

Makler- und Bauträgerrecht: Provision trotz Rücktritt vom Kaufvertrag

08.08.2011, 17:14 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Wertplan Nord Immobilien GmbH*

Im Provisionprozess hat der Makler darzulegen, dass der Kaufvertrag zustande gekommen ist und ein vertragliches Rücktrittsrecht nicht besteht. Den Auftraggeber kann jedoch eine „sekundäre“ Darlegungslast treffen. So entschied das OLG Schleswig im Urteil vom 11. September 2009.

Die Käufer eines Grundstücks durften vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn ihre „Planungsvorstellungen“ für einen SB-Markt nicht erfüllt wurden. Nach der Baugenehmigung durften „Nahrungs- und Genussmittel (Reformwaren, Lebensmittelhandwerk)“ auf nicht mehr als 20 % der gesamten Verkaufsfläche angeboten werden. Den unter Berufung darauf erklärten Rücktritt bestätigte das OLG nicht, so dass die Maklerin Provision beanspruchen konnte.

Grundsätzlich kann eine Rücktrittsklausel den Hauptvertrag wie eine aufschiebende Bedingung „in der Schwebe“ halten, z.B. wenn die Erteilung einer Baugenehmigung fraglich ist. Dann entfällt nach dem Rücktritt die Provision. Das Gericht hat dennoch pro Makler entschieden, weil die Käufer ihre Berechtigung zum Rücktritt nicht ausreichend dargelegt haben. Zwar trifft den Makler die „primäre“ Darlegungslast für das wirksame Zustandekommen des Hauptvertrages. Der Maklerkunde muss jedoch Tatsachen darlegen, über die der Makler keine näheren Kenntnisse besitzt, weil sie außerhalb seiner Sphäre liegen, während sein Auftraggeber sie hat und ihm nähere Angaben zumutbar sind. Bei den hier maßgeblichen „Planungsvorstellungen“, dem Aufbau des Warensortiments und der diesem zugeordneten Verkaufsfläche handelt es sich um solche Umstände. Da die Käufer sie trotz Hinweis nicht hinreichend dargelegt haben, musste der Maklersenat unterstellen, dass das Rücktrittsrecht nicht besteht.

Kommentar

Eine zentrale Ursache für den Streit der Parteien um die Provision liegt hier in der katastrophalen Formulierung des Rücktrittsrechts im Kaufvertrag. Weder sind die „Planungsvorstellungen“ näher beschrieben noch wird deutlich, welches Maß der Abweichung die Käufer zum Rücktritt berechtigen soll.

Datum: 23.06.10

Autor: Uwe Bethge - bethge@bethgeundpartner.de

Fundstelle: OLG Schleswig, Urteil vom 11. September 2009, 14 U 33/09, BeckRS 2010, 08987

Portrait

Die WERTPLAN-Gruppe ist ein bankenunabhängiges Dienstleistungsunternehmen der Immobilienbranche, das es sich zur Aufgabe gemacht hat, individuelle Verkaufskonzepte für Wohn- und Gewerbeimmobilien zu entwickeln.

WERTPLAN ermöglicht seinen Büros den digitalen Zugriff auf ein zentrales Datennetz zum aktuellen Austausch von Marktdaten, Kundenwünschen und Objekten.

WERTPLAN NORD bietet Ihnen erprobte Erfolgsrezepte und ein umfangreiches Dienstleistungsangebot, um das für Sie beste Ergebnis zu erzielen.

Die WERTPLAN-Gruppe schaut zurück auf mehr als 20-jährige Erfahrung auf dem Immobilienmarkt.

WERTPLAN NORD bietet Ihnen eine professionelle und persönliche Betreuung durch seine Mitarbeiter/innen im jeweiligen Teilmarkt - Seriosität und Diskretion sind für uns selbstverständlich.

WERTPLAN NORD ermittelt den Marktwert Ihrer Immobilie und recherchiert gemeinsam mit Fachleuten alle Potenziale, die in Ihrem Objekt stecken.

WERTPLAN NORD bietet Ihre Immobilie gezielt einem ausgewählten Kundenkreis an und nutzt die Synergien der Unternehmensgruppe, um neue Zielgruppen zu gewinnen.

WERTPLAN NORD präsentiert aufwändig - und erfolgreich:

- * im Internet mit virtuellen Touren, Diashows, Filmen -und zwar dort, wo die Angebote auch gesehen werden
 - * in der Presse
 - * lokal mit moderner Bildschirmpräsentationstechnik (z.B. in Einkaufszentren, Ladenpassagen)
-

News-ID: 560744 • Views: 125 (Stand: 18.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/560744/Makler-und-Bautraegerrecht-Provision-trotz-Ruecktritt-vom-Kaufvertrag.html>