



Maklervertrag – Aufwendungsersatz bei Beendigung der Verkaufsabsicht

Gibt ein Kunde seine Verkaufsabsicht auf, kann der Makler grundsätzlich nur Ersatz der konkret durch die Bearbeitung des einzelnen Auftrags entstandenen Kosten verlangen. Soll sich der Aufwendungsersatz nach AGB-Regelungen auch auf die Zahlung von Gemeinkosten erstrecken (hier: anteilige Bürokosten), ist die Klausel zum Aufwendungsersatz insgesamt unwirksam.

Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main (OLG) hat damit einen Anspruch der Maklerin auf Zahlung von rund 11.500 € abgelehnt.

Zwar kann eine Pflicht des Maklerkunden zum Aufwendungsersatz grundsätzlich in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbart werden. Sie müssen sich dann aber „wirklich und ausschließlich auf den Ersatz von konkretem Aufwand beziehen“, betonten die OLG-Richter. Eine darüberhinausgehende Pflicht zum Aufwendungsersatz lässt sich in AGBs nicht wirksam vereinbaren. Grundsätzlich ist beim Maklervertrag die Provision vom Erfolg der Tätigkeit abhängig. Bürokosten sind laufende Gemeinkosten, die beim Makler grundsätzlich fest eingeplant sind und keine Aufwendungen für einen konkreten Kunden.