



Gerechter Lohn

FOTO: JUPITER

Ausnahme von diesem Grundsatz komme noch in Betracht, falls der Käufer mit dem tatsächlich abgeschlossenen Vertrag wirtschaftlich denselben Erfolg erzielt.

Ausschlag gebend war nach Auffassung des BGH die deutliche Preisdifferenz von mehr als 50 Prozent zwischen dem von der Maklerin genannten und dem tatsächlichen Kaufpreis. Ein derart hoher Preisunterschied dokumentiere die mangelnde Kongruenz zwischen dem von der Maklerin nachgewiesenen und dem später tatsächlich abgeschlossenen Kaufvertrag.

DER KOMMENTAR ■ Die Frage, ob der tatsächlich abgeschlossene Vertrag mit dem ursprünglich beabsichtigten jedenfalls im Wesentlichen noch übereinstimmt und der Maklerlohn damit verlangt werden kann, beschäftigt die Gerichte immer wieder. In der Regel wird dabei eine Preisdifferenz von 15 Prozent für unschädlich gehalten. Bei darüber hinausgehenden Abweichungen neigt die Rechtsprechung aber relativ schnell dazu, dem Makler den Lohnanspruch zu versagen. Auch dann, falls – wie hier – der Kunde des Maklers von der Kaufpreisdifferenz profitiert. Auch andere Unterschiede zwischen dem zunächst beabsichtigten und später zustande gekommenen Vertrag, etwa der Erwerb einer kleineren Fläche oder eine für den Auftraggeber des Maklers ungünstigere Ausgestaltung des Vertrags, können im Einzelfall durchaus dazu führen, dass der Anspruch auf die Provision nicht entsteht. Dass der Makler diese Rechtslage auch durch eine entsprechende AGB-Klausel nicht zu seinen Gunsten beeinflussen kann, hat der Bundesgerichtshof ebenfalls klargestellt.

FOTO: RECHTSANWALT FRIEDHEIMANN



Bundesgerichtshof
Urteil vom 6. Februar 2014
Aktenzeichen: 3 ZR 131/13
Autor: Günter Schlömer, Fachanwalt für Versicherungsrecht, Partner Hiedemann Rechtsanwälte, Köln
E-Mail: guenter.schloemer@hiedemann.de

MAKLERCOURTAGE ■ Muss der Erwerber einer Investment-Immobilie dem Vermittler selbst dann eine Provision zahlen, wenn der tatsächliche Kaufpreis erheblich unter demjenigen liegt, den der Makler seinerzeit beim Nachweis des Objektes genannt hatte?

DER FALL ■ Eine Immobilienmaklerin (die spätere Klägerin) erkundigte sich im Dezember des Jahres 2010 bei einer auf Immobilieninvestitionen spezialisierten Unternehmensgruppe nach dem Interesse am Kauf einer Gewerbeimmobilie. Bei ihrem Angebot wies die Maklerin auf die im Erfolgsfall fällige Provision in Höhe von drei Prozent des Kaufpreises plus 19 Prozent Umsatzsteuer hin. Die Unternehmensgruppe war interessiert, woraufhin die Maklerin wenige Tage später detaillierte Informationen zum Objekt übermittelte. Der Kaufpreis sollte 1,1 Millionen Euro betragen.

Überdies stellte die Maklerin dem Kaufinteressenten ihre Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zur Verfügung. Unter Nummer zehn der AGB hieß es, dass der Provisionsanspruch auch entstehe, falls der Kaufvertrag zu (Preis-)Bedingungen abgeschlossen würde, die vom Angebot abwichen. Provision sollte ebenfalls gezahlt werden, so die AGB der Maklerin, falls im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag Erweiterungen oder Ergänzungen zustande kämen, respektive ein gleiches oder ähnliches Geschäft abgeschlossen würde.

Ein gutes halbes Jahr später erwarb eine Tochter der beklagten Unternehmensgruppe das Objekt für 525.000 Euro. Ein paar Monate danach stellte die

Klägerin der Beklagten die Courtage in Rechnung – 18.742,50 Euro inklusive Umsatzsteuer. Die Käuferin lehnte die Bezahlung der Vermittlerprovision ab. Argument: Aufgrund der großen Preisabweichung sei die wirtschaftliche Gleichwertigkeit des angebotenen und des zustande gekommenen Kaufvertrags nicht gegeben gewesen. Die Klage der Maklerin vor dem Landgericht (LG) Bielefeld auf Zahlung der Courtage wurde abgewiesen (Aktenzeichen 15 O 70/12). Das Oberlandesgericht (OLG) Hamm als Berufungsgericht gab der Maklerin recht (Aktenzeichen 18 U 133/12). Der Bundesgerichtshof (BGH) als Revisionsinstanz hatte das letzte Wort.

DIE ENTSCHEIDUNG ■ In der Revision hob der BGH das Urteil der Berufungsinstanz auf. Zugleich wurde die Entscheidung des LG Bielefeld wieder hergestellt. Dies bedeutet: Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Maklercourtage. Der BGH vertrat unter Berufung auf Paragraph 652 Absatz 1 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die Auffassung, dass einem Makler die Vergütung nur zusteht, sofern der beabsichtigte Vertrag tatsächlich zustande kommt. Führt aber „die Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrags mit anderem Inhalt, so entsteht kein Anspruch auf Maklerlohn“. Eine