

Anspruch auf Maklercourtage bei um 43 Prozent niedrigerem Kaufpreis

Ina Depprich

Köln, 07.03.2014

Ob ein Makler die Provision nach § 652 Abs. 1 BGB auch dann verdient hat, wenn der zunächst von ihm benannte Kaufpreis erheblich von dem schließlich zwischen dem Maklerkunden und dem Verkäufer vereinbarten Kaufpreis abweicht, ist in der Rechtsprechung umstritten. In einem neuerlichen Urteil hält das Oberlandesgericht Hamm an seiner ständigen Rechtsprechung fest, dass bei einem für den Maklerkunden preisgünstigeren Erwerb in der Regel eine wirtschaftliche Gleichwertigkeit des nachgewiesenen mit dem zustande gekommenen Kaufvertrag vorliegt. Dem Maklerkunden ist es insofern verwehrt, sich auf eine fehlende Identität beider Verträge zu berufen, da dies regelmäßig dem Grundsatz von Treu und Glauben widerspricht. Dies soll selbst dann gelten, wenn der letztendliche Verkaufspreis mehr als 40 % unter dem ursprünglich vom Makler benannten Kaufpreis liegt. Gegen das Urteil wurde Revision beim Bundesgerichtshof eingelegt (Az. III ZR 131/13).

Leitsätze

1. Bei einem für den Maklerkunden preisgünstigeren Erwerb liegt in der Regel eine wirtschaftliche Gleichwertigkeit des nachgewiesenen mit dem zustande gekommenen Kaufvertrag vor.
2. Die Berufung des Maklerkunden in solchen Fällen auf eine fehlende Identität beider Verträge widerspricht regelmäßig dem Grundsatz von Treu und Glauben.

(OLG Hamm, Urteil vom 21.03.2013 - 18 U 133/12)

Sachverhalt

Eine Immobilienmaklerin wies der Interessentin und späteren Beklagten eine Gewerbeimmobilie zu einem Kaufpreis von EUR 1,1 Mio. nach. Eine Tochtergesellschaft der Interessentin erwarb die Immobilie in der Folgezeit zu einem Kaufpreis von EUR 525.000 zzgl. USt. Als die Maklerin eine Käufercourtage in Höhe von EUR 18.742,50 brutto von der späteren Beklagten verlangte, wies diese die Ansprüche der Immobilienmaklerin zurück.

Die Klage der Maklerin auf Maklercourtage war in erster Instanz erfolglos geblieben. Das Landgericht hatte die Klageabweisung im Wesentlichen damit begründet, dass der Maklerin ein Maklerlohnanspruch nicht zustehe, da ihr Nachweis für den abgeschlossenen Kaufvertrag nicht ursächlich geworden sei. Wegen der Abweichung um mehr als 40% zwischen dem angebotenen und dem später tatsächlich vereinbarten Kaufpreis fehle es an der Gleichwertigkeit des angebotenen mit dem zustande gekommenen Kaufvertrag.

Entscheidung

Die hiergegen eingelegte Berufung der Maklerin hatte Erfolg. Das OLG Hamm verurteilte die Beklagte zur Zahlung der Maklerprovision in der geltend gemachten Höhe und begründete dies im Wesentlichen wie folgt:

Zwar stehe dem Makler nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nach § 652 BGB ein Provisionsanspruch grundsätzlich nur dann zu, wenn der Vertrag, mit dessen Herbeiführung er beauftragt war, tatsächlich zustande kommt. Wenn die Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrages mit anderem Inhalt führe, entstehe hingegen kein Anspruch auf Maklerlohn (BGH NJW-RR 1998, 441; NJW 2008,652).

Eine solche Identität des beabsichtigten mit dem tatsächlich zustande gekommenen Kaufvertrag sei vorliegend zwar nicht mehr gegeben, weil der tatsächliche Kaufpreis um 43% von dem durch die Maklerin ursprünglich benannten abweiche. Diese fehlende Kongruenz hindere aber einen Maklerlohnanspruch nicht. Der Makler habe seinen Maklerlohn stets dann verdient, wenn der Maklerkunde das Objekt zu einem niedrigeren Kaufpreis, als er Gegenstand des Nachweises war, und damit jedenfalls nicht zu ihm besonders ungünstigen wirtschaftlichen Bedingungen erworben habe. Denn in einem solchen Fall liege regelmäßig jedenfalls eine wirtschaftliche Gleichwertigkeit des angestrebten mit dem abgeschlossenen Geschäft vor, aufgrund derer eine Kongruenz beider Verträge ausnahmsweise entbehrlich sei. Bei Vorliegen einer solchen wirtschaftlichen Gleichwertigkeit widerspräche es Treu und Glauben, wenn sich der Maklerkunde - der letztlich den mit dem abgeschlossenen Geschäft von ihm angestrebten wirtschaftlichen Erfolg erzielt habe - auf eine fehlende Identität des geschlossenen mit dem beabsichtigten Vertrag beriefe und eine Zahlung des Maklerlohnes mit dieser Begründung verweigere.

Zudem komme im gewerblichen Bereich der zunächst vom Verkäufer genannten Preisvorstellung häufig schon keine übermäßige Aussagekraft zu, da zumindest hier ein Kaufinteressent stets zunächst eine sogenannte Due Diligence-Prüfung vornehme und sodann der Preis regelmäßig nachverhandelt werde. Gerade im gewerblichen Bereich werde der Kaufpreis auch maßgeblich durch die konkrete Verwendungsabsicht des Käufers bestimmt. Sei wesentliches Kriterium für die Preisbildung aber die - dem Makler bei Abschluss des Maklervertrages zumeist nicht bekannte - Verwendungsabsicht des Käufers, komme der ursprünglichen Kaufpreiserwartung des Verkäufers ebenso weniger Bedeutung für den

ausgehandelten Kaufpreis zu, wie einem etwaigen besonderen Verhandlungsgeschick des Maklerkunden.

Anmerkung

Die Entscheidung des OLG Hamm ist auch deshalb von Interesse, weil einige Oberlandesgerichte einen Anspruch des Maklers auf Maklerlohn verneinen, wenn der tatsächlich vereinbarte Kaufpreis den zunächst vom Makler benannten Kaufpreis deutlich, jedenfalls um mehr als 25% unterschreitet (vgl. OLG Koblenz, OLGR Koblenz 2001, 194 f.; OLG Celle, OLGR Celle 2007, 713; OLG München, MDR 2010, 615). Es bleibt abzuwarten, wie der Bundesgerichtshof dies entscheiden wird.

Bewertung und Folgen für die Praxis

Die Entscheidung erscheint folgerichtig, weil sie ungewohnt praxisnah ist und dem Makler nicht unbillig der Erfolg seiner Arbeit genommen wird. Dass der Maklerkunde es – mit welchen Mitteln auch immer – vermocht hat, den Kaufpreis zu drücken, lässt den wirtschaftlichen Erfolg des Nachweismaklers nicht entfallen. Daher sollte ihm dadurch allein auch nicht der Anspruch auf eine Courtage versagt werden. Bei Abweichung des vereinbarten Kaufpreises zu dem vom Makler ursprünglich benannten Kaufpreis sollten daher in Zukunft sowohl der Maklerkunde als auch der Makler darauf achten und sich ggf. dazu beraten lassen, ob dennoch eine Maklercourtage beansprucht werden kann.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autorin Frau Ina Depprich unter +49 89 3090667-25 oder idepprich@goerg.de an. Informationen zur Autorin finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel. +49 30 884503-0 Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel. +49 201 38444-0 Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 - 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17 Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0 Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0 Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0 Fax +49 89 3090667-90