

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 309s66_09
letzte Aktualisierung: 26.05.2010

LG Hamburg, 07.08.2009 - 309 S 66/09

BGB §§ 652, 145

Maklerrecht: Unklarheit über konkludenten Vertragsschluss geht zulasten des Maklers

LG Hamburg Beschluß vom 7.8.2009, 309 S 66/09**Tenor**

Die Kammer beabsichtigt, die gegen das amtsgerichtliche Urteil eingelegte Berufung gemäß § 522 Abs.2 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen, weil die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung zukommt und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erfordert.

Gründe

Nach § 513 Abs. 1 ZPO kann die Berufung nur darauf gestützt werden, dass die Entscheidung auf einer Rechtsverletzung beruht (§ 546 ZPO) oder nach § 529 ZPO zugrunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben. Zu Recht und mit zutreffenden Gründen hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Die mit der Berufung bezeichneten Umstände lassen keine für die angefochtene Entscheidung erheblich gewordene Rechtsverletzung erkennen.

Zur Recht ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass weder ein schriftlicher noch ein mündlicher noch ein konkludenter Maklervertrag zwischen den Parteien hinsichtlich der Wohnung im V. OG zustande gekommen ist.

Die mit „Selbstauskunft“ überschriebene Vereinbarung bezieht sich ausdrücklich nur auf die „o.g. Wohnung“ und damit auf die Wohnung im IV. Obergeschoss. Eine wirtschaftliche Identität der Wohnung im IV. OG und der Wohnung im V. OG liegt nicht vor, da es sich um verschiedene Mietobjekte handelt (Palandt/ *Sprau*, BGB, 68. Aufl. § 652 Rn. 50 m.w.N.).

Durch Abschluss des Mietvertrages ist kein Maklervertrag zustande gekommen, da durch die Formulierung „vermittelt durch K. & L. OHG“ bereits unklar ist, ob die Klägerin für den Vermieter oder den Mieter tätig wird.

Durch den Anruf des Mitarbeiters der Klägerin Ende August 2007 bei dem Beklagten zu 1. ist kein mündlicher/konkludenter Maklervertrag mit den Beklagten zustande gekommen, da ein eindeutiger Hinweis der Klägerin auf eine Verpflichtung der Beklagten, bei Abschluss des Mietvertrages eine Courtage leisten zu müssen, fehlt. Laut Rechtsprechung des BGH ist es Sache des Maklers, insoweit klare Verhältnisse zu schaffen (BGH NJW-RR 1999, 361), jede Unklarheit über einen stillschweigenden Vertragsschluss geht zu seinen Lasten (Palandt/ *Sprau*, BGB, 68. Aufl., § 652, Rn. 3 m.w.N.: BGH NJW-RR 1996, 114). Die Klägerin hätte vorliegend auch für den Eigentümer tätig sein können. Diese Unklarheit geht zu Lasten der Klägerin. Der Beklagte zu 1. musste auch nicht aufgrund seiner Internetrecherche davon ausgehen, dass die Klägerin für den Nachweis der Wohnung im V. OG eine Vergütung verlangen wird. Auch insoweit fehlt in der Internetannonce ein ausdrücklicher Hinweis der Klägerin, dass der Mieter eine Courtage zu leisten hat. Ob in anderen Anzeigen damit geworben wird, dass der Mieter bzw. Käufer keine Courtage zu zahlen braucht, ist insoweit nicht relevant. Aus dem Fehlen dieses Hinweises bei der Annonce der Klägerin musste der Beklagte zu 1. nicht schließen, dass bei Abschluss eines Mietvertrages über dieses Objekt eine Courtage von dem Mieter zu leisten ist.

Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen **3 Wochen**. Zur Vermeidung weiterer Kosten wird empfohlen, die Berufung zurückzunehmen.