

Keine automatische Verlängerung eines Makler-Alleinauftrages!

Ein formularmäßiger Exklusivvertrag für einen Makler ist unwirksam, wenn sich der Auftrag automatisch um jeweils drei Monate verlängert, sofern er nicht gekündigt wird.

Das hat das OLG Stuttgart mit Urteil vom 06.02.2019 (3 U 146/18) entschieden. In dem Fall hatte eine Grundstückseigentümerin einer Maklerin einen provisionspflichtigen „Alleinverkaufsauftrag“ für eine Immobilie erteilt. Nach dem Auftragsformular der Maklerin sollte das Vertragsverhältnis zunächst auf sechs Monate befristet sein und sich jeweils um weitere drei Monate verlängern, falls es nicht gekündigt werde. Eine Kündigung unterblieb. Neun Monate nach Erteilung des Auftrags verkaufte die Eigentümerin ihr Objekt. Der Käufer war ihr durch einen anderen Makler vermittelt worden. Die ursprünglich beauftragte Maklerin verklagte die Eigentümerin daraufhin auf Schadensersatz. Denn, so die Behauptung der Maklerin, ohne die vertragswidrige Beauftragung eines anderen Maklers wäre ein Kaufvertrag durch ihre Vermittlung zustande gekommen. Folglich müsse die Eigentümerin sie für die entgangene Provision entschädigen.

Das OLG hat die Klage der Maklerin abgewiesen. Entgegen der Auffassung des erstinstanzlichen Landgerichts hielt es die automatische Verlängerung des Alleinauftrags für unwirksam. Die Begründung: Es handele sich bei der Klausel um eine Allgemeine Geschäftsbedingung, welche den Auftraggeber unangemessen benachteilige. Nach dem gesetzlichen Leitbild sei der Maklervertrag jederzeit vom Auftraggeber frei widerruflich. Zudem verbiete er nicht, die Dienste anderer Vermittler zum Abschluss des gewünschten Hauptvertrags in Anspruch zu nehmen. Von diesem Leitbild weiche ein Alleinauftrag ab, welcher dem Maklerkunden verbiete, entweder parallel mehrere Makler zu beauftragen oder den Maklerauftrag jederzeit zu kündigen, um sodann einen anderen Makler beauftragen zu können. Diese Abweichung sei noch hinnehmbar, wenn der Alleinauftrag auf eine bestimmte Laufzeit beschränkt bleibe. Es gebe aber kein schutzwürdiges Interesse des Maklers, seinen Kunden länger an sich zu binden als ursprünglich vereinbart.

Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig. Es bleibt abzuwarten, ob der BGH sich der Auffassung des OLG oder derjenigen der Vorinstanz anschließt.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

