

OLG Frankfurt

Beschluss

Beschluss vom 06.04.2011; Az.: 19 U 53/11

§ 280 Abs. 1 BGB, § 652 BGB

- 1. Ein Makler, der mit einem Kaufinteressenten einen Kaufpreis über insgesamt 600.000,00 € aushandelt, wovon der Kaufinteressent 580.000,00€ für das zu erwerbende Grundstück und 20.000,00 € an Maklercourtage zu zahlen bereit ist, macht sich gegenüber seiner Auftraggeberin nicht schadensersatzpflichtig, wenn er von dem Gesamtpreis seine Courtage über 5,95 % (= 33.700,00 €) abzieht und der Auftraggeberin den Kaufinteressenten unter Berücksichtigung der zu zahlenden Courtage mit einem Kaufpreisangebot von 566.300,00 € benennt.**
- 2. Da dieses Angebot unter der Voraussetzung der Höchstgrenze einer Gesamtzahlung von Höhe von 600.000,00 Euro stand und mithin im Falle der fehlenden Bereitschaft des Maklers zum teilweisen Verzicht auf ihre Courtage nicht annahmefähig war, kann sich die Auftraggeberin ihrerseits nicht isoliert auf den vom Interessenten genannten Kaufpreis von 580.000,00 € berufen.**

Gründe

Der Senat weist darauf hin, dass er beabsichtigt, die Berufung der Klägerin durch einstimmigen Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil die Berufung keine Aussicht auf Erfolg erkennen lässt, die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erfordert.

Das Vorbringen in der Berufungsbegründung zeigt weder einen Rechtsfehler der angefochtenen Entscheidung des Landgerichts auf, noch sind Anhaltspunkte für eine fehler- oder lückenhafte Feststellung der entscheidungserheblichen Tatsachen erkennbar (§ 529 ZPO).

Das Landgericht hat ohne Rechtsfehler einen Anspruch der Klägerin auf Schadensersatz aus einem Maklervertrag verneint.

Eine für den geltend gemachten Schaden ursächliche Pflichtverletzung der Beklagten gegenüber der Klägerin liegt nicht in dem behaupteten Verschweigen der von dem Kaufinteressenten H.-K. gegenüber der Klägerin genannten konkreten Kaufpreisbedingungen zum Erwerb des Objekts (580.000,00 € zzgl. 20.000,00 € Maklercourtage) und der stattdessen erfolgten Mitteilung eines angebotenen Kaufpreises in Höhe von 566.300,00 € zzgl. 5,95 % Maklercourtage. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob und inwieweit im Rahmen eines „Allgemeinauftrages“ in Abgrenzung zum sog. Makleralleinauftrag Informationspflichten der Beklagten gegenüber der Klägerin hinsichtlich der Kaufpreisangebote der Interessenten bestanden. Gut vertretbar ist dabei die ersichtlich auch vom Landgericht vertretene Auffassung, dass im Falle einer solchen Mitteilung jedenfalls eine Verpflichtung zur zutreffenden Mitteilung besteht. Letztlich kann auch dies dahingestellt bleiben, da auch im Falle einer pflichtwidrig unzutreffenden Mitteilung des Kaufpreisangebotes durch die Beklagten ein Schadensersatzanspruch nicht bestehen würde. In beiden Fällen der Berechnung des Kaufpreisangebotes zuzüglich Maklercourtage summiert sich die Zahlungsbereitschaft auf die Obergrenze von 600.000,00 €. Das Angebot, auf den Kaufpreis 580.000,00 € und auf die Courtageforderung 20.000,00 € zu zahlen, stand - da ein einseitiges Bestimmungsrecht des Interessenten über die Aufteilung des von ihm angebotenen Gesamtbetrages nicht besteht - unter der stillschweigenden Voraussetzung, dass die Beklagten bereit sind, auf ihren den Betrag von 20.000,00 € übersteigenden Provisionsanspruch zu verzichten. Dafür, dass eine solche Bereitschaft der Beklagten bestand, hat die Klägerin nichts vorgetragen. Vielmehr zeigen sowohl die Abänderung des Kaufpreisangebotes unter Berücksichtigung des vollen Courtageanpruchs sowie auch der mit dem Interessenten geführte weitere Schriftwechsel, dass die Beklagten nicht bereit waren, auf einen Teil ihrer sich in Höhe von 5,95 % des Kaufpreises belaufenden Courtageforderung zu verzichten. Damit aber waren die Voraussetzungen für das Angebot des Interessenten nicht gegeben. Der Kaufpreisinteressent gab mit seinem Angebot zu erkennen, dass er zum Erwerb des Objekts nur dann bereit ist, wenn der von ihm einschließlich der Maklerprovision zu zahlende Preis einen bestimmten Höchstbetrag nicht überschreitet. Da dieses Angebot unter der Voraussetzung der Höchstgrenze einer Gesamtzahlung von Höhe von 600.000,00 Euro stand und mithin im Falle der fehlenden Bereitschaft der Beklagten zum teilweisen Verzicht auf ihre Courtage nicht annahmefähig war, kann sich die Klägerin ihrerseits nicht isoliert auf den vom Interessenten genannten Kaufpreis von 580.000,00 € berufen. Ein von der Klägerin annehmbares Angebot des Interessenten zu diesen Bedingungen lag nicht vor. Dann aber entsprach es einer pflichtgemäßen Wahrnehmung der Interessen der Klägerin, ihr den nach Abzug

der nicht verhandelbaren Courtageforderung verbleibenden Betrag als Kaufpreisangebot des Interessenten mitzuteilen.

Unerheblich ist, ob der spätere Erwerber nach Abgabe eines Angebotes über 570.000,00 € zzgl. 5,95 Maklerprovision zwischenzeitlich auch zur Zahlung eines Kaufpreises (ausschließlich der Maklercourtage) in Höhe von 580.000,00 € bereit war. Dieser Betrag war zwar im Entwurf des notariellen Kaufvertrages enthalten, ist jedoch sodann im abgeschlossenen notariellen Kaufvertrag abgeändert worden auf 570.000,00 €. Dies zeigt, dass ein höherer Kaufpreis gegenüber dem Erwerber nicht durchsetzbar war. Insoweit könnte die Klägerin aus einem zwischenzeitlich höheren - unverbindlichen - Angebot des Käufers selbst im Falle einer unterbliebenen Mitteilung hiervon durch die Beklagten keine Ansprüche auf Schadensersatz herleiten.

Die Klägerin erhält Gelegenheit, zu den Hinweisen des Senats bis zum 29.4.2011 Stellung zu nehmen.