

| | |
|----------------------------|--|
| Gericht: | OLG Zweibrücken |
| Entscheidungsdatum: | 26.09.2023 |
| Aktenzeichen: | 8 U 138/22 |
| Dokumenttyp: | Urt. |
| Quelle: |  Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln |
| Fundstelle: | MietRB 2024, 15-16 |
| Normen: | § 656a BGB, § 656d BGB, § 652 BGB |
| Zitiervorschlag: | MietRB 2024, 15-16 |

Titelzeile

Maklerprovision: Muss Vorkenntnis offenbart werden?

BGB §§ 656a, 656d, 652

Leitsatz

Dem Maklerkunden kann die Berufung auf Vorkenntnis verwehrt sein, wenn er diese bei Kontaktaufnahme mit dem Makler nicht sogleich offenbart.

Das Problem Es geht um die Zahlung einer Maklerprovision für die Vermittlung des Kaufs einer Villa. Am 17.5.2021 schließen deren Eigentümer und der Makler einen Maklervertrag über den Nachweis von Kaufinteressenten bzw. die Vermittlung eines Kaufvertragsabschlusses über diese Villa. Der Maklervertrag regelt, dass im Falle eines Kaufvertrages sowohl der Eigentümer als auch der - zu diesem Zeitpunkt noch unbekannt - Käufer des Anwesens eine Provision von je 2 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer schulden. Der Makler findet zeitnahe einen Käufer. Für diesen wird seine Frau tätig, die ihrerseits mit E-Mail vom 26.7.2021 auf die E-Mail des Maklers vom Tag zuvor reagiert und dort erklärt: „da sie in ihrer letzten mail nochmal darauf hingewiesen haben, selbstverständlich ist uns die von uns zu leistende Maklerprovision an sie bekannt.“ Am 13.10.2021 veräußerte der Eigentümer die Villa an den Käufer zu einem Kaufpreis von 695.000 €. In § 9 der Kaufvertragsurkunde heißt es: „Die Beteiligten bestätigen, dass dieser Vertrag durch die Vermittlung der Maklerfirma ‚M. GmbH‘ in 67. G., T-straße ..., zustande gekommen ist.“ Der Makler stellt dem Käufer die 2 % Provision in Rechnung. Dieser verweigert die Zahlung und wendet u.a. Vorkenntnis ein, deswegen mangle es an der Kausalität der Maklerleistung.

Die Entscheidung des Gerichts Das OLG Zweibrücken gibt dem Makler Recht. Zwischen ihm und dem Käufer sei aufgrund der E-Mail-Korrespondenz vom 25./26.7.2021 ein eigener Maklervertrag geschlossen worden. Dem daraus resultierenden Provisionsanspruch könne nicht mit dem Einwand der Vorkenntnis begegnet werden.

Auf die Kausalität der Vermittlertätigkeit könne bei Abschluss in zeitnahe Zusammenhang von unter einem Jahr nach der Maklertätigkeit geschlossen werden. Zwar bleibe dem Käufer möglich, ausnahmsweise für einen fehlenden Kausalzusammenhang sprechende Umstände, wie eine Vorkenntnis von Objekt und Verkäufer, darzulegen und nachzuweisen. Allerdings könne ihm eine solche Berufung auf Vorkenntnis verwehrt sein, wenn er bei Kontaktaufnahme mit dem Makler nicht sogleich diese Vorkenntnis offenbare und etwaigen Provisionsforderungen widerspreche (Hinweis auf OLG Celle v. 17.11.1994 - 11

U 4/94, NJW-RR 1995, 501; OLG Schleswig v. 12.6.2014 - 16 U 134/13, juris Rz. 13). So liege der Fall hier. Der Käufer habe nicht nur in Kenntnis der Provisionsforderung die Maklerleistungen in Anspruch genommen, ohne seine vermeintliche Vorkenntnis zu offenbaren oder der Forderung entgegenzutreten, sondern darüber hinaus in § 9 des notariellen Kaufvertrages ausdrücklich erklärt, „dass dieser Vertrag durch die Vermittlung Maklerfirma ... zustande gekommen ist“. Vor diesem Hintergrund könne er sich nicht auf eine vermeintliche Vorkenntnis berufen.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung überzeugt. Der Maklerkunde ist nach Treu und Glauben gehalten, unverzüglich eine etwaige Vorkenntnis zu offenbaren, sonst kann er sich darauf nicht mehr berufen. Allerdings ist dies nicht unstrittig, insbesondere lehnt der BGH eine solche Offenbarungspflicht ab (BGH v. 9.11.1983 - IVa ZR 60/82, WM 1984, 62; zum Meinungsstand vgl. *Althammer* in MünchKomm/BGB, 9. Aufl. 2023, § 652 Rz. 200).

Beraterhinweis Der Maklervertrag kann vorsehen, dass der Kunde eine etwaige Vorkenntnis offenbaren muss. Ob dies auch mittels AGB geht, ist aber umstritten (vgl. LG Berlin, 2.5.2019 - 52 O 304/18, MietRB 2020, 77 [*Wichert*]; *Wichert* in NK-BGB, 4. Aufl. 2021, § 652 Rz. 200 m.w.N.).

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