

Autor: Joachim Wichert
Anmerkung zu: BGH v. 24.01.2019 | ZR 160/17
Quelle: 
Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle: MietRB 2019, 136
Normen: § 280 BGB, § 652 BGB
Zitiervorschlag: MietRB 2019, 136

Titelzeile

Rückabwicklung des Kaufvertrags bei Pflichtverletzung des Verkäufermaklers?

Vorinstanz

zu I ZR 160/17, OLG Celle - 16 U 154/16

Leitsatz

Verletzt der Verkäufermakler seine vertraglichen Pflichten und erwirbt er nachher mit einem Dritten selbst das Grundstück unter Wert, so kann der Verkäufer im Wege der Naturalrestitution die Rückabwicklung des Kaufvertrags verlangen.

Das Problem Die Eigentümerin eines Hofes mit landwirtschaftlicher Nutzfläche erteilt einem Makler den Alleinauftrag zum Nachweis oder zur Vermittlung von Kaufinteressenten. In dem Alleinauftrag ist für den Hof ein Kaufpreis von 80.000 € vorgesehen, die Nutzfläche soll höchstbietend verkauft werden. In der Folgezeit macht die Niedersächsische Landesgesellschaft ein Kaufangebot i.H.v. 300.000 €. Dieses Kaufangebot leitet der Makler an die Eigentümerin weiter, behauptet dazu aber wahrheitswidrig, die Interessentin wolle eine Garantie haben, dass der Hof innerhalb einer bestimmten Frist verkauft werde. Aufgrund dieser vermeintlichen Garantie berücksichtigt die Eigentümerin dieses Angebot nicht. Ein weiterer Kaufinteressent gibt ein Angebot von 350.000 € ab, welches er auch auf 400.000 € erhöhen würde. Dieses Angebot leitet der Makler nicht an die Eigentümerin weiter. Andere Kaufinteressenten blockt der Makler ab, indem er eine Kaufpreiserwartung von 550.000 € bis 600.000 € nennt. Weitere Bemühungen unternimmt er nicht mehr. Schließlich erwirbt der Makler selbst mit einer weiteren Person die Immobilie zu einem Kaufpreis von 280.000 €. Die Eigentümerin zahlt dem Makler dafür eine Provision i.H.v. 9.996 €. Später tritt die Eigentümerin ihre Ansprüche aus dem Kauf- und dem Maklervertrag ab. Der Zessionar verlangt von beiden Käufern u.a. die Rückabwicklung des Kaufvertrags, hilfsweise Schadensersatz i.H.v. 120.000 €. Das OLG Celle ist der Auffassung, der Schadensersatzanspruch sei nur auf den Ausgleich des Mehrwerts beschränkt und weist den Hauptantrag ab.

Die Entscheidung des Gerichts

Der BGH ist anderer Auffassung und gibt der Eigentümerin (bzw. dem Zessionar) insofern Recht, als gegen den Makler ein Anspruch aus § 280 Abs. 1 S. 1 BGB auf Rückabwicklung des Kaufvertrags bestehe. Dieser habe seine Pflichten aus dem Makleralleinauftrag u.a. dadurch verletzt, dass er Kaufangebote unzutreffend oder gar nicht weitergeleitet habe, dass er Interessenten überhöhte Preisvorstellungen genannt habe und später nicht mehr tätig geworden sei. Ein Verkäufermakler habe u.a. durch

eine realistische Preisgestaltung die Voraussetzungen für den beabsichtigten Verkauf zu schaffen. Im Rahmen eines Alleinauftrags habe er auch, anders als beim einfachen Maklervertrag, eine Verpflichtung zum Tätigwerden.

Im Rahmen der Naturalrestitution (§ 249 Abs. 1 BGB) könne der Geschädigte wählen, ob er den gesamten Vertrag rückgängig machen wolle oder ob er am Vertrag festhalte und (nur) den zusätzlichen Schaden geltend mache. Zwar sei ein Makler, der aufgrund einer Pflichtverletzung seinem Auftraggeber zum Schadensersatz verpflichtet sei, zu einer Rückabwicklung des Grundstückkaufvertrags mit dem Dritten regelmäßig nicht in der Lage. Dies sei hier aber anders, weil der Makler in Gemeinschaft mit einem Dritten das Grundstück selbst erworben habe. Daher sei der Schadensersatzanspruch entgegen der Auffassung des OLG Celle nicht auf den Ausgleich des zusätzlichen Schadens beschränkt.

Allerdings könne der Makler nur seinen ideellen Grundstücksanteil zurückübertragen, nicht das Grundstück insgesamt. Dazu bedürfe es der Mitwirkung des weiteren Käufers. Gegen diesen bestehe aber nur dann ein entsprechender Anspruch, wenn er sich das Verhalten des Maklers zurechnen lassen müsse oder selbst schadensersatzpflichtig sei. Da die Vorinstanzen hierzu bisher keine ausreichenden Feststellungen getroffen hätten, sei die Sache insofern an das Berufungsgericht zurückzuweisen.

Konsequenzen für die Praxis Der Entscheidung ist zuzustimmen. Die Pflichtverletzungen des Maklers sind offenkundig. Warum soll der Geschädigte in einem solchen Fall nicht das Recht haben, den Kaufvertrag rückgängig zu machen?

Beraterhinweis Unter den Maklern gibt es einige besonders schwarze Schafe, dafür ist dieser Fall ein Beleg. Solchen Maklern sollte konsequent das Handwerk gelegt werden. Das darf aber nicht dazu führen, dass eine ganze Berufsgruppe pauschal verunglimpft wird. In der Politik wird dies nicht immer beherzigt (Stichwort: Bestellerprinzip), aber auch von manchen Gerichten nicht.

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

Mehr zum Thema:

Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2019, 135 (vorstehend).