

Information zum Maklerrecht:

Doppelmakler – Verstoß gegen die Vorgabe des § 656 c BGB, wonach mit beiden Kaufvertragsparteien eine Courtage in gleicher Höhe zu vereinbaren ist

Verbraucher, die ein Einzelhaus bzw. eine Wohnung erwerben, werden durch neue, seit dem 23.12.2020 geltende Regeln geschützt. So gibt der neue § 656 c BGB vor, dass ein Maklerunternehmen bei einer Doppelmaklertätigkeit mit beiden Kaufvertragsparteien eine Courtage in gleicher Höhe zu vereinbaren hat, wenn auf Erwerberseite ein Verbraucher beteiligt ist.

In einer der wohl ersten Entscheidungen zu der vorgenannten Regelung hat das Landgericht München II. gerade entschieden, dass eine Abweichung von dieser Vorgabe zu einer Unwirksamkeit der Courtageregelung jedenfalls mit der Käuferseite führt – so dass von dieser keine Courtage gefordert werden darf.

Konkret hatte das Maklerunternehmen in dem dortigen Fall mit der Verkäuferseite eine Provision i.H.v. 3 % des Kaufpreises inklusive Umsatzsteuer vereinbart und mit der Käuferseite eine solche i.H.v. 3,57 %.

Diese Entscheidung kann noch mit der Berufung (und danach womöglich noch mit der Revision beim BGH) angegriffen werden. Infolge

bleibt abzuwarten, ob bzw. wie diese Rechtsfrage von höheren Instanzen entschieden wird.

Die Auffassung des LG München II führt zu einer relevanten wirtschaftlichen Einbuße des Maklerbüros – weil trotz Vorliegens von zwei Maklerverträgen (mit der Verkäufer- und der Käuferseite) und zweier erfolgreicher Maklerleistungen nur eine (Verkäufer-) Courtage ins Verdienen gebracht werden kann.

Diskutiert werden insoweit noch andere Möglichkeiten:

- Nach einer strengeren Auffassung soll bei entsprechenden Konstellationen jeder Maklervertrag nichtig sein. Dann bekäme ein Maklerbüro gar keine Courtage; auch nicht von der Verkäuferseite.
- Nach anderer Auffassung soll die mit der Verkäuferseite vereinbarte Provision bestehen bleiben und die mit der Verbraucher- bzw. Käuferseite vereinbarte Provision auf die Höhe herabzusetzen werden, wie sie mit der Verkäuferseite vereinbart worden war (d.h. in dem vom Landgericht

München II entschiedenen Fall 3 % des Kaufpreises inkl. Umsatzsteuer von der Verkäuferseite zzgl. weiterer 3 % des Kaufpreises von der Käuferseite).

Dabei kann ein Maklerbüro nach Auffassung des Landgericht München II und der vorstehend dargestellten „strengeren“ Auslegung die Vereinbarung von unterschiedlich hohen Courtagen auch nicht dadurch „heilen“, dass nur eine geringere Courtage geltend gemacht wird als vertraglich vereinbart (in dem hier diskutierten und vom Landgericht München II entschiedenen Fall hatte das Maklerbüro von der Käuferseite „nur“ eine Courtage i.H.v. 3 % des Kaufpreises inkl. Umsatzsteuer geltend gemacht, obwohl eine Courtage von 3,57 % inkl. Umsatzsteuer vereinbart worden war).

Im Ergebnis sollte Maklerunternehmen also entsprechende Risiken von vornherein vermeiden – und in entsprechenden Konstellationen von vornherein von beiden Kaufvertragsparteien eine Courtage in gleicher Höhe vereinbaren.

Die Entscheidung:

LG München II, Urteil vom 30.01.2023 – 2 O 4028/21 (nicht rechtskräftig)

12.06.2023

Rechtsanwalt Frank Noll
Staatlich geprüfter Immobilienfachwirt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wenn Sie von uns bzw. von mir keine „Rundbriefe“ mehr erhalten wollen, teilen Sie uns dies bitte kurz (gerne per Mail) mit. Dann werden Sie umgehend aus dem Verteiler entfernt.