

Bestimmung des für die Berechnung der Makler- courtage maßgeblichen Kaufpreises bei nachträglicher privatschriftlicher Zusatzvereinbarung

Dr. Damian Tigges

Köln, 13.10.2017

Einführung

Das Landgericht Oldenburg hat mit Urteil vom 13. April 2016 (4 O 771/15) entschieden, dass sich die Maklercourtage bei einem Grundstückskauf anhand des jeweiligen Gesamtkaufpreises berechnet, wenn neben dem im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis zudem in einer nicht beurkundeten schriftlichen Zusatzvereinbarung die Zahlung eines weiteren Betrags durch den Käufer vereinbart wurde.

Was war passiert?

Die Klägerin, eine Immobilienmaklerin, bot im Sommer 2014 die Eigentumswohnung des Verkäufers zu einem Kaufpreis von EUR 263.000,00 zum Kauf an. Darauf meldete sich die Beklagte bei der Klägerin. Noch am selben Tag wurde eine Besichtigung des Objektes vereinbart.

Im Anschluss an den Besichtigungstermin übersandte die Klägerin der Beklagten per E-Mail ihre Geschäftsbedingungen sowie das Exposé zu der Wohnung. In beiden Dokumenten wurde darauf hingewiesen, dass die Leistungen der Klägerin mit 4,76 % (inkl. Umsatzsteuer) des Kaufpreises courtagepflichtig waren.

Die Beklagte erwarb das Objekt mit notariellem Kaufvertrag zu einem Kaufpreis von EUR 230.000,00 und wurde später auch als Eigentümerin eingetragen. Nach der Beurkundung trafen die Beklagte und der Verkäufer noch eine privatschriftliche Vereinbarung, nach deren Inhalt die Beklagte noch zusätzlich im Zusammenhang mit der Eigentumswohnung stehende Kosten in Höhe von EUR 20.300 übernehmen sollte.

Wörtlich hieß es hierzu: „Dieser Betrag dient dem Verkäufer zur Abdeckung weiterer Auslagen für das veräu-

ßerte Kaufobjekt.“ Unter dem 1. Dezember 2014 erteilte die Klägerin der Beklagten eine erste Rechnung für ihre Dienste in Höhe von EUR 10.948, berechnet aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Mit Rechnung vom 8. Januar 2016 stellte die Klägerin der Beklagten weitere EUR 966,28, berechnet nach dem weiteren Kaufpreis von EUR 20.300 in Rechnung.

Die Entscheidung des Landgerichts Oldenburg

Das Landgericht Oldenburg entschied, dass der Maklerlohn der Klägerin sich auch auf den – mit der Klageerweiterung – geltend gemachten weiteren Betrag von EUR 966,28 erstreckt. Denn der Maklerlohn ist aus der vollen Kaufpreissumme und nicht bloß aus dem notariell beurkundeten Teillaufpreis zu berechnen.

Bewertung und Relevanz für die Praxis.

Üblicherweise sehen die maklervertraglichen Vereinbarungen vor, dass die vom Kunden geschuldete Courtage auf Basis des Kaufpreises berechnet wird. Für den Makler ist die ihm zustehende Courtage dann anhand der notariellen Urkunde unschwer zu ermitteln. Sollten Verkäufer und Käufer jedoch neben der notariellen Urkunde einen Zusatzkaufpreis vereinbaren, so muss das auch Auswirkungen auf die Höhe der Maklercourtage haben. Dies kann aber natürlich nur dann gelten, wenn die Zusatzvereinbarung nicht wegen Verstoßes gegen die notarielle Form (§ 311b BGB) unwirksam ist.

Die Entscheidung ist nicht nur dogmatisch zu begrüßen, da sich tatsächlich der Kaufpreis, der allgemein die Basis für die Courtageermittlung darstellt, ändert, sondern auch in praktischer Hinsicht. Denn andernfalls würde einem Missbrauch Tür und Tor geöffnet, dass Käufer

und Verkäufer den Kaufpreis künstlich aufspalten, um die Maklercourtage zu reduzieren.

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. den Autor Dr. Damian Tigges unter +49 221 33660-788 oder dtigges@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Kantstraße 164, 10623 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