

### INHALT

„Drum prüfe, wer sich ewig binde“ – Fragen rund um die Anbahnung eines Mietverhältnisses

..... Seite 2

Die arglistige Täuschung beim Immobilienkaufvertrag – Angaben im Maklerexposé

..... Seite 3

### Reicht Mitursächlichkeit für den Provisionsanspruch aus?

Der Provisionsanspruch des Maklers ist in § 652 Abs. 1 BGB normiert und entsteht, wenn ein wirksamer Maklervertrag zustande gekommen ist, der Hauptvertrag mit einem Dritten zustande gekommen ist und ein Kausalzusammenhang zwischen der geschuldeten Maklerleistung und dem Abschluss des Hauptvertrages besteht. Dieser Kausalzusammenhang wird im Wortlaut des § 652 BGB mit der Formulierung „infolge des Nachweises“ sowie „infolge der Vermittlung“ umschrieben. Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht folglich nur dann, wenn der Hauptvertrag infolge des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers zustande gekommen ist. Diese Ursächlichkeit zwischen Maklervertrag und Hauptvertrag (Kauf- oder Mietvertrag) ist in der Praxis oft streitig und muss dann durch eine aufwendige Beweisaufnahme durch die Gerichte geklärt werden. So auch in dem Urteil des OLG München vom 17. April 2013 (3 U 5060/12), dem der folgende Sachverhalt zugrunde lag:

Der Verkäufermakler (Kläger) schaltete eine Anzeige zum Verkauf eines Objekts. Mit dem Verkäufer (Beklagter) bestand ein Makleralleinauftrag. Auf das Inserat meldete sich dann der Makler des späteren Käufers und vereinbarte mit dem klagenden Verkäufermakler, dem Verkäufer und dem Käufer einen Besichtigungstermin. Schließlich kam es zum Abschluss des Kaufvertrags zwischen dem Verkäufer und dem Käufer. Der Verkäufermakler verlangte nun die Zahlung seines Maklerhonorars. Der Verkäufer weigert sich jedoch die Provision zu zahlen mit dem Einwand, die von ihm erbrachte Tätigkeit sei für den Abschluss des Kaufvertrags nicht ursächlich gewesen. Der Verkäufermakler habe im Rahmen des ihm erteilten Makleralleinauftrags keine hinreichende Tätigkeit entwickelt, die zum Verkauf des Objekts geführt habe, sondern lediglich ein Inserat geschaltet. Weitere eigene Maklertätigkeit habe der Kläger nicht entwickelt.

Fraglich ist daher, ob es für den Provisionsanspruch ausreicht, dass der Verkäufermakler zwar den ersten Anstoß zur Kontaktaufnahme gab und einen Besichtigungstermin vereinbarte, aber im Nachgang nicht mehr an dem Verkauf eines Objektes beteiligt gewesen ist. Das OLG München gab dem klagenden Verkäufermakler recht und bejahte die Voraussetzungen eines Provisionsanspruchs

nach § 652 BGB. Das OLG München sah es für die Begründung des Provisionsanspruchs als ausreichend an, dass der Makler für den Verkäufer ein Inserat schaltete, auf das sich der Makler des Erwerbers meldete und unter Beteiligung des Verkäufermaklers ein Besichtigungstermin mit Verkäufer und Erwerber stattfand. Mit dieser Leistung sei der Verkäufermakler zumindest mitursächlich für den Erfolg gewesen. Im Ergebnis kann daher festgestellt werden, dass die vom Makler entfaltete Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit für den Abschluss des Hauptvertrags nicht unbedingt allein- oder hauptursächlich sein muss, sondern dass lediglich eine Mitursächlichkeit dem Grunde nach ausreicht.

Das Vorhergesagte ist allerdings mit Vorsicht zu genießen, denn es reicht nicht aus, dass die Maklerleistung auf irgendeine Art und Weise „mitursächlich“ für den Abschluss des Hauptvertrags gewesen ist; vielmehr ist es nach der Rechtsprechung des BGH für das Entstehen des Provisionsanspruchs des Nachweismaklers erforderlich, dass sich die Tätigkeit des Maklers auch als Ergebnis einer dafür wesentlichen Maklerleistung darstellt<sup>1)</sup>. Wesentlich ist eine Maklerleistung, wenn der Kunde durch den Nachweis des Maklers den konkreten Anstoß bekommen hat, sich um das nachgewiesene Objekt zu kümmern<sup>2)</sup>. In dem vorliegenden Fall hat der Verkäufermakler den von ihm geschuldeten Nachweis erbracht und den Erwerber als entsprechenden Kaufinteressenten beigebracht. Der Verkäufermakler hat den Verkäufer durch seine Leistung – d. h. durch Inserat und Herstellung des ersten Kontakts – in die Lage versetzt, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Kaufvertrag zu treten<sup>3)</sup>. Die Tätigkeit des Verkäufermaklers war demnach nicht nur „mitursächlich“, sondern stellte auch eine wesentliche Maklerleistung dar.

Das OLG München hat mit seinem Urteil damit zwar Klarheit bezüglich der Zahlungspflicht von Provisionen bei Maklertätigkeiten erbracht, die lediglich „mitursächlich“ für das Zustandekommen des Hauptvertrages waren. Allerdings besteht auch weiterhin

1) vgl. Palandt/Sprau, BGB, 72. Aufl., 2013, § 652 Rn. 47.

2) vgl. NJW 1999, 1256.

3) vgl. BGH, IBR 1999, 286.

### IMPRESSUM

RDM KOMPACT  
Informationsbeilage des  
Ring Deutscher Makler  
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.  
Potsdamer Straße 143  
10783 Berlin  
Telefon 030 / 213 20 89  
Telefax 030 / 216 36 29  
eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.):  
Markus Gruhn, Vorstandsvorsitzender



Rechtsunsicherheit, inwieweit die mitursächliche Tätigkeit im Ergebnis auch eine wesentliche Maklerleistung darstellt. Das Gericht wird auch weiterhin im Einzelfall entscheiden, wie die Ursachen zu gewichten sind und ob die Maklerleistung als wesentlich anzusehen ist. **Praxistipp:** Der Makler sollte im besten Fall immer darauf hinwirken, nicht nur mit-, sondern hauptursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages tätig gewesen zu sein. Aufgrund der oft durchzuführenden Beweisnahmen zur Feststellung der Kausalität und Wesentlichkeit der Maklerleistung sollte der Makler auf die Beweisbarkeit seiner Tätigkeit achten. Zur Absicherung sollte der Makler beispielsweise den Zugang von Exposés nachweisen können, oder er sollte sich Besichtigungstermine vom Kunden bestätigen lassen.



Axel Lipinski-Mießner  
Rechtsanwalt  
Geschäftsstellenleiter RDM  
LV Berlin und Brandenburg e.V.

## „Drum prüfe, wer sich ewig binde“ – Fragen rund um die Anbahnung eines Mietverhältnisses

Zu Beginn eines jeden Mietverhältnisses steht immer die Anbahnung des Vertrages und damit die Frage, für welchen Mieter sich ein Vermieter entscheidet. Die Phase der Vertragsanbahnung ist wichtig, da hier nicht nur die Grundlagen geschaffen werden für den Verlauf des Mietverhältnisses, sondern an dieser Stelle verschiedene Kündigungsgründe geschaffen werden.

### 1. Aufklärungspflichten

So darf ein Mietverhältnis nicht abgeschlossen werden, wenn der Mieter von vornherein weiß, dass er die Miete nicht zahlen kann – vor allem macht dieser Mieter sich wegen Eingehungsbetruges strafbar. Wenn sich der Mieter unsicher ist, weil er beispielsweise nicht sicher weiß, ob das Sozialamt die Mietzahlungen übernimmt, hat er eine Hinweispflicht. Da aber im Übrigen bloße Zweifel des Mieterinteressenten keine Offenbarungspflicht begründen, hat der Interessent von sich aus keine Verpflichtung, über seine Einkommens- und Vermögensverhältnisse aufzuklären, es ist hier vielmehr am Vermieter oder seinem Beauftragten (Verwalter, Makler), konkret nachzufragen. Auf den Umfang dessen, was zulässigerweise gefragt werden darf, wird später in diesem Beitrag eingegangen.

Bestimmte Tatsachen muss der Mieter hingegen von sich aus und ungefragt offenbaren. Dies betrifft die Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung, Angaben über die Aufenthaltsgenehmigung bei Nicht-EU-Ausländern, in Einzelfällen gilt dies auch für anhängige staatsanwaltliche Ermittlungsverfahren.

Verletzt der Mieter bestehende Offenbarungspflichten, kann dies später den

Vermieter zu einer außerordentlichen Kündigung oder einer Anfechtung des aufgrund der Täuschung geschlossenen Mietvertrages berechtigen. Die Invollzugsetzung des Mietverhältnisses steht einer Anfechtung nicht entgegen, allerdings sollte hier im Einzelfall fundierter juristischer Rat eingeholt werden. Auch eine bewusste Täuschung durch Mieterinteressenten im Zuge des Vertragsschlusses kann zu einer Kündigung oder Anfechtung berechtigen, wenn der Mieter bei Vertragsschluss falsche Angaben über solche Umstände macht, die für das Mietverhältnis für den Vermieter von maßgeblicher Bedeutung sind. Als Beispiele seien hier die Fälle genannt, in denen ein Mieterinteressent von sich aus unzutreffende Einkommens-, Vermögens-, Familien- oder sonstige Verhältnisse vorgibt, um den Vermieter zu einem Vertragsschluss zu bewegen. Auf dem Gebiet der Gewerbetierverhältnisse sind hier beispielsweise die Fälle zu nennen, in denen ein Mieterinteressent nicht darüber aufklärt, dass er in einem Textilgeschäft beabsichtigt, nur eine Marke zu verkaufen, nachdem der Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages erklärt hat, er hege Bedenken gegen den Verkauf dieser Marke, beispielsweise weil diese für eine bestimmte politische (z. B. rechtsextremistische) Gesinnung steht.

Doch auch für den Vermieter gelten die dargestellten Grundsätze entsprechend. Er bzw. sein Makler oder Hausverwalter ist nicht gehalten, ungefragt alle negativen Eigenschaften des Mietobjektes von sich aus zu offenbaren. Allerdings besteht die Verpflichtung, den Interessenten über diejenigen Umstände und Rechtsverhältnisse aufzuklären, die von besonderer Bedeutung für den jeweiligen Vertragsschluss sind, wie z. B. bestehende Mietverträge mit etwaigen Konkurrenten bei der Vermietung von Ladenräumen in einem Einkaufszentrum. Auch bewusst unzutreffende Informationen über das Mietobjekt können den Mieter zu einer Kündigung des Mietverhältnisses oder sogar zu einer Anfechtung berechtigen.

Wenn es um die Betriebskosten geht, stellt die bloße fehlerhafte Bemessung zwar keine Pflichtverletzung des Vermieters dar. Anders sieht dies nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes jedoch dann aus, wenn dem Mieter die Angemessenheit der geforderten Vorauszahlungen entweder ausdrücklich zugesichert oder diese bewusst zu niedrig angesetzt worden sind, um Mieterinteressenten über den Umfang der tatsächlichen Mietbelastung zu täuschen und diese so zur Eingehung eines Mietverhältnisses zu veranlassen. Eine fernab der Realität festgelegte Betriebskostenvorauszahlung kann den Mieter übrigens zu einer außerordentlichen Kündigung, sogar ohne

**RING DEUTSCHER MAKLER**  
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter  
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.

**NEU! jetzt ONLINE**

Der RDM-Immobilienpreisspiegel auf:  
**www.immobilienspiegel-berlin.de**

Wohn- und Gewerbeimmobilien der Regionen  
Berlin, Potsdam, Cottbus und Frankfurt (Oder)  
Marktpreise und Tendenzen  
**immer online!  
immer aktuell!**

Ring Deutscher Makler  
Landesverband Berlin u. Brandenburg e.V.  
www.rdm-berlin-brandenburg.de

Potsdamer Straße 143  
10783 Berlin  
Tel. (030) 213 20 89  
Fax (030) 216 38 29  
info@rdm-berlin-brandenburg.de



vorherige Abmahnung, berechtigen. Wenn also nicht klar ist, ob die Betriebskostenvorauszahlung kostendeckend zu kalkulieren ist oder nicht, bspw. in einem neu errichteten Gebäude, dann sollte der Mietinteressent darauf hingewiesen werden, um späteren Ärger zu vermeiden.

## 2. Die Mieterselbstauskunft

Aus Sicht des Vermieters ist es dringend anzuraten, von jedem Mietinteressenten eine Mieterselbstauskunft zu fordern. Allerdings stellt nicht jede unrichtige Mieterselbstauskunft einen Kündigungsgrund dar. Warum? Zunächst muss geklärt werden, ob die falsch beantwortete Frage hätte gestellt werden dürfen. Analog dem Arbeitsrecht besteht nur insoweit ein Fragerecht, wie dem Vermieter ein berechtigtes, billigeswertes und schutzwürdiges Interesse an der Beantwortung seiner Frage zusteht. Außerdem muss die Frage, die falsch beantwortet wurde, wesentliche Bedeutung für den Fortbestand des Mietverhältnisses haben. Zulässig sind demnach die Frage nach dem Arbeitgeber, weil das Arbeitsverhältnis in der Regel die wesentliche Einkommensquelle des Mieters ist und vom Einkommen die Miete gezahlt werden muss. Dementsprechend sind auch Fragen nach Bonität, Beruf und Einkommensverhältnissen zulässig. Auch die Frage nach dem Familienstand ist zulässig, da der Vermieter ein Interesse daran haben kann, nur an Eheleute zu vermieten. Daraus folgt, dass auch die Frage nach der Anzahl der mit einziehenden Familienmitglieder zulässig ist. Auch die Frage nach der Anzahl und der Art von Haustieren ist zulässig. In Einzelfällen kann sogar die Frage nach einer Religionszugehörigkeit zulässig sein, und zwar dann, wenn die Vermietung durch oder für ein religiös gebundenes Wohnungsunternehmen erfolgt, dessen Aufgabe es ist, Mitglieder der Religionsgemeinschaft mit Wohnraum zu versorgen.

Ein weiterer Grenzfall ist die Frage nach Mietschulden. Der Mietinteressent muss nur berechnete und offene Mietschulden angeben, d. h. er muss insbesondere nicht angeben, ob er in der Vergangenheit Mietschulden hatte. Unzulässig sind hingegen Fragen nach der Nationalität, dem Grund des Wohnungswechsels, der Bankverbindung, der Mitgliedschaft in Mietervereinen, Gewerkschaften oder politischen Parteien, Hobbys, Vorstrafen, Kinderwünschen oder nach einer bestehenden Schwangerschaft.

Wie im Arbeitsrecht müssen zulässige Fragen wahrheitsgemäß beantwortet werden, während der Mietinteressent folgenlos auf unzulässige Fragen die Unwahrheit antworten darf.

## 3. Vertragsschluss

Wenn nun die Entscheidung für einen Mietinteressenten gefallen ist, dann kommt der

Vertrag mit diesem zustande, wenn sich die Parteien des Mietverhältnisses über alle wesentlichen Punkte geeinigt haben. In der Regel betrifft dies neben dem Mietgegenstand die Entgeltlichkeit, die Höhe der Mietforderungen und den Beginn des Mietverhältnisses. Auch sollte zur Sicherung der Forderungen des Vermieters stets eine Kautionsvereinbarung, zumal die Nichtzahlung einer vereinbarten Kautionsvereinbarung einen Kündigungsgrund darstellen kann. Wird die Mietsache vor dem eigentlichen Vertragsabschluss bereits dem Mieter überlassen, weil die Parteien über die endgültigen Bedingungen noch verhandeln wollen, kann bereits ein vorläufiges Mietverhältnis entstanden sein, aufgrund dessen die Mietzahlung fällig ist. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass ein Mietvertrag ohne behördliche Genehmigung schwebend unwirksam ist, wenn das Mietobjekt in einem förmlichen Sanierungsgebiet liegt und ein Mietvertrag von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

## Die arglistige Täuschung beim Immobilienkaufvertrag – Angaben im Maklerexposé

Auf „Eulenschilder“ darf man sich nicht verlassen! Diese Weisheit hat das Oberlandesgericht Brandenburg in einer neueren Entscheidung (5 U 50/12) einem Grundstücksverkäufer mit auf den Weg gegeben und die Klage des Käufers auf Rückabwicklung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung über Mängel des Grundstücks durchgreifen lassen. Der Fall: Der Verkäufer eines Grundstücks ließ in dem Exposé des von ihm beauftragten Maklers den Kaufgegenstand u. a. als „Wohnbaugrundstück“ mit der Angabe „Randlage zum Naturschutz“ bezeichnen. Neben dem Grundstück befand sich ein „Eulenschild“, welches ein Naturschutzgebiet kennzeichnete. Nach Abschluss des Kaufvertrages stellte sich allerdings heraus, dass das Grundstück nicht am Rand des Naturschutzgebiets, sondern vollständig im Naturschutzgebiet liegt und daher zumindest nur eingeschränkt bebaubar ist. Das Oberlandesgericht Brandenburg bewertete diesen Umstand als Mangel des Grundstücks und warf dem Verkäufer vor, bewusst „ins Blaue hinein“ die Lage des Grundstücks und dessen Bebaubarkeit angepriesen zu haben, ohne dass ihm hierfür eine gesicherte Erkenntnisgrundlage vorlag. Allein aufgrund des Standorts des „Eulenschildes“ hätte der Verkäufer nicht auf die Grenze des Naturschutzgebiets schließen dürfen. Er hätte vielmehr die Lage des Naturschutzgebiets zuverlässig klären oder aber den Käufer darauf aufmerksam machen müssen, dass er sich hierüber nicht näher erkundigt hat. Wenn der Vertrag aus Gründen rückabgewickelt werde, die auch eine Anfechtung des Käufers begründet hätten,

## 4. Praxishinweis

Da es für jeden Vermieter von großem Interesse ist, dauerhafte Mieter zu finden, sollte bei der Auswahl aus der hoffentlich großen Zahl der Mietinteressenten eine gründliche Auseinandersetzung mit diesen erfolgen. Neben dem gesunden Menschenverstand und Bauchgefühl und Erfahrung am Markt ist es angezeigt, den dargestellten Hinweisen zu folgen. Darüber hinaus sollte auch immer eine Vorvermieterbescheinigung angefordert werden.



Rechtsanwalt Jan Holm Hansen-Puschbeck,  
Kanzlei anwalts-kompetenz immobilie,  
Magdeburg/Berlin  
Telefon 0391/59 79 19 33 (Durchwahl)  
j.hansen@anwalts-kompetenz-immobilie.de

so lässt dies den Anspruch auf Maklerlohn ebenfalls entfallen, so das Oberlandesgericht Brandenburg. Dieses Urteil gibt Anlass, die Rechtsprechung zur arglistigen Täuschung bei Immobilienverträgen durch Angaben „ins Blaue hinein“ und die Auswirkungen auf den Maklervertrag darzustellen.

1. In Immobilienverträgen – insbesondere wenn es sich um einen Altbestand handelt – werden üblicherweise vom Verkäufer die Gewährleistungsrechte wegen Mängeln des Grundstücks im notariellen Kaufvertrag ausgeschlossen oder eingeschränkt. Auf einen solchen Haftungsausschluss kann sich der Verkäufer aber u. a. dann nicht berufen, wenn er den Sachmangel arglistig verschwiegen hat, § 444 BGB. Ein arglistiges Verschweigen von Mängeln liegt vor, wenn der Verkäufer entweder durch Vorspiegelung oder Entstellung von Tatsachen beim Käufer einen Irrtum erregt oder aber, wenn er Tatsachen verschweigt, über die er aufklärungspflichtig gewesen ist. Letzteres ist für den Fall des Oberlandesgerichts Brandenburg von Bedeutung und soll näher betrachtet werden.

2. Nach der Rechtsprechung besteht auch bei Vertragsverhandlungen, in denen die Beteiligten entgegengesetzte Interessen verfolgen, die Pflicht, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck (des anderen) vereiteln können und daher für seinen Entschluss von wesentlicher Bedeutung sind, sofern er die Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwarten durfte (BGH - V ZR 157/77).





Für Immobilienkaufverträge bedeutet dies, dass der Verkäufer eine Pflicht zur Offenbarung verborgener Mängel oder von Umständen, die nach der Erfahrung auf die Entstehung oder Entwicklung bestimmter Mängel schließen lassen, dann hat, wenn diese Umstände für den Entschluss des Käufers wichtig sind, insbesondere die beabsichtigte Nutzung beeinträchtigen können (BGH - V ZR 203/09). Solche Umstände können nicht nur erhebliche Baumängel der Sache selbst sein, sondern auch die Unzulässigkeit baulicher Vorhaben, Altlasten, selbst die drohende Insolvenz einer Mietgarantin, jahrzehntelange Nachbarschaftsstreitigkeiten oder falsche Angaben über erzielbare Mieteinnahmen können im Einzelfall relevant sein. Auch wenn der Verkäufer nur einen begründeten Verdacht hat, dass bestimmte Umstände u.U. wichtig für die Kaufabscheidung seines Vertragspartners sein können oder gar die Nutzung der Immobilie gefährdet ist, muss er den Käufer hierüber aufklären.

3. Hat der Verkäufer eine bestehende Pflicht zur Aufklärung dem Käufer gegenüber verletzt, so muss er die Unrichtigkeit seiner Angaben kennen oder zumindest für möglich halten, um arglistig zu handeln. Die Arglist ist aus diesem Grund nicht nur auf ein „direkt betrügerisches“ Handeln begrenzt, auch die Fälle eines bloßen „Fürmöglichhaltens“ und „Inkaufnehmens“ von Mängeln werden erfasst.

Arglistig handelt aber im Grundsatz derjenige nicht, der gutgläubig unrichtige Angaben macht, selbst wenn der gute Glaube auf Fahrlässigkeit oder gar auf Leichtfertigkeit beruht (BGH - IVa ZR 1/80).

Dieser Grundsatz stellt jedoch keinen „Freibrief“ des Verkäufers in der Hinsicht dar, dass er dem Käufer wichtige Eigenschaften der Immobilie anpreist, ohne sicher beurteilen zu können, ob diese Eigenschaften überhaupt vorhanden sind. In der Rechtsprechung ist vielmehr anerkannt, dass die Arglist eines Verkäufers auch darin bestehen kann, dass er dem Käufer ohne tatsächliche Anhaltspunkte („ins Blaue hinein“) unrichtige Angaben über den Kaufgegenstand macht (BGH - V ZR 185/79, VIII ZR 209/05). Die Arglist des Verkäufers liegt in diesem Fall nicht darin, dass er weiß, dass die Angaben nicht stimmen, sondern dass dem Verkäufer bewusst ist, dass ihm jegliche zur sachgemäßen Angabe über die Eigenschaft der Immobilie erforderliche Kenntnis fehlt, und dass er gleichwohl diesen Umstand gegenüber seinem Vertragspartner verschweigt (BGH - IVa ZR 1/80). Im Ausgangsfall des Oberlandesgerichts Brandenburg gründete der Vorwurf der Arglist gegenüber dem Verkäufer daher darauf, dass er zum einen die für den Entschluss des Käufers erhebliche Eigenschaft der Bebaubarkeit des Grundstücks und die Lage am Rand des Naturschutzgebietes bewusst im

Maklerexposé anpries. Zum anderen hatte der Verkäufer nur mit dem „Eulenschild“ gar keine sichere Erkenntnisgrundlage dafür, dass sich sein Grundstück nur am Rand des Naturschutzgebietes befindet, und er teilte dies dem Käufer auch nicht mit.

4. Auch der Makler sollte mit Angaben über den Verkaufsgegenstand stets bewusst umgehen. Denn unter bestimmten Umständen muss sich ein Verkäufer auch die Angaben des von ihm beauftragten Maklers zurechnen lassen. Zwar ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass ein Makler nicht generell als Erfüllungsgehilfe des Verkäufers anzusehen ist. Dies gilt jedoch nur, wenn sich der Makler vereinbarungsgemäß darauf beschränkt, seine spezifischen Maklerdienste anzubieten. Übernimmt er demgegenüber mit Wissen und Wollen des Verkäufers Aufgaben, die typischerweise diesem obliegen, so wird er in dessen Pflichtenkreis tätig. Er ist dann nicht mehr allein Makler, sondern zugleich Hilfsperson des Verkäufers (BGH - V ZR 40/94). Dies kann beispielsweise dann anzunehmen sein, wenn der Verkäufer dem Makler praktisch den gesamten Verkauf der Immobilie, einschließlich der Verhandlung über den Kaufpreis, die Modalitäten der Zahlung und die Besichtigungstermine überlässt (OLG Schleswig - 7 U 24/06). Wird der Makler in einem solchen Fall über seine eigentliche Tätigkeit hinaus zur Hilfsperson des Verkäufers, so ist er als dessen Erfüllungsgehilfe anzusehen, mit der Folge, dass sich der Verkäufer alle Angaben des Maklers auch zurechnen lassen muss.

Wenn die arglistige Täuschung durch den Verkäufer den Käufer zur Anfechtung des Immobilienkaufvertrages berechtigt, kann zudem der Anspruch des Maklers auf den Maklerlohn entfallen. Dies ist zunächst dann der Fall, wenn der Käufer ein ihm aufgrund der arglistigen Täuschung zustehendes Anfechtungsrecht tatsächlich ausübt. Der Maklerlohn entfällt aber auch durch Ausübung der dem Käufer zustehenden Gewährleistungsrechte wegen eines arglistig verschwiegenen Sachmangels, wenn der Käufer infolge derselben Täuschung auch zur Anfechtung des Immobilienkaufvertrages nach § 123 BGB berechtigt gewesen wäre. Hat der Käufer ein echtes Wahlrecht dahin gehend, die Rückabwicklung wegen ein und derselben Täuschungshandlung durch Anfechtung oder durch Ausübung seiner Gewährleistungsrechte herbeizuführen, so entfällt in beiden Fällen der Anspruch auf Maklerlohn. Hierbei muss allerdings die Rückabwicklung innerhalb der Jahresfrist des § 124 BGB verlangt werden (BGH - III ZR 3/00). Dies bedeutet in der Konsequenz, dass Verkäufer und Makler nicht nur die im Maklerexposé aufzunehmenden Angaben über die Immobilie bewusst daraufhin gedanklich überprüfen, ob diesen Angaben auch zu-

verlässige Tatsachen zugrunde liegen. Auch im Rahmen etwa von Besichtigungsterminen sollten Angaben über die Immobilie vorsichtig und bewusst gemacht werden. Sind Angaben zunächst „ins Blaue hinein“ vorgenommen worden, sollten spätestens im Kaufvertrag dem Käufer gegenüber möglichst weitgehend die Erkenntnisgrundlagen für die Angaben über die Immobilie offenbart werden oder aber eine Distanzierung von diesen Angaben rechtzeitig erfolgen.



Rechtsanwalt Nils Tegeler  
Nils.Tegeler@probandt.com  
(Schwerpunkt Bau- und Architektenrecht)



### RDM Immobilientag 2014

Ein aufregendes Jahr neigt sich dem Ende entgegen. Dank des großen persönlichen Einsatzes unseres Vorsitzenden Markus Gruhn können wir auch in diesem Jahr stolz auf einen RDM Immobilientag 2013 zurückblicken. Neben hervorragenden Reden von Verleger Dieter Blümmel, Innensenator Frank Henkel, Dr. Peter Ramsauer sowie Bürgermeister Klaus Wowereit war die Rede des Bundesministers a. D. Hans-Dietrich Genscher erneut ein absoluter Höhepunkt. Im nächsten Jahr wird der Immobilientag am 17. Mai 2014 im Swissôtel Berlin stattfinden. An dieser Stelle können wir Ihnen jetzt schon versichern, dass der RDM LV Berlin und Brandenburg e.V. wieder von hochkarätigen Gästen und Rednern besucht wird. Weitere Details folgen im nächsten Jahr! Sollten Sie Interesse haben, als Aussteller oder als Gast dabei zu sein, dann kontaktieren Sie bitte die RDM-Geschäftsstelle.

Ihr  
Axel Lipinski-Mießner

