

| | |
|-------------------------|--|
| Autor: | Joachim Wichert |
| Anmerkung zu: | LG Frankenthal v. 28.12.2017 8 O 158/17 |
| Quelle: |  Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln |
| Fundstelle: | MietRB 2018, 234-235 |
| Normen: | § 328 BGB, § 464 BGB, § 652 BGB |
| Zitiervorschlag: | MietRB 2018, 234-235 |

Titelzeile

Maklerprovision: Eintritt in Käuferverpflichtung bei Ausübung des Vorkaufsrechts

Leitsatz

Enthält der Grundstückskaufvertrag eine Maklerklausel im Sinne eines Vertrags zugunsten des Maklers, so ist der Vorkaufsberechtigte bei Ausübung des Vorkaufsrechts daran gebunden. Dies gilt auch, wenn der Vorkaufsberechtigte die Verpflichtung nicht wollte und sie deshalb in eine Nachtragsvereinbarung zum ursprünglichen Kaufvertrag nicht aufgenommen wurde.

Das Problem Eine Eigentümerin beauftragt einen Makler mit der Suche eines Käufers für ihre Eigentumswohnung. Als Provision ist 3,57 % brutto des Kaufpreises vereinbart. Der Makler ist berechtigt, auch von dem Käufer eine Provision zu verlangen. Die Eigentumswohnung ist mit einem dinglichen Vorkaufsrecht zugunsten des Bruders der Eigentümerin belastet. Der Makler findet einen Interessenten für die Wohnung. Auch mit diesem schließt er einen Maklervertrag, die Provision soll ebenfalls 3,57 % brutto des Kaufpreises betragen. Es kommt zu einem notariellen Kaufvertrag mit dem Interessenten, der Kaufpreis beträgt 199.000 €. Zudem enthält der Kaufvertrag eine Maklerklausel, durch die sich Käufer und Verkäufer im Sinne eines Vertrags zugunsten Dritter verpflichten, dem Makler jeweils eine Provision von 3,57 % brutto des Kaufpreises zu zahlen. Der Bruder macht von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch. Daraufhin überlässt der Notar ihm einen Vertragsentwurf mit Maklerklausel zugunsten des Maklers. Der Bruder beanstandet die Maklerklausel, worauf der Notar sie ohne rechtliche Prüfung streicht. Die Eigentümerin und ihr Bruder schließen nun einen notariellen Nachtrag zum ursprünglichen Kaufvertrag. In dem Nachtrag ist vereinbart, dass der Bruder sein Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt habe und der Kauf zu den Bedingungen des ursprünglichen Kaufvertrags zustande komme. Eine Maklerklausel enthält der Nachtrag nicht. Der Makler fordert vom Bruder als Rechtsnachfolger des Käufers eine Maklerprovision i.H.v. 7.104,30 € (= 3,57 % des Kaufpreises), dieser weist die Forderung zurück.

Die Entscheidung des Gerichts

Das LG Frankenthal gibt dem Makler Recht. Der Bruder schulde die Provision aufgrund der Ausübung seines Vorkaufsrechts. Zwar habe er selbst keinen Maklervertrag geschlossen und auch keine Maklerdienste in Anspruch genommen. Seine Verpflichtung ergebe sich aber aus § 328 Abs. 1, § 464 Abs. 2 BGB. Dass er die Übernahme der Provisionszahlung nicht wollte und deshalb die Maklerklausel nicht in dem Nachtrag aufgenommen worden sei, sei unerheblich. Denn er habe durch den Nachtrag keinen eigenständigen Kaufvertrag mit der Eigentümerin geschlossen, sondern sein Vorkaufsrecht ausgeübt. Daher sei er gem. § 464 Abs. 2 BGB an die vereinbarte Maklerklausel gebunden.

Die Maklerklausel sei auch kein unbeachtlicher „Fremdkörper“ im Kaufvertrag. Zum einen komme es nicht darauf an, ob der Käufer eine ursprünglich nur vom Verkäufer versprochene Provision übernehme oder ob – wie hier – im Kaufvertrag bezüglich der Käuferprovision nur eine vom Käufer schon vorher eingegangene Verpflichtung aufgegriffen und durch eine besondere Gestaltung bekräftigt worden sei. In keinem der beiden Fälle sei die Maklerklausel als Fremdkörper zu werten. Zum anderen bleibe die Höhe der Provision im ortsüblichen Rahmen, auch insofern sei die Maklerklausel kein Fremdkörper.

Konsequenzen für die Praxis Bei Ausübung des Vorkaufsrechts ist der Vorkaufsberechtigte in der Regel an die Maklerklausel im Grundstückskaufvertrag gebunden, wenn sie im Sinne eines Vertrags zugunsten des Maklers ausgestaltet ist (dazu auch NK-BGB/*Wichert*, 3. Aufl. 2016, § 652 Rz. 219 f.). Daher sind das Ergebnis und die klaren Worte des LG Frankenthal zu begrüßen.

- 234 -

MietRB 2018, 234-235

- 235 -

Beraterhinweis Ist die vereinbarte Provision nach ortsüblichen Maßstäben überhöht, bindet die Maklerklausel den Vorkaufsberechtigten ausnahmsweise nicht. In dem Fall kann sich der Makler auch nicht auf die Herabsetzungsbefugnis des § 655 BGB berufen (BGH v. 12.5.2016 – 1 ZR 5/15, MDR 2016, 1195 = MietRB 2016, 319).

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

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln