

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 25.06.2019)

Fehlende Finanzierung führt nicht zum Wegfall des Anspruchs auf Maklerprovision!

Vereinbart ein Makler einen Notartermin zum Zwecke des Kaufvertragsabschlusses und der Auflassung, berührt dies den Anspruch auf Maklerprovision nicht, auch wenn die Finanzierung noch nicht sichergestellt ist.

AG Wertheim, Urteil vom 25.04.2019 - 1 C 198/18

BGB § 652

Problem/Sachverhalt

Die Klägerin verlangt als Maklerunternehmen vom beklagten Käufer einer Immobilie die Zahlung der in dem übermittelten Exposé genannten Maklerprovision. Der Beklagte verweigert die Zahlung mit dem Argument, dass die Klägerin angeblich die ihr obliegenden Leistungspflichten nicht erbracht habe. So sei zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags die Finanzierung der Immobilie noch nicht sichergestellt gewesen. Trotzdem habe die Mitarbeiterin der Klägerin einen Notartermin vereinbart, um den Grundstückskaufvertrag und die Auflassung beurkunden zu lassen. Wegen der fehlenden Finanzierung sei zum Zwecke der Protokollierung der zu stellenden Sicherheiten ein weiterer Notartermin notwendig gewesen, was zu einem doppelten Gebührenanfall führte. Mit dem durch den angeblich doppelten Gebührenanfall vermeintlich entstandenen Schaden wurde seitens des Beklagten die Aufrechnung erklärt.

Entscheidung

Die Klage auf Zahlung der geschuldeten Maklerprovision hat Erfolg! Ein Makler hat gegenüber seinem Auftraggeber keine allgemeine Vermögensbetreuungspflicht. Selbst wenn aufgrund der noch nicht sichergestellten Finanzierung der Immobilie und der damit verbundenen Notwendigkeit weiterer Notartermine zusätzliche Kosten angefallen seien, wirkt sich dies nicht zulasten des Maklerunternehmens aus. Überhaupt sind durch die Beurkundung des Kaufvertrags vor Sicherstellung der Finanzierung die von dem Beklagten geltend gemachten Mehrkosten gar nicht entstanden: Die Gebühren für die Grundschuldbestellung nebst Nebenkosten wären ebenso angefallen, wenn der Kaufvertrag und die Grundschuldbestellung im selben Termin beurkundet worden wären.

Zudem musste berücksichtigt werden, dass von einem Maklerunternehmen grundsätzlich keine Kenntnisse über Regelungen des Notarkostengesetzes erwartet werden können. Im zu entscheidenden Fall konnte im Einzelfall nichts anderes gelten, da der Bankberater des Beklagten im Rahmen der durchgeführten Beweisaufnahme bestätigte, in einem zwischen ihm und der Mitarbeiterin der Klägerin stattgefundenen Gespräch sei das Thema Notarkosten niemals aufgegriffen worden.

Praxishinweis

Ist ein Maklervertrag wirksam zustande gekommen, kann der bestehende Provisionsanspruch nicht im Wege einer Aufrechnung mit möglicherweise erhöht angefallenen Notarkosten zu Fall

gebracht werden. Einem solchen Einwand kann bereits entgegengesetzt werden, dass die den Makler treffenden Aufklärungspflichten nicht das Ausmaß einer Vermögensbetreuungspflicht haben. Zudem ist zwingend zu überprüfen, ob die vermeintlichen Kosten nicht ohnehin angefallen wären, auch wenn sämtliche Geschäfte in einem Notartermin hätten abgehandelt werden können. Von Mehrkosten kann in einem solchen Fall von vornherein nicht ausgegangen werden.

RAin Svenja Riedling, Heidelberg

© id Verlag

Leseranmerkungen zur Entscheidung und zum Beitrag:

Was ist Ihre Meinung?

Leseranmerkung hinzufügen