

Makler hat die Pflicht zur Aufklärung

Oberlandesgericht Naumburg - AZ: 9 U 84/01

Mängel verschwiegen – keine Entlohnung

Hat eine Immobilie gravierende Mängel und der Makler schweigt absichtlich darüber, verliert er seine Provision. Immobilienkäufer müssen ihrem Makler keine Courtage zahlen, wenn dieser ihnen bewusst schwerwiegende Mängel des zu vermittelnden Objektes vorenthält.

Generell ohne Anspruch

Prinzipiell büßt ein Makler den Anspruch auf die Vermittlungscourtage ein, wenn er nicht nur für den Kaufinteressenten, sondern vertragswidrig ebenfalls für den Verkäufer tätig geworden ist.

Unwürdiges Verhalten: ohne Anspruch

Nach der Rechtsprechung muss er aber auch auf seinen Lohn verzichten, wenn er sich dessen als „unwürdig“ erwiesen hat. Das ist der Fall, wenn er seine Treuepflicht gegenüber dem potentiellen Käufer arglistig, vorsätzlich oder in grob leichtfertiger Weise verletzt hat. Juristen sprechen dann von einer „Verwirkung“ des Maklerlohns.

Bewertet werden dabei: das Vertrauensverhältnis zwischen dem Makler und dem Käufer, die wirtschaftliche Bedeutung des Geschäfts sowie die Erfahrung des Käufers. Die Frage, ob der Makler wegen unwürdiger Vorgehensweise seinen Lohn verwirkt hat, betrifft das Verhalten des Maklers. Unerheblich ist in beiden Fällen, ob dem Käufer tatsächlich ein Schaden entstanden ist.

Makler behält Gutachten für sich

Das Oberlandesgericht Naumburg hatte folgenden Fall zu beurteilen: Die Verkäuferin eines Grundstücks hatte von einem Sachverständigen ein bauliches Gutachten erstellen lassen, in dem zahlreiche Mängel und Schäden des Grundstücks festgestellt wurden: **Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk, Schimmelpilzbildung, mangelhafte Wärmedämmung**, mangelnder Schallschutz, fehlerhafter Innenausbau sowie Mängel am Ver- und Entsorgungssystem.

Das Gutachten wurde dem Makler, der bereits mit einem potentiellen Käufer in Verhandlungen stand, zugeleitet. Der Makler gab das Gutachten bewusst nicht an den Interessenten weiter, und so kaufte dieser das Grundstück, ohne die Mängel zu kennen. Als er später von dem Gutachten und den zahlreichen Mängeln erfuhr, weigerte er sich, dem Makler den vereinbarten Lohn zu zahlen. Zu Recht, entschied das Gericht.

Makler hat Aufklärungspflicht

Die Richter des OLG Naumburg argumentierten prompt: Der Makler wäre zu einer Weiterleitung des Gutachtens verpflichtet gewesen. Sein Auftraggeber, der Käufer, hätte sämtliche Informationen erhalten müssen, die für seine Kaufentscheidung von Bedeutung sein konnten. Der potentielle Käufer habe ohne Kenntnis des Gutachtens keine Chance gehabt, den Kauf realistisch zu beurteilen, da er die Kosten einer notwendigen Sanierung des Grundstücks nicht habe berechnen können. Der Makler habe damit gegen seine Treuepflicht verstoßen und verdiene wegen „unwürdigem“ Verhaltens keinen Lohn, so die Richter.

Nur wer seine Rechte kennt, handelt angemessen!

www.bauwissen-online.de