

Gericht:	Brandenburgisches OLG
Entscheidungsdatum:	03.04.2024
Aktenzeichen:	4 U 105/23
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2025, 47-48
Normen:	§ 133 BGB, § 157 BGB, § 164 BGB, § 652 BGB, § 654 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2025, 47-48

Titelzeile

Konkludenter Abschluss eines Maklervertrags

BGB § 133, § 157, § 164 Abs. 1, § 652 Abs. 1, § 654

Leitsatz

Fordert ein Kaufinteressent in Kenntnis eines an ihn gerichteten Provisionsverlangens vom Makler finanzierungsrelevante Objektunterlagen an oder bittet er um einen Besichtigungstermin, so liegt darin der konkludente Abschluss eines Maklervertrags.

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2025, 48 (nachstehend).

Das Problem Ein Immobilienmakler bietet einer Objektgesellschaft per E-Mail ein Immobilienkonvolut von sieben vermieteten Mehrfamilienhäusern zum Kauf an. Die E-Mail enthält folgendes Provisionsverlangen: „Hinweis: Mit Abschluss eines Kaufvertrages wird Ihrerseits eine Provision in Höhe von 4 % vom Kaufpreis zuzüglich gesetzlicher MwSt. zur Zahlung fällig ...“ Nach einem telefonischen Austausch der Parteien übersendet der Immobilienmakler der Objektgesellschaft verschiedene Objektdaten (Flurkarten, Lagepläne, Grundrisse, Sanierungspläne) sowie Zugangsdaten zu einem digitalen Datenraum. Weiterhin kommt es auf Wunsch der Objektgesellschaft zu einem Besichtigungstermin. Im weiteren Verlauf sagt der Immobilienmakler eine Reduzierung der Provision um 0,5 % zu. Ein ausdrücklicher Maklervertrag wird nicht geschlossen.

Kurze Zeit später erwirbt die Objektgesellschaft das Immobilienkonvolut zu einem Kaufpreis von 5.550.000 €. Der Immobilienmakler stellt 3,5 % vom Kaufpreis zzgl. Umsatzsteuer, insgesamt 231.157,50 € brutto, in Rechnung. Die Objektgesellschaft verweigert die Zahlung.

Die Entscheidung des Gerichts Das Brandenburgische OLG gibt, wie schon die erste Instanz, dem Immobilienmakler Recht. Die Parteien hätten konkludent einen Maklervertrag abgeschlossen, aufgrund dessen der Immobilienmakler die vereinbarte Provision beanspruchen könne.

Ein Maklervertrag könne nach der ständigen Rechtsprechung des BGH nicht nur durch ausdrückliche Erklärungen, sondern auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten geschlossen werden. Dies sei der Fall, wenn ein Kaufinteressent in Kenntnis eines gegen ihn gerichteten Provisionsverlangens weitere Maklerleistungen in Anspruch nehme.

Der hiesige Immobilienmakler habe den Abschluss eines Maklervertrags angeboten, indem er unter ausdrücklichem Hinweis auf die Provisionspflicht der Objektgesellschaft das Exposé übersandt ha-

be. Damit habe er nicht lediglich eine unverbindliche invitatio ad offerendum formuliert, sondern seine Leistung bereits mit Rechtsbindungswillen angeboten. Die Objektgesellschaft habe dieses Angebot durch Inanspruchnahme von Maklerleistungen angenommen. Sie habe weitere Objektdaten angefragt, Zugang zu einem Datenraum erhalten, um die Werthaltigkeit des Kaufgegenstands prüfen zu können, und das Objekt besichtigt. Spätestens mit dieser Besichtigung sei der Maklervertrag zustande gekommen.

Konsequenzen für die Praxis Die Begründung des Gerichts entspricht der höchstrichterlichen Rechtsprechung und ist nicht zu beanstanden.

Beraterhinweis Der Abschluss eines Immobilienmaklervertrags ist nicht stets formfrei. Gemäß § 311b Abs. 1 S. 1 BGB kann ausnahmsweise eine notarielle Beurkundung erforderlich sein. Das kommt dann in Betracht, wenn der Maklervertrag auch bei Nichtzustandekommen des Kaufvertrags ein Entgelt des Maklers vorsieht, etwa Aufwendungsersatz, Reservierungsgebühr etc. Erreicht dieses Entgelt eine Höhe von 10 - 15 % der anfallenden Provision, so kann dies nach der Rechtsprechung einen unangemessenen Kauf- oder Verkaufszwang begründen, der eine Beurkundungspflicht auslöst (vgl. NK-BGB/Wichert, 4. Aufl. 2021, § 652 Rz. 35). Zu beachten ist ferner, dass ein Maklervertrag über den Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses der Textform bedarf, § 656a BGB.

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

- 47 -

MietRB 2025, 47-48

- 48 -

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln