


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	LG Freiburg (Breisgau) v. 16.02.2016 3 OH 29/15	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2016, 350-351
		Normen:	§ 127 GNotKG, § 179 BGB
		Zitiervorschlag:	MietRB 2016, 350-351

Titelzeile**Haftung des Maklers für Notargebühren bei gescheitertem Grundstückskauf?****Leitsatz**

Beauftragt ein Makler als Vertreter ohne Vertretungsmacht einen Notar mit der Erstellung eines Kaufvertragsentwurfs, so beurteilt sich die Haftung analog § 179 BGB. Zu ersetzen ist aber nur der Vertrauensschaden des Notars, wobei dessen Arbeit an dem Entwurf nicht zu berücksichtigen ist.

Das Problem Es geht um Notarkosten im Zusammenhang mit einem gescheiterten Grundstückskauf. Die Kaufinteressenten schließen mit einer Maklerin eine Reservierungsvereinbarung. Die Maklerin wendet sich per E-Mail an eine Notarin und bittet um einen Protokollierungstermin; per Fax sendet sie noch ein Formular mit Angaben zum beabsichtigten Kaufvertrag. Die Notarin nimmt Einsicht in das Grundbuch und übersendet den Parteien einen Kaufver-

- 350 -

MietRB 2016, 350-351

- 351 -

tragsentwurf. Die Kaufinteressenten teilen der Notarin mit, dass sie den Maklervertrag gekündigt und kein Interesse mehr an dem Grundstück hätten. Die Notarin stellt ihnen und dem Verkäufer die entstandenen Gebühren in Rechnung. Diese widersprechen, sie hätten die Maklerin nicht bevollmächtigt. Daraufhin storniert die Notarin die Rechnungen und nimmt mit neuer Rechnung die Maklerin in Anspruch. Diese widerspricht und stellt Antrag auf gerichtliche Entscheidung gem. § 127 GNotKG.

Die Entscheidung des Gerichts

Das LG Freiburg gibt der Maklerin Recht. Sie hafte nicht für die entstandenen Notarkosten. Dabei führt das Gericht zunächst aus, dass es sich nicht um ein Eigengeschäft handle. Wenn ein Makler einen Kaufvertragsentwurf in Auftrag gebe, sei aus verständiger Empfängersicht klar, dass er nur für seine Auftraggeber handle (Verweis u.a. auf OLG Frankfurt v. 4.7.2013 - 20 W 273/12, MietRB 2013, 294 = RNotZ 2013, 563). Im Streitfall sei das von der Notarin auch so verstanden worden, die ja zunächst ihre Rechnungen an die Kaufinteressenten und den Verkäufer gestellt habe.

In Betracht käme aber eine Haftung der Maklerin als Vertreterin ohne Vertretungsmacht analog § 179 Abs. 1 BGB, der auch bei der öffentlich-rechtlichen Beziehung zu einem Notar einschlägig sei. Dabei lässt das Gericht offen, ob hier nicht eine Haftung der Maklerin analog § 179 Abs. 3 S. 1 BGB ausgeschlossen sei. Dies läge allerdings nahe, weil der Notarin nur eine Mail und ein nicht unterzeichnetes Telex vorlagen und sie die Auftragslage vorher hätte abklären müssen. Eine Haftung der Maklerin scheidet aber jedenfalls deshalb aus, weil die Maklerin gutgläubig gewesen und kein ersatzfähiger Vertrauensschaden analog § 179 Abs. 2 BGB entstanden sei.

Ein Vertrauensschaden wäre nur gegeben, wenn es durch das Handeln der Maklerin zu einem Vermögensverlust der Notarin gekommen wäre. Nach der maßgeblichen Differenzhypothese sei ein Vergleich

der tatsächlichen Vermögenslage anzustellen mit derjenigen, die bestünde, wenn das haftungsbegründende Ereignis nicht stattgefunden hätte. Dann wären aber nur die Gebühren nicht angefallen, ein darüber hinausgehender Vermögensverlust sei dagegen nicht entstanden.

Die Gebühren könnten auch nicht unter dem Aspekt des Aufbringens eigener, marktwerter Leistungen als Schaden abgerechnet werden. Denn die bloße Erbringung von Arbeitsleistungen führe nicht zu einem Vermögensverlust. Soweit die Rspr. dem Geschädigten ausnahmsweise das Recht zubillige, eigene Leistungen im Rahmen des Schadensersatzes zu marktüblichen Konditionen abzurechnen, sei zu differenzieren: Die Liquidation von Eigenleistungen werde dem Geschädigten nur zugestanden

- im Rahmen des Schadensersatzes wegen Nichterfüllung oder
- wenn ein Sachschaden bereits eingetreten war, vom Geschädigten aber in Eigenarbeit behoben wurde (Verweis u.a. auf OLG Frankfurt v. 18.3.2013 - 1 U 179/12 , NJOZ 2013, 1019).

Ersteres folge direkt aus der Differenzhypothese und letzteres liege daran, dass der Schädiger die zur Schadensbehebung erforderlichen Kosten schulde und Eigenleistungen des Geschädigten ihm daher nicht zugutekommen sollen. Im Streitfall ginge es hingegen darum, ob ein Schaden überhaupt entstanden sei. Dies sei nach der Differenzhypothese, aber auch weil sonst der Unterschied zu § 179 Abs. 1 BGB eingeebnet würde, zu verneinen.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung leuchtet ein. Ein Notar, der nicht frühzeitig die Verhältnisse abklärt, läuft also Gefahr, auf den entstandenen Gebühren sitzen zu bleiben.

Beraterhinweis Wird bei Kaufvertragsverhandlungen ein Notar eingeschaltet, so sollten die Parteien vorher klären und dem Notar auch mitteilen, wer die Kosten trägt, falls der Kauf scheitert.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., www.aclanz.de