

Maklerrecht

Präsentiert von:



Rechtsanwältin Constanze Becker
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, München

RECHTSANWALTSKANZLEI
CONSTANZE BECKER

Maklerlohn bei nachträglich geschlossenem Maklervertrag?

Ein Maklervertrag kann grundsätzlich auch erst nach der Erbringung der Maklerleistung abgeschlossen werden. Ein Maklerkunde schuldet die Maklerprovision auch dann, wenn der Hauptvertrag mit einer beim Abschluss des Maklervertrags noch nicht existenten Gesellschaft abgeschlossen wird, wenn deren spätere Gründung im Maklervertrag angedeutet ist.

OLG Koblenz, Beschluss vom 19.12.2013, Az. 5 U 950/13

SACHVERHALT: Der klagende Makler beehrte von der beklagten XY GmbH Maklerprovision mit dem Vortrag, dem Maklerkunden die Verpachtung eines Grundstücks zum Betrieb einer Solaranlage nachgewiesen zu haben.

Zusammen mit dem Exposé und genauen Angaben zu Grundstück und Verpächter (in diesem Falle der Gemeinde) übersandte der Makler dem Kunden seine Provisionsvorstellungen mit dem folgenden Wortlaut: „Die Zahlungsverpflichtung ist somit mit Abschluss des Pachtvertrages zwischen der XY GmbH oder einer noch nicht näher bezeichneten Gesellschaft, welche mit der GmbH verbunden ist erfüllt und nach Rechnungslegung fällig.“ Letztlich wurde ein wirksamer Pachtvertrag zwischen der Gemeinde und einer anderen GmbH, der Z GmbH, abgeschlossen. Bei dieser Z GmbH handelte es sich aber um eine vom damaligen Geschäftsführer der beklagten XY GmbH neugegründete Gesellschaft.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE: Der Makler erhielt seine Provision. Die beklagte XY GmbH argumentierte, dass der Makler die Z GmbH gar nicht nachgewiesen haben kann, denn zum Zeitpunkt der Übersendung des Exposés war die Z GmbH noch gar nicht existent.

In aller Regel schließen Makler und Maklerkunde zunächst einen Maklervertrag, auf dessen Grundlage der Makler dann die provisionsauslösende Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit erbringt. Oft werden Maklerverträge konkludent abgeschlossen, indem der Maklerkunde

in Kenntnis des Provisionsverlangens des Maklers seine Dienste beansprucht. Das bloße mit der Nachweiserbringung verbundene Provisionsverlangen des Maklers reicht jedoch nicht aus, um einen Provisionsanspruch zu begründen.

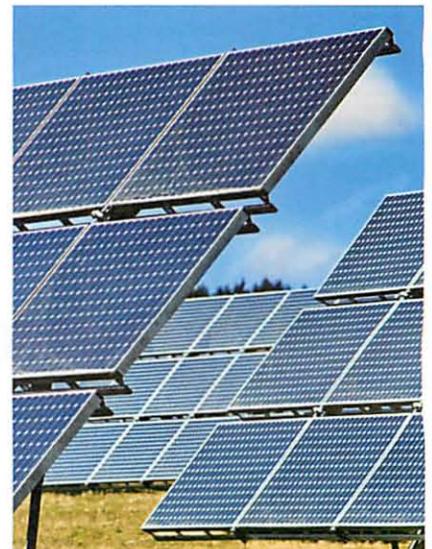
Der Maklerkunde muss das Provisionsverlangen des Maklers aber auch annehmen. Zwar war der Maklervertrag hier erst nach bereits erbrachter Maklerleistung (hier: dem Nachweis des Objektes) abgeschlossen worden. Dies steht jedoch der Wirksamkeit des Vertrags nicht entgegen (BGH, NJW-RR 1991, 820). Denn der Makler hat den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des Pachtvertrags mit der Forderung verbunden, bei Ausnutzung dieses Nachweises müsse die XY GmbH Maklercourtage zahlen.

Das Gericht bestätigte hier den Abschluss eines Maklervertrags, indem es davon ausging, dass die XY GmbH das Vertragsangebot des Maklers auch angenommen hat. Aufgrund des geltenden Grundsatzes der Vertragsfreiheit kann die Verpflichtung zur Zahlung einer Provision auch unabhängig vom Vorliegen einer echten Maklerleistung begründet werden.

Die Formulierung des Maklers in Bezug auf den Abschluss des Maklervertrags mit einer noch nicht existenten Gesellschaft war zwar laut dem Gericht etwas misslungen, aber durch Auslegung ging das Gericht davon aus, dass die Parteien mit der Vereinbarung gerade regeln wollten, dass die XY GmbH auch dann eine Provision zu leisten hat, wenn sie nicht selbst, sondern eine noch zu gründende Projektgesellschaft die Anlage pachtet.

FAZIT: Die Entscheidung zeigt, dass sich der Maklerkunde sich einem Provisionszahlungsanspruch nicht einfach entziehen kann, indem er eine neue Gesellschaft gründet, um sodann das nachgewiesene Objekt zu erwerben (BGH, Urteil vom 18.09.1997 Az. III ZR 226/96) oder wie im hiesigen Fall zu pachten. Dabei kann letztlich dahinstehen, ob der Maklervertrag vor oder nach Erbringung der Maklerleistung abgeschlossen wird.

Wir empfehlen daher, dass Makler mit der Zusendung eines Exposés neben der Provisionsvorstellung durch einen Hinweis auch den Fall der Neugründung einer Gesellschaft einschließen. Gerade in denjenigen Fällen, bei denen die Gründung einer Projektgesellschaft üblich ist, ist dieser Hinweis wichtig. «



Eine Solaranlage sorgt bisweilen auch im Maklerrecht für Ärger.