



- Immobilienrecht
- Gewerberaummietrecht
- Wohnraummietrecht
- Maklerrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Erbrecht
- Privates Baurecht

Unterbricht der Abschluß eines Kaufvertrags die Verkaufsabsicht?

In einem durch den Bundesgerichtshof mit Urteil vom 23.11.2006, Az. III ZR 52/06, entschiedenen Fall hatte ein Makler einem Verkäufer einen Kaufinteressenten nachgewiesen. Der Verkäufer entschied sich jedoch dann an einen anderen, nicht vom Makler nachgewiesenen Kaufinteressenten zu verkaufen.

Im Kaufvertrag wurde ein vorbehaltloses Rücktrittsrecht des Käufers vereinbart, von dem dieser Gebrauch machte. Der ursprünglich vom Makler nachgewiesene Kaufinteressent trat dann in den Vertrag ein.

Der Makler begehrte Provision für den Nachweis und erhielt vom Bundesgerichtshof Recht: Ein Nachweis sei gegeben. Zwar entfalle ein Nachweisanspruch dann, wenn sich die Möglichkeit zum Erwerb eines Objektes endgültig zerschlage und später unter anderen Umständen neu entstehe. Dies sei beim Abschluß eines notariellen Kaufvertrages mit einem anderen Interessenten grundsätzlich auch der Fall. Wenn allerdings der Kaufvertrag mit einem zeitlich befristeten, vorbehaltlosen Rücktrittsrecht vereinbart werde, so befinde er sich quasi in der Schwebe, das Objekt sei noch nicht endgültig vom Markt. Wird nach dem Rücktritt des Käufers mit dem vom Makler nachgewiesenen Kaufinteressenten ein Kaufvertrag abgeschlossen, so ist dies noch adäquat kausal auf die Maklerleistung zurückzuführen. Ein Provisionsanspruch daher zu bejahen.

Nico Bergerhoff
Fachanwalt für Mietrecht und WEG