

Dr. Dörfler, Liefländer & Rothe • Wettinerstr. 2 • 04600 Altenburg

Dr. Gabriele Dörfler
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Fachanwältin für Familienrecht

Klaus-Peter Liefländer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Michael Rothe
Rechtsanwalt
Mitglied der Arbeitsgemeinschaft
Mietrecht und Immobilien

in Kooperation mit:

Ulrike Jung, geb. Dziemba
Rechtsanwältin • Leipzig

Bärbel Schwalbe
Steuerberaterin • Zwickau

Holzbock im Haus?

Makler haftet wegen Aufklärungspflichtverletzung

Der Bundesgerichtshof hatte folgenden Fall zu entscheiden:

Der Käufer erwarb eine Jugendstilvilla über einen Makler, der vom Verkäufer beauftragt war. Der Käufer schloss mit dem Makler keinen Vertrag, verpflichtete sich aber dem Verkäufer, gegenüber, die Maklerprovision in Höhe von 101.000,- € zu bezahlen. Der Makler, der bei der Kaufvertragsbeurkundung anwesend war, sollte vom Käufer direkt bezahlt werden.

Im Kaufvertrag versicherte der Verkäufer u.a., dass ihm von einem Befall der Villa mit dem Holzbock nichts bekannt sei. Später stellte sich doch ein Befall heraus. Nach dem der Käufer sich mit dem Verkäufer über Rückabwicklung des Kaufvertrages und Schadensersatz geeinigt hatte, verlangte der Käufer nun noch die gezahlte Provision vom Makler zurück und zwar mit der Behauptung, der Makler habe vom Holzbockbefall gewusst.

Zu Recht, wie der BGH meint (Urt. v. 22.09.2005 Az. III ZR 295/04). Auch wenn zwischen Käufer und Makler kein direkter Vertrag zustande gekommen sei, habe der Makler die Pflicht, den Käufer über erhebliche Mängel an der Kaufsache aufzuklären, wenn er Kenntnis davon habe. Er darf nämlich, so der BGH, nicht durch Schweigen daran mitwirken, dass auf eine Täuschung des Käufers ein Kaufvertrag zustande kommt und der Makler damit letztlich ebenfalls unrechtmäßig eine Provision verdient, die er bei ordnungsgemäßer Aufklärung des Käufers nicht oder nicht in der Höhe erhalten hätte, da der Kaufvertrag dann allenfalls zu einem geringeren Kaufpreis zustande gekommen wäre, wenn überhaupt. Im Übrigen weist der BGH nochmals ausdrücklich darauf hin, dass der Makler seine Provision immer zurück zu zahlen habe, wenn ein Kaufvertrag wegen Täuschung rückabgewickelt wird, weil der Käufer wegen Täuschung zur Anfechtung berechtigt war (BGH Urt. v. 14.12.2000 Az. III ZR 3/00).

Noch nicht entschieden ist hiermit allerdings, ob der Makler auch dann aufklären muss, wenn er keinen direkten Zahlungsanspruch gegen den Käufer erwirbt. Wenn der Käufer sich nur dem Verkäufer gegenüber zur Zahlung der Provision verpflichtet, kann er sich wohl auch hinsichtlich der Aufklärung nur an diesen halten.

Klaus-Peter Liefländer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Anwaltskanzlei Dr. Dörfler & Liefländer

