


<b>Gericht:</b>	AG Königswinter
<b>Aktenzeichen:</b>	9 C 60/19
<b>Dokumenttyp:</b>	Rechtsprechung
<b>Quelle:</b>	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
<b>Fundstelle:</b>	MietRB 2021, 15
<b>Normen:</b>	§ 652 BGB, § 654 BGB
<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2021, 15

---

## Titelzeile

### Maklerprovision: Interessenkonflikt bei Vermittlung der elterlichen Immobilie?

#### Leitsatz

Vermittelt der Makler seinem Auftraggeber die elterliche Immobilie, so begründet dieses familiäre Verhältnis allein keinen provisionsschädlichen Interessenkonflikt.

**Das Problem** Ein Makler vermittelt seinem Auftraggeber eine Immobilie in Königswinter zu einem Kaufpreis von 405.000 €. Es ist eine Maklerprovision von 3,57 % € vereinbart. In dem notariellen Kaufvertrag findet sich die Formulierung, dass der Kaufvertrag durch die Vermittlung des Maklers zustande gekommen und der Käufer verpflichtet ist, eine Maklerprovision von 3,57 % inkl. MwSt. zu zahlen. Der Auftraggeber verweigert die Zahlung. Zur Begründung verweist er darauf, dass der Makler auch für die Verkäufer der Immobilie, seine Eltern, tätig gewesen sei und er die Doppeltätigkeit nicht offengelegt habe. Der Makler erhebt Urkundenklage.

**Die Entscheidung des Gerichts** Das AG gibt dem Makler Recht und erlässt ein entsprechendes Urkunden-Vorbehaltsurteil. Der Provisionsanspruch ergebe sich aus § 652 BGB ; dieser sei auch nicht gem. § 654 BGB verwirkt.

Gemäß § 654 BGB sei ein Vertrag unwirksam, wenn ein Makler entgegen des Vertragsinhaltes auch für den anderen Teil, hier also die Verkäufer, tätig sei. Allerdings sei eine Doppeltätigkeit grundsätzlich zulässig, wenn nicht etwas anderes vereinbart worden sei oder sich das Verbot der Doppeltätigkeit aus den weiteren Vertragsumständen ergebe (Verweis auf *Kotzian-Marggraf/Kneller* in BeckOK/BGB, Stand: 1.5.2020, § 654 Rz. 1). Verboten sei eine Doppeltätigkeit dann, wenn es beispielsweise nach den konkreten Umständen zu einer vertragswidrigen Interessenkollision komme. Das Zusammentreffen eines Vermittlungsmaklers und eines Nachweismaklers führe nicht zwingend zu einem Interessenkonflikt. Zwar ergäben sich durch die gleichzeitige Vertretung der Eltern einige Anhaltspunkte für die Annahme, dass möglicherweise ein Interessenkonflikt vorliegen könnte. Die bloße Möglichkeit des Vorliegens genüge jedoch nicht für die Annahme eines tatsächlichen Interessenkonflikts; außerdem stehe nicht fest, ob es überhaupt zu einer Doppeltätigkeit gekommen sei. Überdies behaupte der Makler, dass das Verwandtschaftsverhältnis zwischen den Verkäufern und ihm offengelegt worden sei. Da hierüber keine im Urkundenverfahren geeigneten Beweismittel vorlägen, könne nicht abschließend geklärt werden, ob ggf. eine konkludente vertragliche Vereinbarung zu einer möglichen Doppeltätigkeit geschlossen worden sei.

Der Wirksamkeit des Vertrages stünden auch keine Sittenwidrigkeit gem. § 138 Abs. 1 BGB oder die Grundsätze von Treu und Glauben, § 242 BGB, entgegen. Der bloße Hinweis auf ein Handeln in kollusiver Weise aufgrund der Beteiligung der Eltern sei nicht geeignet, eine Tatbestandsverwirklichung darzulegen.

**Konsequenzen für die Praxis** Das Urteil ist richtig. Denn der Auftraggeber konnte schon die streitige Doppeltätigkeit nicht mit den im Urkundenverfahren zugelassenen Mitteln beweisen. Die bloße familiäre Verbindung zwischen dem Makler und den Verkäufern bringt den Provisionsanspruch nicht zu Fall, auch nicht unter dem Gesichtspunkt unechte Verflechtung (vgl. OLG Hamm v. 9.3.2020 – 18 U 136/18, MietRB 2020, 272 [*Burbulla*]).

**Beraterhinweis** Das Urteil ist ein gutes Beispiel für den wesentlichen Vorteil des Urkundenprozesses: die Einschränkung der Beweismittel des Beklagten. Nicht selten bleibt es bei dem Vorbehaltsurteil, weil der Erfolg des Klägers im Urkundenprozess den Elan des Beklagten für das Nachverfahren hemmt.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln