

Doch keine Maklercourtage, wenn Kaufpreis um mehr als 43 % niedriger ausfällt – Bundesgerichtshof kippt die Entscheidung des OLG Hamm

Dr. Wolf zur Nieden

Köln, 31.10.2014

In unserem Newsletter I/2014 berichteten wir über das Urteil des Oberlandesgerichts Hamm vom 21.03.2013, nach dem ein Makler eine Courtage auch dann verdienen und vom Käufer verlangen kann, wenn der letztlich verbindlich vereinbarte Kaufpreis um mehr als 43 % unter dem Angebotspreis liegt, mit dem die Immobilie dem Käufer zunächst vorgestellt wurde. Dieses Urteil hat der Bundesgerichtshof nun in letzter Instanz aufgehoben.

Sachverhalt

Eine Immobilienmaklerin wies der Interessentin und späteren Beklagten eine bebaute 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 blieb in erster Instanz erfolglos. Das OLG Hamm sprach der Klägerin hingegen in der Berufungsinstanz den Anspruch auf die Courtage zu. Zur Begründung verwies das Gericht darauf, dass mit dem konkret abgeschlossenen Geschäft letztlich der gleiche wirtschaftliche Erfolg erzielt worden sei; Reduzierungen des Kaufpreises im Rahmen der Prüfung der Immobilie stellten insofern einen geradezu typischen Geschehensablauf dar. Ob das vom Makler nachgewiesene mit dem letztendlich abgeschlossenen Geschäft identisch sei, sei ausnahmsweise nicht relevant.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr das vorgenannte Urteil des OLG Hamm aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Zur Begründung stützt sich der Bundesgerichtshof dabei auf die bislang von der mehrheitlichen Auffassung der Oberlandesgerichte und der Literatur vertretene Linie, dass die Frage einer Identität zwischen nachgewiesenem und schließlich abgeschlossenem Rechtsgeschäft entscheidend bleibt und Vorrang vor anderen Erwägungen hat. Es seien keine Gründe ersichtlich, warum von diesem Prüfungsmaßstab abgewichen werden solle.

Bei Grundstücksgeschäften komme es häufig vor, dass die Vertragsschließenden ihre jeweiligen Vorstellungen nicht voll verwirklichen könnten. Nach der mehrheitlichen Auffassung in Rechtsprechung und Literatur könnten solche Abweichungen den Courtageanspruch nicht ausschließen, wenn sie sich im Rahmen dessen halten, womit der Maklerkunde bei der Beauftragung gerechnet habe. In Bezug auf etwaige Divergenzen zwischen ursprünglichem Angebotspreis und verbindlichem Kaufpreis tendiert der Bundesgerichtshof offenbar dazu, die maßgebliche Schwelle, bis zu der Abweichungen unbeachtlich sein sollen, weiterhin bei 15 % zu belassen.

Im vorliegenden Fall kam jedoch noch ein Sachverhaltsdetail hinzu, dass der Bundesgerichtshof nunmehr augenscheinlich in eine ganz andere Richtung als das OLG Hamm bewertet: Die am Ende erhebliche Kaufpreisreduzierung habe vor allem darauf gefußt, dass die Parteien den Grundstückswert abzüglich der Abbruchkosten zugrunde gelegt hätten. Tatsächlich sei aber von der Maklerin zunächst ein bebautes Grundstück nachgewiesen worden. Wirtschaftlich gesehen sei dagegen

ein unbebautes Grundstück verkauft worden, weil die Abbruchkosten zulasten des Verkäufers vom Kaufpreis abgezogen wurden. Entgegen der Ansicht des OLG Hamm sei eben dies nicht unbeachtlich; vielmehr bedeute dieser Unterschied, dass mit dem abgeschlossenen Geschäft eben gerade nicht der gleiche wirtschaftliche Erfolg wie mit dem ursprünglich nachgewiesenen Geschäft erreicht worden sei.

Anmerkung

Mit seiner Entscheidung bleibt der Bundesgerichtshof bei seiner restriktiven Handhabung von derartigen Fällen, bei denen insbesondere der letztendlich vereinbarte Kaufpreis deutlich hinter dem ursprünglichen Angebotspreis zurückbleibt. Die maklerfreundlichere Entscheidung des OLG Hamm wurde damit – letztlich nicht ganz unerwartet – wieder kassiert.

Inhaltlich mag die Entscheidung des Bundesgerichtshofs konsequent sein und bei abstrakter Sichtweise derartige Fälle vertretbar und angemessen rechtssicher regeln. Gleichwohl ist fraglich, ob die Entscheidung praxisgerecht ist und in jedem Einzelfall zu richtigen Ergebnissen führt. Man darf nicht vergessen, dass es hier um eine Preisreduzierung und nicht um eine Preiserhöhung ging. D.h. für den Käufer, von dem die Courtage ver-

langt wurde, hat sich nicht nur ein wirtschaftlich gleichwertiges sondern sogar ggf. ein wirtschaftlich besseres Geschäft realisiert. Die Erwartung des Käufers als Maklerkunden ging im Zweifel sogar genau dahin, den Kaufpreis noch um einiges reduzieren zu können. Dass sich dieses Reduktion damit am Ende nicht mehr im Rahmen dessen gehalten haben sollte, was der Kunde erwarten durfte, ist zweifelhaft und wird auch vom Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung nicht mehr konsequent zu Ende ausgeführt.

Bewertung und Folgen für die Praxis

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist vertretbar, wenn auch die Begründung wenig überzeugt. Wie die Entscheidung des OLG Hamm zeigt, ist es stets möglich, dass abweichende, ggf. praxisgerechtere Entscheidungen erstritten werden. Im Einzelfall bedarf es daher einer sehr umfassenden Sachverhaltsbewertung und einer entsprechenden prozessualen Aufbereitung, um bestmögliche Ergebnisse zu erzielen.

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. Wolf zur Nieden unter +49 221 33 66 0-744 oder wzurnieden@goerg.de an. Informationen zum Autor 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

Dammthorstraße 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

