Schuldrecht

19 U 134/23 - Maklervertrag - Kunde schuldet nur Aufwendungsersatz für konkret mit dem Auftrag entstandene Kosten

Gibt ein Kunde seine Verkaufsabsicht auf, kann der Makler grundsätzlich nur Ersatz der konkret durch die Bearbeitung des einzelnen Auftrags entstandenen Kosten verlangen. Soll sich der Aufwendungsersatz nach AGB-Regelungen auch auf die Zahlung von Gemeinkosten erstrecken (hier: anteilige Bürokosten), ist die Klausel zum Aufwendungsersatz insgesamt unwirksam. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main (OLG) hat mit heute veröffentlichter Entscheidung einen Anspruch der Maklerin auf Zahlung von rund 11.500 € abgelehnt.

Der Kläger beauftragte die beklagte Immobilienmaklerin mit der Vermarktung seines Einfamilienhauses im Hintertaunus zum Angebotspreis von 695.000 €. Gemäß Ziff. 6 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Maklervertrags war der Auftraggeber bei Aufgabe seiner Verkaufsabsicht zum Aufwendungsersatz verpflichtet. Zu den konkreten erstattungspflichtigen Aufwendungen sollten u.a. anteilige Bürokosten zählen.

Nach vier Monaten teilte der Kläger mit, dass das Haus doch nicht kurzfristig verkauft werden sollte. Die Beklagte stellte ihm daraufhin 11.454,51 € in Rechnung, wovon 282,51 € auf „Fremdkosten laut Aufstellung“ und der übrige Betrag auf Arbeitsstunden entfielen. Hierauf zahlte der Kläger 6.282,51 €, die er nunmehr zurückverlangt.

Das Landgericht hatte seiner Klage stattgegeben. Hiergegen richtet sich die Berufung der Maklerin. Sie hatte vor dem OLG keinen Erfolg. Ziff. 6 des Maklervertrags sei unwirksam.

Die Regelung benachteilige den Vertragspartner unangemessen, begründete das OLG seine Entscheidung. Zwar könne eine Pflicht des Maklerkundens zum Aufwendungsersatz grundsätzlich in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbart werden. Sie müsse sich dann aber „wirklich und ausschließlich auf den Ersatz von konkretem Aufwand beziehen“, betonte der Senat. Eine darüberhinausgehende Pflicht zum Aufwendungsersatz lasse sich in AGBs nicht wirksam vereinbaren. Grundsätzlich sei beim Maklervertrag die Provision vom Erfolg der Tätigkeit abhängig. „Wird im Gewand des Aufwendungsersatzes in Wahrheit eine erfolgsunabhängige Provision vereinbart“, widerspreche diese dem Leitbild und sei damit unwirksam.

Hier umfasse der in Ziff. 6 geregelte Aufwendungsersatz u.a. anteilige Bürokosten. Der Makler habe damit einen Anspruch, der über den Ersatz des für die Bearbeitung des einzelnen Auftrags konkret entstandenen Aufwands hinausgehe. Bürokosten seien laufende Gemeinkosten, die beim Makler grundsätzlich fest eingeplant seien. Es handele sich nicht um Aufwendungen für einen konkreten Kunden.

Die Regelung sei damit unwirksam.

Die Unwirksamkeit der Belastung mit anteiligen Bürokosten führe hier zur Gesamtunwirksamkeit der Vereinbarung über den Aufwendungsersatz. Andernfalls wäre es einem Makler möglich, risikolos rechtlich nicht geschuldete Positionen abzurechnen, „in der Hoffnung, dass zumindest ein Teil der Kunden hierauf eine Zahlung leistet“, führte der Senat weiter aus.

Die Entscheidung ist nicht anfechtbar.

Oberlandesgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 23.10.2024, Az. 19 U 134/23 - OLG FFM PM 59/2024

Vorinstanz: Landgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 12.10.2023, Az. 2-17 O 191/22