

Fehler des Maklers führen nicht automatisch zur Verwirkung seines Maklerlohns – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts München (OLG München) vom 14.04.2021, 27 U 6526/20

I.

Wer einen Makler damit beauftragt, für ihn ein Grundstück zu kaufen oder verkaufen, muss den dafür vereinbarten Maklerlohn zahlen. Der Makler kann aber den bereits verdienten Maklerlohn wieder verwirken. Die Entscheidung des OLG München zeigt aber, dass nicht jeder Fehler des Maklers zu einer Verwirkung des Maklerlohns führt.

II.

Die Klägerin hatte mit den Beklagten einen Maklervertrag über ein bebautes Grundstück geschlossen. Hierfür verlangte die Klägerin von diesen einen Maklerlohn von EUR 9.603,30. Erstinstanzlich ist die Klage auf Zahlung dieses Maklerlohns abgewiesen worden. Auf die Berufung hin hat das OLG München die Beklagten zur Zahlung verurteilt. Insbesondere habe die Klägerin den Maklerlohn nicht verwirkt. Zwar habe sie das Baujahr des auf dem Grundstück befindlichen Hauses falsch angegeben. Die falsche Angabe des Baujahres alleine sei aber nicht ausreichend, dass sich der Makler seines Lohnes als unwürdig erweise und diesen verwirke. Es müssten weitere Umstände hinzutreten, die hier nicht vorlägen.

III.

Als Entlohnung für seine Tätigkeit erhält der Makler den nach dem Maklervertrag vorgesehenen Maklerlohn. Der Makler kann aber diesen Maklerlohn verwirken, wenn er seine Treuepflicht gegenüber dem Kunden vorsätzlich, wenn nicht gar arglistig, mindestens aber in einer dem Vorsatz nahekommenden grob leichtfertigen Weise verletzt.

Eine Verwirkung des Maklerlohnes kann etwa vorliegen, wenn der Makler zum Nachteil des Kunden kollusiv mit der anderen Vertragspartei zusammenarbeitet. Auch Falschangaben können zu einer Verwirkung des Maklerlohns führen. Es kommt aber immer auf den Einzelfall an. Die Entscheidung des OLG München unterstreicht, dass die in Rede stehende Verfehlung und alle Umstände des Einzelfalls genau geprüft werden müssen.

IV.

Es bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung, ob im Streitfall ein Fehlverhalten des Maklers vorliegt, welches ausreicht, den Maklerlohn wegen Verwirkung entfallen zu lassen. 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.