufers auftritt.

3. Haftung des Verkäufers für Beratungsfehler des Immobilienmaklers:

Nach Urteil des BGH vom 12.07.2013, Az.: V ZR 4/12, kommt ein Beratungsvertrag zwischen Verkäufer und Käufer zustande, wenn der Verkäufer im Zuge der Vertragsverhandlungen, insbesondere auf Befragen, einen ausdrücklichen Rat erteilt oder wenn der Verkäufer dem Käufer als Ergebnis der Verhandlungen ein Berechnungsbeispiel über Kosten und finanzielle Vorteile des Erwerbs vorlegt, welches der Herbeiführung des Geschäftsabschlusses dienen soll. Dabei kann die Beratung der Interessenten vom Verkäufer einem Dritten überlassen werden.

Unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen dem Vermittler und dem Kaufinteressenten hindern die Annahme eines Kraft konkludent erteilter Vollmacht zustande gekommenen Beratungsvertrages mit dem Verkäufer nicht.

Wird einem Anlageinteressenten nach einer zunächst allgemein gehaltenen oder auf andere Produkte gerichteten Beratung eine konkrete Immobilie zum Erwerb vorgeschlagen und erläutert, kann der Vermittler hinsichtlich dieser Immobilie eine Beratungsleistung für den Verkäufer vornehmen.

Eine stillschweigende Bevollmächtigung des Vermittlers durch den Verkäufer liegt vor, wenn sich bei der Vermittlung des Kaufvertrages die Aufgabe einer Beratung des Kaufinteressenten stellt und diese vom Verkäufer dem Vermittler überlassen worden ist. Das ist der Fall, wenn der Verkäufer dem Vertrieb von Eigentumswohnungen einem Vermittler vollständig überlassen und ihm völlig freie Hand gelassen hat. Das gilt auch dann, wenn der Verkäufer seine Immobilie nicht ausschließlich durch den in Rede stehenden Vermittler vertreibt.

4. Maklerlohnanspruch:

Nach Urteil des Landgericht Koblenz vom 17.09.2012, Az.: 15 O 324/10, kann ein Makler einen Anspruch auf Zahlung einer erfolgsunabhängigen Maklerprovision nicht in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, sondern ausschließlich im Rahmen eines Individualvertrages wirksam vereinbaren.

Diese Entscheidung entspricht BGH NJW 2009, 1199.

5. Provisionsanspruch bei Erwerb durch Zwangsversteigerung:

Nach Urteil des Landgericht Aachen vom 13.12.2012, Az.: 10 O 271/12, erwarb ein Käufer nach der Inanspruchnahme von Maklerleistungen das Eigentum an der Immobilie nicht rechtsgeschäftlich, sondern im Wege der Zwangsversteigerung. Er schuldet den vereinbarten Maklerlohn jedenfalls dann, wenn der Maklervertrag auch für diesen Fall eine Provisionsabrede enthält.

Diese Provisionsabrede für den Fall des Erwerbs durch Zwangsversteigerung bedarf einer Individualabrede. Im Wege Allgemeiner Geschäftsbedingungen kann eine solche Provisionspflicht nicht begründet werden (BGH, IBR 1992, 472).