I ZR 40/19 - Zur Wirksamkeit einer Klausel zur automatischen Verlängerung eines Makler-Alleinauftrags

Ein Makleralleinauftrag kann grundsätzlich wirksam unter Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen geschlossen werden. In den Allgemeinen Geschäftsbedingungen kann auch eine an dem Zeitbedarf für eine erfolgversprechende Tätigkeit orientierte Mindestlaufzeit vereinbart werden; für den einem Immobilienmakler erteilten Alleinauftrag ist eine Bindungsfrist von sechs Monaten regelmäßig angemessen. Auch eine vorgesehene automatische Verlängerung der vereinbarten Vertragslaufzeit um jeweils drei Monate bei unterbliebener Kündigung ist grundsätzlich unbedenklich.

Der unter anderem für das Maklerrecht zuständige I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass einem Immobilienmakler in Allgemeinen Geschäftsbedingungen grundsätzlich ein auf sechs Monate befristeter Makleralleinauftrag erteilt werden kann, der sich automatisch um jeweils drei weitere Monate verlängert, wenn er nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen gekündigt wird.

Sachverhalt:

Die Klägerin ist als Maklerin tätig. Die Beklagte wollte ihre Eigentumswohnung verkaufen und schloss mit der Klägerin eine als "Alleinverkaufsauftrag" bezeichnete Vereinbarung. Nach dem von der Klägerin vorformulierten Vertragsdokument war der Auftrag zunächst auf sechs Monate befristet und sollte sich jeweils um weitere drei Monate verlängern, falls er nicht gekündigt wird. In dem Alleinverkaufsauftrag wird um Beachtung von "Informationen für den Verbraucher" gebeten. Dabei handelt es sich um drei von der Klägerin ebenfalls vorformulierte Anlagen. In einer dieser Anlagen heißt es unter anderem: "Der Vertrag verlängert sich automatisch, wenn er nicht von einer Partei unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen gekündigt wird." Nach dem Alleinverkaufsauftrag sollte die Klägerin von der Beklagten beim Verkauf der Wohnung eine Provision erhalten und auch von dem Erwerber der Wohnung eine Provision fordern dürfen.

Die Beklagte kündigte die Maklervereinbarung mit der Klägerin nicht und beauftragte kurz vor Ablauf der Mindestvertragslaufzeit von sechs Monaten einen anderen Makler. Dieser wies der Beklagten eine Käuferin nach, an die die Beklagte ihre Eigentumswohnung verkaufte. Dieser Makler erhielt sowohl von der Beklagten als auch von der Käuferin eine Provision.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten Schadensersatz in Höhe der ihr entgangenen Provisionen.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen. Es hat angenommen, die Maklervereinbarung der Parteien sei vor dem Verkauf der Eigentumswohnung ausgelaufen, weil sich ihre Laufzeit nicht automatisch verlängert habe. Die entsprechende Klausel in der vorformulierten Vereinbarung sei unwirksam, weil sie den Auftraggeber eines Makleralleinauftrags im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen benachteilige.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der Bundesgerichtshof hat die Revision der Klägerin zurückgewiesen. Zur Begründung hat er im Wesentlichen ausgeführt:

Ein Makleralleinauftrag, mit dem sich der Makler zum Tätigwerden verpflichtet und durch den der Maklerkunde auf sein Recht verzichtet, einen weiteren Makler mit der Suche nach geeigneten Vertragspartnern zu beauftragen, kann grundsätzlich wirksam unter Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen geschlossen werden. Bei einem solchen Makleralleinauftrag kann in Allgemeinen Geschäftsbedingungen auch eine an dem Zeitbedarf für eine erfolgversprechende Tätigkeit orientierte Mindestlaufzeit vereinbart werden; für den einem Immobilienmakler erteilten Alleinauftrag ist eine Bindungsfrist von sechs Monaten regelmäßig angemessen. Auch eine in Allgemeinen

Geschäftsbedingungen vorgesehene automatische Verlängerung der zunächst auf sechs Monate vereinbarten Vertragslaufzeit eines Makleralleinauftrags um jeweils drei Monate bei unterbliebener Kündigung ist grundsätzlich unbedenklich und - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - nicht gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam. Schließlich wird ein Maklerkunde bei Vereinbarung einer ersten Vertragslaufzeit von sechs Monaten und von automatischen Verlängerungen um jeweils drei Monaten durch eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgesehene vierwöchige Frist zur Kündigung des einfachen Makleralleinauftrags nicht unangemessen benachteiligt.

Im Streitfall ist die Regelung über die automatische Verlängerung des Maklervertrags bei unterbliebener Kündigung allerdings deshalb unwirksam, weil sich das Erfordernis der Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen lediglich aus einer der Anlagen zum Formularvertrag ergibt. Aus dem Hinweis im Formularvertrag, die Anlagen zum Vertrag mit "Informationen für Verbraucher" seien zu "beachten", ergibt sich entgegen § 305 Abs. 2 BGB nicht ausdrücklich, dass diese Anlagen auch Regelungen zum Vertragsinhalt enthalten. Die Regelung zur Einhaltung einer vierwöchigen Kündigungsfrist ist daher nicht Bestandteil des Vertrags. Da die Verlängerungsklausel nach dem Willen der Klägerin zusammen mit der Regelung der Kündigungsfrist gelten sollte, ist die Verlängerungsklausel damit insgesamt unwirksam.

Danach ist der mit der Klage geltend gemachte Schadensersatzanspruch unbegründet. Die Beklagte hat zwar gegen ihre vertraglichen Pflichten verstoßen, weil sie noch vor Ende der vereinbarten sechsmonatigen Laufzeit des der Klägerin erteilten Alleinauftrags einen anderen Makler beauftragt hat. Da sich die spätere Käuferin nach Ablauf der Mindestlaufzeit des von der Beklagten mit der Klägerin geschlossenen Vertrags auch bei der Klägerin als Interessentin gemeldet hatte, war ferner davon auszugehen, dass die Klägerin sowohl von der Beklagten als auch von der Käuferin eine Provision erhalten hätte, wenn sich der Makleralleinauftrag verlängert und die Beklagte keinen anderen Makler beauftragt hätte. Ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte aus §§ 252, 280 BGB auf Schadensersatz in Höhe der ihr entgangenen Provision besteht aber nicht, weil sich der Vertrag wegen der Unwirksamkeit der Verlängerungsklausel nicht verlängert hat.

Urteil vom 28. Mai 2020 – I ZR 40/19; PM 68/2020

Vorinstanzen:

LG Stuttgart - Urteil vom 22. Juni 2018 - 30 O 19/18

OLG Stuttgart - Urteil vom 6. Februar 2019 - 3 U 146/18