

Die Eheleute Stolz haben sich dazu entschlossen, ihr Einfamilienhaus mit großem Garten zu verkaufen, um sodann ihren Ruhestand in einer „seniorengerechten“ Wohnung genießen zu können. Da es sich bei dem Haus -zumindest nach ihrer Auffassung- um ein wahres „Schmuckstück“ handelt, sind sie davon überzeugt, dass der von ihnen eingeschaltete Immobilienmakler schnell einen Käufer finden wird. Kurz nach dem Abschluss eines gängigen Maklervertrages, den ihnen der Makler zur Unterschrift vorlegte, wird das Haus in der lokalen Tageszeitung und im Internet zum Verkauf angeboten. Allerdings wurde die Hoffnung der Eheleute Stolz, ihre Immobilie kurzfristig zu einem stattlichen Preis verkaufen zu können, bitter enttäuscht. Denn auch nach vier Monaten ist noch kein Käufer gefunden.

Daraufhin kommt es zu einem heftigen Streit zwischen dem Makler und den Eheleuten Stolz. Herr Stolz ist nämlich der Auffassung, dass die Bemühungen des Maklers, das Haus zu verkaufen, unzureichend seien; insbesondere ist er der Meinung, dass der Makler nicht in der Lage sei, die besonderen Vorteile des Hauses in den Verkaufsanzeigen und im Rahmen der Besichtigungen mit Kaufinteressenten vor Ort in gebührender Form herauszustellen. Der Makler sieht hingegen den wesentlichen Grund der Verzögerung darin, dass die Eheleute Stolz Preisvorstellungen haben, die im Hinblick auf den gegenwärtig schwierigen Immobilienmarkt nur sehr schwer zu realisieren sind. Darüber hinaus hat der Makler sie darauf aufmerksam gemacht, dass an dem Haus auch nicht „alles Gold ist was glänzt“.

Da sich die Eheleute Stolz nach dieser Auseinandersetzung dazu entschlossen haben, sich von dem Makler „zu trennen“ und eigene Verkaufsbemühungen zu unternehmen, stellt sich die rechtliche Frage, inwieweit sie an den Maklervertrag gebunden sind. Konkret möchten die Eheleute Stolz wissen, wann sie den Vertrag kündigen können, ob sie einen weiteren Makler beauftragen dürfen oder den Versuch unternehmen können, das Haus selbst, das heißt ohne Mitwirkung des Maklers, zu veräußern.

Problematisch könnte hierbei sein, dass es den Eheleuten Stolz nach dem Inhalt des Vertrages verboten ist, einen weiteren Makler mit dem Verkauf ihres Hauses zu beauftragen. Der Vertrag beinhaltet nämlich einen sogenannten Alleinauftrag des Maklers mit einer Frist von sechs Monaten. Innerhalb dieser Frist kann der Vertrag weder gekündigt werden, noch ist es den Eheleuten Stolz erlaubt, einen weiteren Makler zu beauftragen. Ein derartiger Alleinauftrag kann als eine typische Regelung in Maklerverträgen bezeichnet werden. Die Gerichte betrachten einen Alleinauftrag zu Gunsten eines Maklers mit einer festen Bindungszeit von sechs bis neun Monaten als zulässig. Demnach würden die Eheleute Stolz Gefahr laufen, sich berechtigten Schadensersatzansprüchen des Maklers auszusetzen, falls sie tatsächlich- vor Ablauf dieser zeitlichen Bindung- den Vertrag kündigen beziehungsweise einen weiteren Makler beauftragen würden. Begründet wird dies unter anderem mit dem Argument, dass die Verkaufsbemühungen des Maklers mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden sind, so dass er



durchaus ein schutzwürdiges Interesse daran hat, dass seine Arbeit nicht durch einen weiteren Makler „unterlaufen“ wird.

Allerdings kann ein Makler es seinem Kunden nicht verbieten, Verhandlungen mit Interessenten über den Verkauf des Hauses zu führen, die der Kunde selbst, beispielsweise über Nachbarn, Bekannte und Verwandte „gefunden“ hat. Dieser sogenannte „Selbstverkauf“ durch den Kunden stellt natürlich ein hohes Risiko für den Makler dar, da sich trotz der wirksamen Vereinbarung eines Alleinauftrags die bereits beschriebene Gefahr verwirklichen kann, dass der Makler auf seinen Unkosten beispielsweise für die Schaltung von Anzeigen oder die Gestaltung des Verkaufsexposés „sitzen bleibt“. Aus diesem Grund ist häufig in den Maklerverträgen eine Klausel enthalten, die den Kunden verpflichtet, „alle Interessenten an den Makler zu verweisen, der alleine befugt ist, die Verhandlungen zu führen“. Zu dieser Klausel, wie auch zu jeder weiteren vertraglichen Variante, die es dem Kunden verbietet, seine Immobilie ohne Mitwirkung des Maklers zu verkaufen, ist zu sagen, dass diese unwirksam ist. Verlangt der Makler –unter Berufung auf die genannte unwirksame Klausel- trotzdem eine Provision beziehungsweise Schadensersatz, ist der Kunde berechtigt, diese Ansprüche abzulehnen oder, falls er daraufhin bereits gezahlt haben sollte, diese Zahlung wieder zurückzufordern.

Nach alledem ist es den Eheleuten Stolz nicht möglich, den Vertrag mit dem Makler vor Ablauf der vertraglich vereinbarten zeitlichen Bindung zu kündigen. Auch die Einschaltung eines weiteren Maklers ist ihnen verwehrt. Allerdings ist es zulässig, dass sich die Eheleute Stolz neben den Aktivitäten des Maklers selbst um den Verkauf ihres Hauses bemühen, um so gegebenenfalls den gewünschten Preis zu erzielen.

