

Die automatische Verlängerung eines Makleralleinauftrages um drei Monate muss in dem Maklervertrag selbst enthalten sein – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 28.05.2020, I ZR 40/19

I.

Käufer bzw. Verkäufer (oder auch Mieter oder Vermieter) eines Objektes wollen nicht immer selber nach einem Vertragspartner (d.h. Käufer oder Verkäufer, Mieter oder Vermieter) suchen. Sie schalten dann Makler ein. Oftmals verwenden Makler in ihren Verträgen Klauseln, welche eine automatische Verlängerung des Maklervertrages vorsehen. Der BGH hatte sich mit einer solchen Verlängerungsklausel zu beschäftigen.

II.

Die Beklagte schloss mit der Klägerin einen Makleralleinauftrag für den Verkauf ihrer Eigentumswohnung. Die Klägerin sollte als einzige Maklerin für die Beklagte tätig werden. Der Vertrag hatte eine Mindestlaufzeit von 6 Monaten und sollte sich um jeweils 3 Monate verlängern, falls er nicht vorher gekündigt werde. Die Beklagte kündigte den Makleralleinauftrag nicht, beauftragte aber gegen Ende der Mindestlaufzeit allerdings einen anderen Makler. Dieser fand einen Interessenten, welcher das Objekt dann auch kaufte.

Die Klägerin macht von der Beklagten entgangene Provision geltend. Erstinstanzlich ist der Klage stattgegeben worden, aber auf die Berufung hin ist sie abgewiesen worden. Auf die Revision hin hat der BGH die Klageabweisung bestätigt. Allerdings hat der BGH im Gegensatz zu Berufungsinstanz es als zulässig angesehen, wenn in Allgemeinen Geschäftsbedingungen ein Makleralleinauftrag auf sechs Monate beschränkt und dann automatisch um drei Monate verlängert werde, wenn keine rechtzeitige Kündigung erfolge. Der BGH hat allerdings dennoch den Schadensersatzanspruch der Klägerin in Form der entgangenen Provision abgewiesen, da die Verlängerung nicht im Vertrag selber aufgeführt gewesen sei, sondern in einer Anlage.

III.

1.

Beauftragt ein Kunde jemand anderen, die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages nachzuweisen oder einen solchen Vertrag zu vermitteln entsteht ein sogenannter Maklervertrag (§§ 652ff. BGB). Der Maklervertrag nach dem BGB kann jederzeit wieder beendet werden und der Makler muss nicht werden. Bleibt der Makler untätig, treffen ihn keine Schadensersatzpflichten, er kann aber auch keine Provision verdienen. Umgekehrt hat der Makler bei einem normalen Maklervertrag nach dem BGB die Ungewissheit, ob seine Tätigkeit für ihn zum Erfolg, d.h. zum Entstehen einer Provision führt. Der Kunde ist frei darin, noch weitere Makler einzuschalten oder selber tätig zu werden.

Um einerseits eine Tätigkeitspflichten des Maklers zu begründen, andererseits den Makler davor zu schützen, dass seine Bemühungen umsonst sind, hat sich der sogenannte Makleralleinauftrag herausgebildet. Der Makler ist verpflichtet, aktiv zu werden, andererseits ist der Kunde verpflichtet, nur diesen Makler zu beauftragen, keine Eigeninitiative zu entfalten und jeden Vertragsschluss über diesen Makler zu organisieren.

2.

Diese Makleralleinaufträge werden für bestimmte Zeiträume abgeschlossen. Oftmals finden sich wie im entschiedenen Fall Klauseln, welche für eine automatische Verlängerung des Maklervertrages sorgen sollen. Im vorliegenden Fall sollte sich der Vertrag jeweils um 3 Monate verlängern, wenn er nicht rechtzeitig vorher gekündigt wird.

Durch die Entscheidung des BGH steht nunmehr fest, dass solche Verlängerungen auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam vereinbart werden können. Allerdings muss diese Verlängerung im Vertrag selber enthalten sein und darf nicht in Anlagen „versteckt“ werden.

3.

Durch das Urteil des BGH steht fest, dass Kunden eines Maklerauftrages zu raten ist, ihren Maklervertrag genauestens zu lesen. Ist die Verlängerungsklausel im Maklervertrag selbst enthalten, sollte nicht darauf vertraut werden, dass die Klausel unwirksam ist. Vielmehr sollte – sofern der Maklervertrag beendet werden soll – die vorgesehene Kündigungsfrist eingehalten werden.

Ist dagegen die Verlängerungsklausel nicht im Maklervertrag selbst enthalten, kommt es auf die genaue Formulierung und Ausgestaltung des Maklervertrages an. Es besteht dann jedenfalls die Möglichkeit, dass entsprechend der besprochenen Entscheidung des BGH die Klausel unwirksam ist.

Makler auf der anderen Seite ist zu raten, Verlängerungsklauseln im Maklervertrag selbst vorzusehen. Sonst besteht die Gefahr, dass die Verlängerungsklausel als unwirksam angesehen wird. Ebenso sollte die Verlängerung eher kurz gehalten werden, da ansonsten trotz der Entscheidung des BGH nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Verlängerung als unzulässig angesehen wird.

IV.

Maklerverträge können auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen um drei Monate automatisch verlängert werden. Diese Verlängerungsklausel muss aber im Maklervertrag selbst enthalten sein, ansonsten besteht die Gefahr, dass sie als unwirksam angesehen wird. Ob im Einzelfall eine wirksame Verlängerungsklausel vorliegt bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.