



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

OLG Hamm v. 22.02.2023 - 18 U 6/23, juris

Darlegungslast- und Beweislastverteilung beim Maklerlohnanspruch

15.03.2024

Leitsatz

1. Die Voraussetzung des fehlenden Rechtsgrundes hat der Anspruchssteller zu beweisen. Dies gilt auch für den Maklerlohnanspruch. Aus der Neuregelung des § 656c BGB folgt nichts anderes. Derjenige, der die Unwirksamkeit des Maklervertrags nach § 656c Abs. 2 S. 1 BGB behauptet, muss die Verletzung des § 656c Abs. 1 S. 1 oder Abs. 1 S. 2 BGB darlegen und nachweisen. Dem Makler obliegt dabei eine sekundäre Darlegungslast.
2. Aus der sekundären Darlegungslast des Maklers folgt nicht eine Vorlagepflicht bezüglich der Unterlagen.

Sachverhalt

Die Kläger erwarben mit notariellem Kaufvertrag ein mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück. Zuvor hatte der Verkäufer die Beklagte, die gewerblich Maklerleistungen erbringt, mit der Suche nach Kaufinteressenten beauftragt. Am 16.09.2021 wurde eine Courtagevereinbarung zwischen der Käuferseite und der Beklagten. In der Folgezeit stellte die Beklagte den beiden Klägern eine Rechnung über die Bruttocourtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises, vorliegend 6.426,00 €. Die Kläger bezahlten der Beklagten diesen Betrag.

Die Kläger forderten die Beklagte dazu auf, nachzuweisen, dass der Verkäufer eine Courtage in derselben Höhe bezahlt hatte. Dies versicherte die Beklagte zwar, weigerte sich aber aus Datenschutzgründen den entsprechenden Vertrag weiterzuleiten. Daraufhin forderten die Beklagten die gezahlte Courtage zurück. Sie gingen davon aus, dass die Beklagte für einen wirksamen Maklerlohnanspruch nach § 656c BGB darlegungs- und beweisbelastet sei und diesen Beweis nicht erbracht habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Von der Beweislastverteilung des § 812 BGB sei nicht aufgrund der gesetzlichen Neuregelungen zum "Halbteilungsgrundsatz" bei Doppeltätigkeit eines Maklers in § 656c BGB abzuweichen. Selbst bei der Geltendmachung des eigenen Lohnanspruchs treffe den Makler keine Darlegungs- und Beweislast dafür, dass er mit der anderen Partei des Kaufvertrags eine gleiche Provisionshöhe vereinbart hat. Demnach trifft vorliegend die Kläger die Beweislast. Dieser sind sie nicht nachgekommen.

Entscheidung

Der Senat weist darauf hin, dass beabsichtigt ist, die Berufung nach § 522 Abs. 2 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen. Den Klägern steht der geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Provision nicht zu.



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Das Landgericht hat zutreffend festgestellt, dass hinsichtlich eines Anspruchs aus ungerechtfertigter Bereicherung die allgemeinen Beweislastregeln zu § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. BGB gelten. Demnach hat der Anspruchsteller die Voraussetzung des fehlenden Rechtsgrundes zu beweisen, teilweise kann den Makler jedoch eine sekundäre Darlegungslast treffen. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Neuregelung des § 656c BGB. Denn weder im Wortlaut noch in der Systematik der eingeführten Neuregelungen gibt es hierfür Anhaltspunkte. Zwar besteht Kritik hinsichtlich der praktischen Wirksamkeit des neu eingeführten § 656c BGB. Dieser soll eine gerechtere Verteilung der Maklerkosten erreichen. Denn bisher war es üblich, dass der Grundstückskäufer die Maklergebühren anteilig oder vollständig übernahm, obwohl der Makler in der Regel meist vom Verkäufer beauftragt wird und auch in dessen Interesse eine Leistung erbringt. Aufgrund der Beweisproblematik wird die Wirksamkeit aber so eingeschränkt, dass die Gefahr besteht, dass der Begünstigten keinen faktischen Nutzen hat. Allerdings entspricht die vom Landgericht und in der Literatur angenommene Beweislastverteilung gerade dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers.

Zudem hat das Landgericht zurecht angenommen, dass der Beklagte seiner sekundären Darlegungslast nachgekommen ist. Zwar wird angenommen, dass dem Maklerkunden ein Auskunftsanspruch über die Konditionen mit dem anderen Kunden gegen den Makler zusteht. Dieser ergibt sich jedoch nicht aus dem Gesetzeswortlaut der § 656c BGB und § 656d BGB sondern aus allgemeinen Regeln, insbesondere aus § 242 BGB. Dieser Anspruch umfasst aber nicht auch die Verpflichtung zur Urkundenvorlage, denn dies würde einer Beweislastumkehr nahezu gleichkommen. Dem ohnehin unredlichen Makler würden im Übrigen durch die Pflicht zur Vorlage eines Schriftstücks nur vermeintliche, jedenfalls keine unüberwindbaren Schwierigkeiten bereitet. Schließlich hätten die Kläger im vorliegenden Fall den Verkäufer als Zeugen für ihre Behauptung benennen und diese so überprüfen zu können.

Praxishinweis

Das OLG Hamm besteht im vorliegenden Urteil die Auffassung des LG Münster (AZ:), wonach die Neuregelung des § 656c BGB nicht zu einer Umkehr der Darlegungs- und Beweislast bei einem Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung führt. Auch im Rahmen der sekundären Darlegungslast muss der Makler keine Urkunden vorlegen.