

## Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 10.10.2018)

### **Unwirksamer Maklervertrag mit Verkäufer führt nicht zum Provisionsverlust gegenüber Käufer!**

**Übersendet ein Maklerunternehmen ein Exposé und nimmt daraufhin der Kaufinteressent einen Besichtigungstermin wahr, führt dies zu dem Abschluss eines Maklervertrags. Unerheblich für den Anspruch auf Provision ist, ob der Maklervertrag mit dem Verkäufer der Immobilie wirksam ist und es sich bei dem Verkäufer um einen entfernten Verwandten des Erwerbers handelt.**

LG Ellwangen, Urteil vom 03.08.2018 - 5 O 376/17

BGB § 652

#### **Problem/Sachverhalt**

Das Maklerunternehmen verlangt vom Käufer einer Immobilie die Zahlung der in dem übermittelten Exposé genannten Maklerprovision. Der Käufer verweigert die Zahlung mit dem Argument, dass zum Zeitpunkt der Kontaktaufnahme des Käufers mit dem Verkäufer der Immobilie kein Maklervertrag mehr bestand und sie diese zudem von dem Bruder ihrer Schwiegermutter erworben habe.

#### **Entscheidung**

Die Klage auf Zahlung der geschuldeten Maklerprovision hat Erfolg! In der Übersendung eines Exposés ist ein Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags zu sehen, das der Käufer durch Teilnahme an dem vom Makler angebotenen Besichtigungstermin der Immobilie angenommen hat. Unerheblich ist hierbei, dass der Käufer nicht persönlich das Exposé empfangen hat, sondern zunächst die Kommunikation über deren Sohn erfolgt ist. Des Weiteren ist irrelevant, ob zum Zeitpunkt der Annahme des Angebotes ein Maklervertrag mit dem Verkäufer des Objektes bestand. Bei dem Käufer und Verkäufer einer Immobilie handelt es sich um unterschiedliche Vertragspartner, die miteinander nicht verknüpft sind. Die Wirksamkeit des Maklervertrags des Käufers hängt damit nicht von der Wirksamkeit des Maklervertrags mit dem Verkäufer ab. Ebenso wenig führt ein Verwandtschaftsverhältnis zwischen Veräußerer der Immobilie und Erwerber zu einem Wegfall der Maklerprovision. Entscheidend ist der Zeitpunkt der Kenntnis von der Lage, Zustand und Kaufpreis der Immobilie. Erlangt der Erwerber der Immobilie - wie im zu entscheidenden Fall - diese Informationen ausschließlich durch die vom Maklerunternehmen durchgeführte Besichtigung, ist es für die Wirksamkeit des Maklervertrags unerheblich, ob im Nachgang vom Erwerber in Erfahrung gebracht wird, dass ein Familienangehöriger Veräußerer der Immobilie ist.

#### **Praxishinweis**

Ist ein Maklervertrag wirksam zustande gekommen, ist dies für die Durchsetzung des Provisionsanspruchs ausreichend. Wendet ein Immobilienkäufer die Unwirksamkeit des Maklervertrags des Immobilienverkäufers ein, verliert das Maklerunternehmen hierdurch nicht seinen Provisionsanspruch.

Dies gilt ebenso wenig, wenn sich erst nach Durchführung der von dem Maklerunternehmen

durchgeführten Besichtigung herausstellt, dass Veräußerer der Immobilie ein Familienangehöriger ist.

*RAin Svenja Riedling, Heidelberg*

© id Verlag