LG München I, Endurteil v. 25.04.2024 – 20 O 16386/22

Titel:

Provisionsanspruch eines Maklers bei Verwandtschaftsverhältnis - Doppelmaklertätigkeit und wirtschaftliche Verflechtung

Normenketten:

BGB § 273, § 288, § 291, § 398, § 652
GVG § 23 Nr. 1, § 71 Abs. 1
UStG § 14
ZPO § 17, § 148

Leitsätze:

1. Der Doppelmakler muss seine beiden Auftraggeber über alle Umstände aufklären, die für deren Entschlüsse bestimmend sein können und über die sie Bescheid wissen müssen, um sich vor Schaden zu bewahren. Dabei geht die Pflicht zur Aufklärung, der Pflicht zum Vorteil des anderen Kunden ungünstige Umstände zu verschweigen, vor. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Provisionsanspruch aus Maklervertrag entsteht auch dann, wenn der Makler mit dem Verkäufer verwandt ist oder als Hausverwalter tätig war, sofern das Verwandtschaftsverhältnis offengelegt wurde und keine institutionalisierte Interessenkollision vorliegt. (Rn. 23 – 25) (redaktioneller Leitsatz)
3. Der Beklagten steht ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB derzeit nicht, weil nicht ersichtlich ist, dass das Finanzamt die streitgegenständliche Rechnung wegen unzureichender Angaben gem. § 14 UStG (fehlender deutscher Steuernummer und einem Mehrwertsteuersatz von 18 %) nicht akzeptieren wird. (Rn. 26 – 27) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein vereinbarter Provisionsanspruch bleibt auch bei enger wirtschaftlicher Verflechtung zwischen Makler und Vertragspartei bestehen (ebenso OLG München BeckRS 2010, 5515), wenn die Parteien ein selbständiges Provisionsversprechen getroffen haben und dem Versprechenden die Umstände bekannt waren (ebenso BGH BeckRS 2009, 73). (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Provisionsanspruch, Maklervertrag, Doppelmaklertätigkeit, Verflechtung, Abtretung, Zurückbehaltungsrecht, Kostenentscheidung, Verwandtschaftsverhältnis, Interessenkollision, selbstständiges Provisionsversprechen, Hausverwalter

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Endurteil vom 13.05.2026 – 7 U 1886/24 e

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 40.710 Euro nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 03.02.2023 zu zahlen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 41.055,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten über vermeintlich offene Provisionsansprüche aus abgetretenem Recht.

2

Die Beklagte schloss mit der Firma …, dessen alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der Kläger ist, seit 2018 mehrere Provisionsvereinbarungen ab. Ziel war der vollständige Erwerb des Grundstücks mit Wohn- und Geschäftshaus in der … durch die Beklagte. Streitgegenständlich ist die Provisionsvereinbarung vom 07.06.2019. Auf die Anlage K1 wird Bezug genommen. Mit notariellen Kaufvertrag vom selben Tage verkaufte …, Vater des Klägers, seinen Eigentumsanteil von 2/20 an die Beklagte. Die Kaufpreiszahlung erfolgte erst am 31.07.2020. Der Eigentümerwechsel wurde am 12.02.2021 im Grundbuch eingetragen. Auf die Anlage K2 wird Bezug genommen. Die Firma … hat ihre Ansprüche am 15.12.2022 an den Kläger abgetreten. Die Rechnung des Klägers vom 22.12.2022 beglich die Beklagte nicht. Auf die Anlage K3 wird Bezug genommen.

3
Der Kläger ist der Ansicht, dass die Fälligkeitsvoraussetzungen für den Provisionsanspruch eingetreten seien. Entgegenstehende Ansprüche bestünden nicht.

4
Der Kläger hatte zunächst 41.055 Euro eingeklagt, sodann in der mündlichen Verhandlung die Klage teilweise zurückgenommen. Die Beklagte hat der teilweisen Klagerücknahme zugestimmt.

5
Der Kläger beantragt daher zuletzt,

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 40.710 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

6
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

7
Sie ist der Auffassung, dass der Kläger seinen Anspruch verwirkt habe, da er versucht habe, die Übergabe der Kaufsache an die Beklagte zu verhindern. Zudem habe der Kläger unzulässigerweise als Doppelmakler agiert. Ferner stünde dem Anspruch auch eine Verflechtung entgegen, da der Verkäufer der Vater des Klägers und Hausverwalter gewesen sei.

8
Die Beklagte meint weiter, dass ihr jedenfalls ein Zurückbehaltungsrecht zustehe, da die gestellte Rechnung iRv § 14 UStG inkorrekt sei.

9
Zudem sei der Anspruch hilfsweise durch Aufrechnung mit Kostenerstattungsansprüchen aus den Verfahren vor dem Landgericht Berlin mit dem Aktenzeichen 21 O 121/21 und dem Beschwerdeverfahren vor dem Landgericht München I mit dem Aktenzeichen 13 T 15297/20 teilweise erloschen.

10
Das Gericht hat am 06.03.2024 mündlich zur Sache verhandelt. Es hat die Parteien informatorisch angehört. Auf die Sitzungsniederschrift wird zur Ergänzung des Tatbestandes ebenso Bezug genommen, wie auf die wechselseitig ausgetauschten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen und sonstigen Aktenteilen.

Entscheidungsgründe

11
Die zulässige Klage ist begründet. Dem Kläger steht gegen die Beklagte aus abgetretenen Recht ein Zahlungsanspruch in Höhe von 40.710 Euro zu.

I.

12
Die Klage ist zulässig. Ordnungsgemäße Klageerhebung und die persönlichen Sachurteilsvoraussetzungen begegnen keinen rechtlichen Bedenken. Das Landgericht München I ist örtlich und sachlich zuständig nach

§§ 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG, 17 ZPO. Die eingeklagte Summe übersteigt einen Betrag von 5.000,- Euro; die Beklagte hat ihren Sitz in ….

II.

13
Der Kläger ist aktivlegitimiert. Er klagt Ansprüche der … ein, welche diese ihm wirksam abgetreten hat (K3), §§ 398 ff BGB. Er kann sie daher in eigenem Namen geltend machen.

III.

14
Die Klage ist begründet. Der Kläger hat aus abgetretenen Recht einen Zahlungsanspruch gegen die Beklagte in Höhe von 40.710 Euro aus §§ 652, 398ff BGB.

15
1. Zwischen der … und der Beklagten besteht die Provisionsvereinbarung vom 07.06.2019 (K1). Danach verpflichtet sich die Beklagte zur Zahlung einer (auch anteiligen) Provision für die Vermittlung von Eigentumsanteilen an der Immobilie … sowie zur Zahlung einer Erfolgsprämie bei vollständigem Eigentumserwerb.

16
Nach unstreitigem Parteivortrag hat die … der Beklagten den streitgegenständlichen Eigentumsanteil des … an obiger Immobilie i.H.v. 2/20 vermittelt. Nach notariellem Kaufvertrag, ebenfalls vom 07.06.2019, wurde die Beklagte am 12.02.2021 als (Mit-)Eigentümer ins Grundbuch eingetragen (K2).

17
Gemäß der Provisionsvereinbarung unter Ziff 4 (K1) entstand zunächst mit Eintritt der Zahlungsvoraussetzungen entsprechend des Notarvertrages die (anteilige) Provision zu 50 %. Da der Eigentümerwechsel im Grundbuch notarseits erst nach Nachweis der erfolgten Kaufpreiszahlung stattfinden konnte, war diese Voraussetzung jedenfalls am 12.02.2021 erfüllt.

18
Die Höhe der Provision berechnet sich folglich nach den Ziffern 1-3 (K1) und beträgt vorliegend 40.710 Euro (690.000 Euro für 100 % = 69.000 für 10 % (2/20), davon 50 % = 34.500 Euro zzgl Mwst. 18 %). Weil nach Auffassung des Gerichts die Voraussetzungen für diesen Provisionsanspruch im Hinblick auf den streitgegenständlichen Eigentumsanteil des … vorliegen, ist dieser entstanden.

19
2. Der Anspruch ist nicht wegen einer Doppelmaklertätigkeit des Klägers oder der … ausgeschlossen. Eine solche Tätigkeit verbietet nämlich das Gesetz grundsätzlich nicht. Daher ist auch nicht von Bedeutung, ob der Beklagten diese Tätigkeit bekannt war (Vgl. MüKoBGB/Althammer, 9. Aufl. 2023, BGB § 654 Rn. 9, 10). Ein Verbot kann sich nur aus dem Vertrag ergeben. Hierfür ist aber nichts ersichtlich und auch nichts vorgetragen. Unstreitig war beabsichtigt, dass der Makler alle Eigentumsanteile an der streitgegenständlichen Immobilie der Beklagten vermittelt, die hierfür sogar eine Erfolgsprämie zu zahlen bereit war.

20
3. Der Anspruch ist auch nicht ausgeschlossen, weil der Kläger ein vermeintlich vertragswidriges Verhalten gezeigt hat. Insoweit ist unstreitig vorgetragen, dass der Kläger andere Miteigentümer während der Verkaufsgespräche mit der Beklagten vor einem Verkauf ihrer Anteile an diese warnte (siehe informatorische Befragung der Parteien, aber auch B24 und B25). Hierbei sind aber nach Auffassung des Gerichts zwei Dinge von Bedeutung:

21
a) Soweit die Beklagte dem Kläger bzw. der … eine Doppelmaklertätigkeit vorwirft, bestand seitens des Maklers nach hiesiger Auffassung die Pflicht seinem Kunden eine gebotene Aufklärung über ungünstige Umstände nahezubringen. Solche liegen hier vor. Unstreitig hatte nämlich die Beklagte den Kaufpreis für den Eigentumsanteil des … nicht zeitnah nach der notariellen Beurkundung am 07.06.2019, sondern erst über ein Jahr später – nämlich am 31.07.2020 – gezahlt. Gründe für die Verzögerung sind nicht ersichtlich oder vorgetragen. Soweit der Geschäftsführer der Beklagten in seiner informatorischen Befragung

angegeben hatte, die Zahlung verabredungsgemäß zurückgehalten zu haben, bis die weiteren Eigentumsanteile gesichert seien, so hat der Kläger eine solche Vereinbarung bestritten. Belege hat die Beklagte aber nicht vorgelegt oder angeboten. Vielmehr erschließt sich eine solche Vereinbarung auch nicht ohne weiteres, weil die Beklagte mehrfach darauf hingewiesen hatte, dass sie sich bei allen Verträgen ein Rücktrittsrecht vorbehalten hatte, soweit sie nicht alle Eigentumsanteile erhalte. Für eine Zurückhaltung des Kaufpreises bestand daher schon nach dem Vortrag der Beklagten kein Bedarf. Damit bleibt es aber dabei, dass der notariellen Beurkundung keine umgehende Zahlung des Kaufpreises folgte. Die prompte Zahlungswilligkeit und -fähigkeit sind aber zentrale Eigenschaften einer Kaufvertragspartei, so dass der Makler seinen Kunden diesbezügliche Informationen gerade nicht vorenthalten darf. Der Doppelmakler muss seine beiden Auftraggeber über alle Umstände aufklären, die für deren Entschlüsse bestimmend sein können und über die sie Bescheid wissen müssen, um sich vor Schaden zu bewahren. Dabei geht die Pflicht zur Aufklärung, der Pflicht zum Vorteil des anderen Kunden ungünstige Umstände zu verschweigen, vor (Vgl. MüKoBGB/Althammer, 9. Aufl. 2023, BGB § 654 Rn. 12). Im Falle der beklagtenseits vorgeworfenen Doppelmaklertätigkeit war daher der Makler zur Mitteilung der erfolgten Zahlungen im Hinblick auf den Eigentumsanteil des … gegenüber anderen Miteigentümern gerade verpflichtet, so dass sich hieraus keine Pflichtverletzung ergeben kann.

22
b) Dessen ungeachtet meint das Gericht auch, dass wenn – wie hier vorliegend – im weiteren Familienverbund die Weitergabe relevanter Informationen erfolgt, dies kein vertragswidriges Verhalten darstellt. Wie sich aus der informatorischen Befragung der Parteien ergibt (Bl. 69ff d.A.), hat der Kläger seinen älteren Verwandten nämlich lediglich dargelegt, dass der Erhalt des Kaufpreises abgesichert werden sollte, damit diese nicht ebenfalls – wie sein Vater – unstreitig über ein Jahr lang auf die Kaufpreiszahlung warten. Dass sich der Kläger insoweit tatsächlich keine echten „Sorgen“ um die ältere Verwandtschaft gemacht hat, lässt sich nicht belegen. Jedenfalls glaubt das Gericht den insoweit nachvollziehbaren Äußerungen des Klägers.

23
4. Schließlich scheitert der streitgegenständliche Provisionsanspruch auch nicht an einer Verflechtung des Klägers mit dem Verkäufer. Hintergrund der Verflechtungsrechtsprechung ist die Verschiedenheit von Makler und Dritten, die beide die Fähigkeit zu einer selbständigen, unabhängigen Willensbildung haben müssen. Ausschlaggebend ist dabei eine wirtschaftliche Betrachtungsweise. Eine eigenverantwortliche Maklertätigkeit ist nämlich dann nicht mehr gegeben, wenn der Makler wesentlich im Organisationsbereich der Verkäuferseite eingebunden ist. So gilt, dass derjenige nicht Makler sein können soll, der zu dem Vertragsgegner seines Kunden in einer solchen Beziehung steht, dass er sich im Streitfall typischerweise auf die Seite des Vertragsgegners stellen wird. Die Abhängigkeit des Maklers von der Gegenpartei kann dabei vor allem darauf beruhen, dass der Makler zu ihr in einem Dienst-, Arbeits-, Organschafts- oder sonstigem Vertretungsverhältnis steht (sog. Institutionalisierter Interessenkonflikt).

24
a) Dem hiesigen Provisionsanspruch steht das Verwandtschaftsverhältnis von Makler und Verkäufer schon deshalb nicht entgegen, weil der Beklagten das Verwandtschaftsverhältnis bekannt war. Jedenfalls ist anderes nicht ersichtlich und auch nicht vorgetragen. Eine provisionsschädliche Interessenkollision ist aber dann ausgeschlossen, wenn das Verwandtschaftsverhältnis dem Dritten gegenüber offengelegt wurde (Vgl. MüKoBGB/Althammer, 9. Aufl. 2023, BGB § 652 Rn. 138).

25
b) Ferner steht dem Provisionsanspruch nicht entgegen, dass der Kläger Hausverwalter der Eigentümergemeinschaft gewesen ist. Denn die gewöhnliche Hausverwaltung alleine (ohne Zustimmungserfordernis) macht den Makler ohne weitere Anhaltspunkte für den Käufer nicht provisionsuntauglich, da zur Verwaltung nicht der Verkauf des Hauses oder der Eigentumswohnung gehören und der Verwalter dazu auch keine Befugnis hat (Vgl. MüKoBGB/Althammer, 9. Aufl. 2023, BGB § 652 Rn. 133, 134). Dies zeigt sich vorliegend auch schon darin, dass die Beklagte schlussendlich ohne durchgreifenden Widerstand des Hausverwalters alle Eigentumsanteile in ihrer Hand vereinen konnte.

26
3. Dem Provisionsanspruch des Klägers kann die Beklagte auch kein Zurückbehaltungsrecht wegen einer ungeeigneten Rechnung (K3) entgegenhalten. Hierbei ist zu sehen, dass der Kläger aus abgetretenem

Recht vorgeht. Als Privatperson ist die Angabe seiner (deutschen) Steuernummer zur Rechnungsstellung nicht zwingend erforderlich. Der Mehrwertsteuersatz von 18 % ist nicht zu beanstanden, da es sich hierbei um den Standard-Mehrwertsteuersatz am Wohnsitz des Klägers in … handelt. Dieser ergibt sich auch aus der Rechnung. Soweit die Beklagte noch moniert, dass im Adressfeld zwei Empfängerfirmen benannt sind, greift dies nicht durch, weil die Beklagte zutreffend mit ihrer Anschrift individualisiert wird. Zudem legt die Beklagtenseite auch schon nicht dar, dass und inwiefern es sich bei der … um eine von der Beklagten verschiedenen Firma handelt. Dass die Rechnung auf … anstelle von … lautet, ist unschädlich, da ein offensichtlicher Schreibfehler anzunehmen ist und zudem auch nicht dargelegt wird, dass insoweit eine Verwechslungsgefahr besteht.

27
Weil damit nicht jetzt schon ersichtlich ist, dass das Finanzamt die streitgegenständliche Rechnung wegen unzureichender Angaben gemäß § 14 UStG nicht akzeptieren wird, steht der Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB derzeit nicht zu.

28
4. Soweit die Beklagte hilfsweise wegen Kostenerstattungsansprüchen aus dem Verfahren vor dem Landgericht Berlin mit dem Aktenzeichen 21 O 121/21 sowie aus einem Beschwerdeverfahren vor dem Landgericht München I mit dem Aktenzeichen 13 T 15297/20 die Aufrechnung erklärt hat, dringt sie damit nicht durch. Denn unstreitig sind beide benannte Verfahren noch nicht abgeschlossen, so dass etwaige Kostenerstattungsansprüche nicht feststehen. Dem entsprechend gestellten Aussetzungsantrag war nicht zu folgen, da die Voraussetzungen des § 148 ZPO ersichtlich nicht vorliegen.

29
5. Die begehrten Nebenforderungen haben ihre Grundlage in der Rechtshängigkeit und beruhen der Höhe nach auf dem Gesetz, §§ 291, 288 BGB. Die Zustellung der Klage erfolgte am 03.02.2023.

IV.

30
Schließlich verweist das Gericht noch darauf, dass der streitgegenständliche Anspruch auch dann gegeben wäre, wenn tatsächlich nach den §§ 652ff BGB ein provisionsausschließender Tatbestand im Sinne einer Stellvertretung des Klägers für den Vertragspartner vorliegen würde. So ist anerkannt, dass ein Fall der echten Verflechtung vorliegt, wenn der Makler sich in einer Stellung befindet, die es ihm als rechtsgeschäftlichen Vertreter des Dritten ermöglicht, selbst abschließend über das Zustandekommen des Geschäfts zu entscheiden. In diesen Fällen handelt der Makler wirtschaftlich identisch mit dem Partner des Hauptvertrages, so dass er keine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit hinsichtlich einer fremden Vertragsangelegenheit erbringt, sondern in der Sache lediglich selbständig den Vertrag schließt, weshalb es faktisch an einem Dreipersonenverhältnis fehlt (Vgl. BeckOK/Meier, 1.2.2023, BGB § 652 Rn. 335-344).

31
So hatte die Beklagte vorgetragen, dass der Kläger den Verkäufer „gesteuert“ habe. Ein direkter Kontakt zwischen den Vertragsparteien habe nicht stattgefunden und der Kläger erklärt, er könne die Modalitäten für den Kaufvertrag frei bestimmen ohne dies im Einzelnen mit dem Verkäufer besprechen zu müssen. Der Kläger habe den Verkäufer sogar bei der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages vertreten. Die vorgelegte Vollmacht (B9) ermögliche zudem ausdrücklich eine weitreichende Stellvertretung.

32
Die Vertretung eines Vertragspartners bei der Unterzeichnung eines Vertrages hält das Gericht nicht für einen Hinweis auf eine Fremdbestimmtheit des Verkäufers. Dies gilt auch dafür, dass die Verhandlungen über Dritte abgewickelt werden, insbesondere dann, wenn – wie hier – der Vertragspartner bereits ein höheres Alter erreicht hat. Eine (auch enge) Beratung durch den Sohn schließt nicht aus, dass der streitgegenständliche Vertrag vom Verkäufer in dieser Weise gewollt war und der Kläger tatsächlich lediglich Vermittlungsdienste erbrachte und folglich ein Dreipersonenverhältnis besteht. Eine weitreichende Vollmacht kann zwanglos auch darin begründet sein, den Erfolg des Rechtsgeschäfts nicht zu gefährden. Letztlich hält das Gericht den diesbezüglichen Vortrag aus Obigen daher nicht für ausreichend.

33

Wenn man das anders sehen will, ergibt sich der streitgegenständliche Anspruch dann aber daraus, dass die streitgegenständliche Provisionsvereinbarung vom 07.06.2019 (K1) ein selbständiges Provisionsversprechen darstellt.

34
Wegen des im Schuldrecht geltenden Grundsatzes der Vertragsfreiheit kann die Verpflichtung zur Zahlung einer Provision auch unabhängig von dem Vorliegen einer echten Maklerleistung begründet werden. Die von einer Tätigkeit des Versprechensempfängers als Makler unabhängige Provisionsvereinbarung ist kein selbständiger Vertragstyp; es muss vielmehr jeweils im Einzelfall geprüft werden, welchen rechtlichen Charakter ihr die Parteien beilegen wollten. So kann die Provision für den Fall zu erbringen sein, dass die Veräußerungsbereitschaft des an einer Maklerleistung verhinderten Versprechensempfängers gefördert wird oder auch eine Vergütung für gewisse, nicht unter § 652 BGB fallende Dienstleistungen, darstellen. Weder die Unmöglichkeit einer echten Maklerleistung noch die enge wirtschaftliche Verflechtung des Maklers mit dem Vertragsgegner hindern eine solche Vereinbarung (Vgl. OLG München BeckRS 2010, 5515). Gerade in den Fällen der provisionshindernden Verflechtung zwischen Makler und Verkäufer kann so gleichwohl eine Provision vereinbart. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn dem Versprechenden die tatsächlichen Umstände bekannt sind, die einer echten Maklerleistung entgegenstehen (Vgl. BGH DNotZ 2009, 377).

35
So liegt der Fall hier. Nach eigenem Beklagtenvortrag waren ihr all diese (Verflechtungs-)Umstände bekannt. Ausweislich der Präambel der streitgegenständlichen Provisionsvereinbarung (K1) bestanden zudem Vereinbarungen über Provisionszusagen und Erfolgsprämien seit 2018 und es war zu jedem Zeitpunkt von den hiesigen Parteien gewollt, dass die Beklagte dem Kläger grundsätzlich für die Vermittlung – auch nur von Eigentumsanteilen an der streitgegenständlichen Immobilie – eine Provision nach den niedergelegten Vorgaben zahlt. Dazu passt, dass Provisionsvereinbarung vom 07.06.2019 auch am Tage der notariellen Beurkundung unterzeichnet wurde. Weil hier also unstreitig der Kläger dazu beigetragen hat, den Eigentumsanteil seines Vaters von 10 % an die Beklagte zu übertragen, löst dies vereinbarungsgemäß wegen der eingetretenen Fälligkeitsvoraussetzungen die streitgegenständliche Provision aus, zu deren Zahlung die Beklagte sich verpflichtet hat. Da sie dem bislang nicht nachgekommen ist, war sie entsprechend zu verurteilen.

V.

36
Die Kostenentscheidung beruht soweit streitig entschieden wurde auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO; im Hinblick auf die Teilklagerücknahme auf § 269 ZPO. Letztere wirkt sich wegen des geringen Anteils nicht auf die als Einheit zu bildende Kostenquote aus. Die Regelung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in § 709 S. 2 ZPO.