

Information zum Maklerrecht:

Die leidige Bonitätsprüfung

Maklerunternehmen haften (wie alle anderen Unternehmen auch), wenn Sie vertraglich übernommene Pflichten verletzen. Die Rechtsfolge: Es wird Schadensersatz fällig.

Bezogen auf eine mögliche Haftung wegen einer nicht oder nicht ausreichend durchgeführten Bonitätsprüfung sollten daher grundsätzlich keine Probleme bestehen. Denn es ist anerkannt, dass (für die Verkäuferseite tätige) Makler ohne eine entsprechende und konkrete Beauftragung keine Bonitätsprüfung (von Kaufinteressenten) schulden. Und wenn keine entsprechende Verpflichtung besteht, kann eine solche nicht verletzt und ein Maklerunternehmen nicht in Anspruch genommen werden.

Trotzdem findet sich in Maklerverträgen immer wieder der Begriff einer „Bonitätsprüfung“ – meist innerhalb eines Abschnitts, in dem das Maklerunternehmen die „Zu unseren Leistungen gehörenden Aktivitäten“ darstellt. Das ist eine „Steilvorlage“ für Auftraggeber/innen auf Verkäuferseite, bei Problemen im Zusammenhang mit der Abwicklung des Kaufvertrages

die Zahlung der vereinbarten Courtage zu verweigern – insbesondere dann, wenn die Käuferseite den Kaufpreis nicht, nicht in voller Höhe oder zu spät zahlt. Argumentiert wird dann auf Auftraggeberseite, dass diese Probleme „gar nicht erst entstanden wären, wenn der Makler seinen Job“ gemacht und eine (ordnungsgemäße) Bonitätsprüfung vorgenommen hätte.

Ein besonders kritischer Sachverhalt lag einem gerade vor dem OLG Stuttgart beendeten Verfahren zugrunde. In diesem hatte das Maklerunternehmen der (Verkäufer-) Auftraggeberseite eine Broschüre mit dem Titel „Marktorientierte Preisermittlung Ihrer Immobilie ...“ zukommen lassen. Diese hatte einen Umfang von 31 Seiten und bestand aus einer abstrakt gehaltenen Vorlage, die nur auf einzelnen Blättern mit den individuellen Daten der konkret in Rede stehenden Immobilie ergänzt worden war. Auf Blatt 27 dieser Broschüre waren unter der Überschrift „Qualifizierter Alleinauftrag – unsere Aktivitäten im Rahmen eines Exklusivmandats“ insgesamt 15 Leistungen benannt

worden, darunter „Erstellung der Verkaufsunterlagen“, „Behördengänge“, „Verkaufsschild“ ... und eine „Bonitätsprüfung“.

Dies reichte dem Landgericht Stuttgart, um von einer „vertraglich vereinbarten“ Bonitätsprüfung auszugehen. Dieser sei das Maklerunternehmen nicht ordnungsgemäß nachgekommen mit der Folge, dass selbiges der Verkäuferseite zum Schadensersatz (in relevanter Höhe !) verpflichtet sei.

Die Argumentation des Maklerunternehmens, es habe sich bei der Broschüre um eine „Anpreisung mit werblichem Charakter“ gehandelt, ließ das Gericht nicht gelten. Dasselbe gilt für das Argument, dass die Broschüre schon ihrem Titel nach (nur) zum Zwecke der Wertermittlung erstellt worden war – und nicht, um (weitere) vertragliche Pflichten zu begründen.

Das OLG Stuttgart als Berufungsgericht ist dieser Auffassung des Landgerichts gefolgt: Das Maklerunternehmen hätte (aus Sicht des Auftraggebers) die Pflicht übernommen, eine ordnungsgemäße Bonitätsprüfung vorzunehmen – und dieser sei das Maklerunternehmen nicht in hinreichendem Maße nachgekommen.

Im Ergebnis wurde die Sache dann vergleichsweise beigelegt - mit gravierenden finanziellen Folgen für das Maklerunternehmen.

Bezogen auf das in diesem Newsletter diskutierte Thema können Maklerunternehmen daher nur davor gewarnt werden, „leichtfertig“ den Eindruck zu erwecken, eine Bonitätsprüfung von „Kaufkunden/innen“ vorzunehmen oder eine entsprechende Verpflichtung gar vertraglich zu vereinbaren.

Denn selbst wenn der vor dem OLG Stuttgart zur Entscheidung stehenden Sachverhalt besonders „krass“ war: In jedem Fall stellt eine entsprechende Regelung eine „Einladung“ für „Verkäuferkunden“ bzw. „Verkäuferkundinnen“ dar, die Zahlung einer vereinbarten Courtage zu verweigern.

In einem meiner aktuellen Verfahren weigert sich ein (Verkäufer-) Auftraggeber, die Courtage zu zahlen, obwohl von Seiten der Bank eine Bonitätsprüfung ebenso erfolgt war wie eine Finanzierung des vom Kunden gewünschten Kaufvertrags – und der Käufer mehr als 90 % des Kaufpreises bezahlt hat. Zur Begründung führt der Auftraggeber aus, das Maklerunternehmen habe aus der vertraglich geschuldeten Bonitätsprüfung heraus auch eine laufende Prüfung der Finanzen der Käuferseite geschuldet. (Auch) Dieser Pflicht sei das Maklerunternehmen nicht nachgekommen – denn andernfalls wäre auch der restliche Kaufpreis gezahlt worden.

15.09.2023

Rechtsanwalt Frank Noll
Staatlich geprüfter Immobilienfachwirt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wenn Sie von uns bzw. von mir keine „Rundbriefe“ mehr erhalten wollen, teilen Sie uns dies bitte kurz (gerne per Mail) mit. Dann werden Sie umgehend aus dem Verteiler entfernt.