

Ein Immobilienmakler muss seinen Kunden von riskanten Geschäften abraten – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Frankenthal (LG Frankenthal) vom 07.05.2021, 1 O 40/20

I.

Wer eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchte, kann sich hierzu eines Maklers bedienen. Die Entscheidung des LG Frankenthal verdeutlicht, dass der Makler nicht nur Schadensersatzansprüchen seines Kunden ausgesetzt sein kann, sondern auch von Interessenten.

II.

Der beklagte Makler war von einem Grundstückseigentümer mit dem Verkauf einer Immobilie beauftragt worden. Die Klägerin beabsichtigte die Immobilie zu kaufen und einigte sich mit dem Grundstückseigentümer auch über den Verkauf. Kurz vor dem geplanten Notartermin konnte die Klägerin aber keine Finanzierungsbestätigung vorlegen und die Finanzierung der Kaufnebenkosten war von einer Bank abgelehnt worden. Der Beklagte riet daher dem Grundstückseigentümer von einem Verkauf an die Klägerin ab. Das Objekt wurde an einen anderen Interessenten veräußert und übereignet.

Die Klägerin macht von dem Beklagten knapp EUR 30.000,00 für vergeblich aufgewendete Umzugskosten geltend. Das LG Frankenthal hat die Klage abgewiesen. Der Beklagte habe die Pflicht gehabt, den Grundstückseigentümer über die Bonität des Vertragspartners, d.h. der Klägerin, aufzuklären und auf entsprechende Zweifel hinzuweisen. Im vorliegenden Fall hätten solche Zweifel bestanden. Außerdem wies das LG Frankenthal darauf hin, dass die Klägerin bis zum Notartermin sowieso hätte damit rechnen müssen, dass der Verkauf noch scheitert. Sie hätte daher noch nicht mit dem Umzug beginnen dürfen. Es sei ihr auch nicht gelungen, die Umzugskosten nachvollziehbar darzulegen.

III.

Die Entscheidung des LG Frankenthal zeigt, dass der Makler bei einem Grundstücksverkauf nicht nur den Schadensersatzansprüchen seines Kunden ausgesetzt sein kann, sondern auch den Ansprüchen eines Interessenten. Unabhängig davon, dass der Makler gegenüber seinem Kunden die Pflicht hat ihn auf Zweifel an der Bonität des Interessenten hinzuweisen und im vorliegenden Fall Anhaltspunkte vorlagen, die an der Bonität zweifeln lassen konnten, muss in jedem Fall genau geprüft werden, aus welcher Anspruchsgrundlage ein Schadensersatzanspruch des Interessenten sich ergeben soll. Insbesondere wenn zwischen Makler und Interessent keine vertraglichen Beziehungen entstanden sind und der Makler alleine für seinen Kunden tätig geworden ist, wird es schwierig eine entsprechende Anspruchsgrundlage zu finden.

IV.

Immobilienmakler können sich nicht nur Schadensersatzansprüchen ihrer Kunden ausgesetzt sehen, sondern auch von Interessenten. Hier ist erforderlich sorgfältig juristisch zu prüfen, ob diese berechtigt sind. 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.