

Die Maklerprovision beim Grundstückserwerb in Wege der Zwangsversteigerung

Dieser Artikel wurde verfasst von Helge Ziegler, Wirtschaftsjurist (Dipl. FH) und Präsident des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Squire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 874 84 899, E-Mail: info@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Grundsätzliches

Um einen Provisionsanspruch geltend machen zu können, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Lesen Sie dazu bitte den Artikel „*Die Mindestvoraussetzungen für den Provisionsanspruch*“.

Der Erwerb im Zuge der Zwangsversteigerung

Für das Entstehen der Maklerprovision ist der Abschluss eines Kaufvertrages erforderlich. Im Falle des Erwerbs einer Immobilie im Rahmen einer Zwangsversteigerung wird jedoch kein Kaufvertrag geschlossen, sondern der Erwerber erwirbt die Immobilie durch Zuschlag im Zuge eines Hoheitsaktes. Weil dadurch vertragliche Verbindungen nicht entstehen, ist dies einer der Gründe, weshalb der Erwerber einer Immobilie im Rahmen einer Zwangsversteigerung keine Gewährleistungsansprüche gegenüber dem ursprünglichen Eigentümer geltend machen kann.

Da es bei einer Zwangsversteigerung an dem erforderlichen Kaufvertrag fehlt, fehlt es auch an einer der zwingend notwendigen Voraussetzungen für das Entstehen einer Maklerprovision. Eine Maklerprovision im Falle einer Zwangsversteigerung entfällt daher grundsätzlich!

Die Individualvereinbarung

Es wurde auch mehrfach (s.u.) entschieden, dass mit Allgemeinen Geschäftsbedingungen keine anderweitige wirksame Regelung getroffen werden kann. Die einzige Möglichkeit für einen Makler, eine Maklerprovision im Rahmen einer Zwangsversteigerung zu erhalten, ist die Vereinbarung einer individuellen Provisionspflicht des Ersteigerers für den Fall des Erwerbs durch Zwangsversteigerung.

Möchte also ein Makler im Rahmen einer Zwangsversteigerung einen Provisionsanspruch geltend machen, so ist ihm dringend anzuraten, individuell mit dem Interessenten eine Pro-

visionspflicht zu vereinbaren und auch schriftlich darzulegen, warum im konkreten Fall eine Provisionspflicht des Maklers abweichend von der Gesetzeslage vereinbart werden soll.

In der Rechtsprechung finden sich (auszugsweise) u.a. folgende Urteile, die sich mit dem Provisionsanspruch des Maklers beim Erwerb im Zuge einer Zwangsversteigerung befassen:

1. Der Erwerb eines Grundstücks in der Zwangsversteigerung begründet keine Provisionspflicht für das vom Makler benannte Grundstück, es sei denn, der Erwerb in der Zwangsversteigerung wird durch Individualvereinbarung dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrags gleichgestellt. (OLG Frankfurt, Beschluss vom 20.08.2008 - 19 U 34/08; ebenso LG Aachen, Urteil vom 13. Dezember 2012, Az. 10 O 271/12)
2. Auch wenn die Parteien eines Maklervertrags eine Provisionsvereinbarung individualvertraglich für den Fall abgeschlossen haben, dass der Makler eine Provision auch dann erhält, wenn der Eigentumserwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt, muss die Tätigkeit des Maklers (mit)ursächlich sein. (OLG Naumburg, Beschluss vom 12.06.2008 - 9 U 16/08)
3. Es besteht kein Anlass, von der herrschenden Rechtsprechung abzuweichen, wonach der formularmäßige Hinweis darauf, dass für den Makler auch im Falle eines Erwerbs durch Zwangsversteigerung Provision anfalle, unwirksam ist. Eine Provisionsvereinbarung, die der Makler anlässlich des Versteigerungstermins mit seinem Auftraggeber trifft, stellt nur dann ein zusätzliches Provisionsversprechen dar, wenn hierdurch nicht lediglich die in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) des Maklers enthaltene unwirksame Gleichstellungsabrede wiederholt wird. (OLG Zweibrücken, Beschluss vom 20.11.2008 - 4 U 106/08)

Empfehlung

Ohne Vereinbarung mit dem Betreiber der Zwangsversteigerung und den übrigen Grundpfandgläubiger sollte der Makler keine Tätigkeit entfalten.

Helge Ziegler
Wirtschaftsjurist
Präsident BVFI

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.