

Vorsicht vor Preisverhandlungen, wenn ein Maklerdoppelauftrag vorliegt – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts München II (LG München II) vom 16.05.2019, 11 U 134/18

I.

Wer ein Grundstück kaufen oder verkaufen möchte, möchte dies nicht immer selber tun. In solchen Fällen kann es sich anbieten einen Makler einzuschalten. Auch wenn durch die Gesetzgebungstätigkeiten der Bundesregierung die Anwendungsfälle eines Maklerdoppelauftrages bereits eingeschränkt wurden und in Zukunft wohl weiter eingeschränkt werden, ist dieser immer noch häufig anzutreffen. Bei einem Doppelauftrag ist der Makler sowohl für den Verkäufer, wie auch für den Käufer tätig. Die Entscheidung des LG München II unterstreicht, dass der Makler, der einen solchen Doppelauftrag ausführt, vorsichtig sein muss und Gefahr laufen kann seine verdiente Maklerprovision zu verlieren.

II.

Die Beklagte schloss mit der Klägerin eine Maklervereinbarung über den Verkauf einer Wohnanlage mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Die Klägerin fand einen Interessenten, dem die Beklagte einen Kaufpreis von 1.100.000 € mitteilte. Dieser Kaufpreis war nach Beratung mit der Klägerin von der Beklagten ermittelt worden. Die Klägerin wies aber gegenüber dem Interessenten darauf hin, dass die Beklagte mit dem Kaufpreis noch heruntergehen werde. Ebenso gab die Klägerin gegenüber diesem Interessenten an, dass es noch drei weitere Objekte gebe, die für den Interessenten interessant sein könnten und das von diesen vier Objekten nicht das Objekt der Beklagten am interessantesten für ihn sei. Schließlich übersandte die Klägerin dem Interessenten eine Exklusivitätsvereinbarung der Beklagten mit einem anderen Interessenten, aus dem sich ein niedrigerer Kaufpreis als die 1.100.000 € ergab.

Die Klägerin macht gegen die Beklagte Maklerprovisionen in Höhe von EUR 64.000,00 geltend. Das LG München II hat die Klage abgewiesen. Die Klägerin habe ihre Maklerprovision dadurch verwirkt, dass sie in die Preisverhandlungen der Beklagten mit dem Interessenten eingegriffen habe, diesem ein anderes Objekt als interessanter dargestellt habe und durch Übersendung der Exklusivitätsvereinbarung dem späteren Erwerber mitgeteilt habe, dass die Beklagte auch einen niedrigeren Kaufpreis akzeptieren würde.

III.

Weist ein Makler seinem Kunden eine Möglichkeit nach, etwas zu kaufen oder zu verkaufen bzw. ist er maßgeblich am Abschluss des entsprechenden Kaufvertrages beteiligt, verdient der Makler die sogenannte Maklerprovision. Diese kann er aber auch wieder verwirken, insbesondere wenn der Makler dem Inhalt des Vertrages zuwider auch für den Vertragspartner des Kunden tätig gewesen ist. Insbesondere ist dies gegeben, wenn der Makler sowohl für den Verkäufer wie auch für den Käufer tätig wurde und dabei seine Neutralitätspflicht verletzt hat. Dies kann beispielsweise dadurch ausgelöst werden, dass der Makler sich in die Preisverhandlungen einmischt, dem Interessenten ein anderes Objekt als interessanter vorstellt oder dem Interessenten Informationen zukommen lässt, die bei diesem die ernsthafte Erwartung auslösen können, dass der Verkäufer wesentlich mit seinem Kaufpreis heruntergehen werde.

Dies unterstreicht, dass ein Makler vor gerichtlicher Geltendmachung eines Provisionsanspruches genau untersuchen sollte, ob sein Verhalten möglicherweise vom Gericht als illoyal angesehen werden könnte.

IV.

Weißt der Makler die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages nach bzw. ist er maßgeblich am Abschluss des Vertrages beteiligt, muss der Kunde die Maklerprovision zahlen. Der Makler kann diese Maklerprovisionen aber durch illoyales Verhalten wieder verwirken. Ob im Einzelfall ein Verhalten des Maklers als illoyal anzusehen ist, kann nur durch eine Gesamtbetrachtung aller Umstände des Einzelfalls entschieden werden. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.