

LG Münster v. 15.12.2022 - 8 O 212/22, BeckRS 2022, 37508

Darlegungs- und Beweislast bei Rückzahlung des Maklerlohns wegen Verstoß gegen Halbteilungsgrundsatz

09.08.2024

Leitsatz

1. Die Darlegungs- und Beweislast für eine Rückforderung des Maklerlohns bei einer vermuteten Verletzung des Halbteilungsgrundsatzes gem. § 656c Abs. 1 BGB trifft nicht den Makler, sondern denjenigen Vertragspartner, der den Anspruch geltend macht. Dies ergibt sich schon aus der in § 656c Abs. 2 S. 1 BGB angeordneten Rechtsfolge.
2. Der ihm insofern obliegenden sekundären Darlegungslast genügt der Makler, indem er versichert, dass er die Vorschrift des § 656c Abs. 1 BGB beachtet hat.
3. Eine Pflicht zur Urkunden- bzw. Belegvorlage (wie bei einer Rechenschaftspflicht, vgl. § 259 Abs. 1 BGB) im Rahmen eines Auskunftsanspruchs des Klägers gegen den Beklagten besteht nicht.

Sachverhalt

Mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 24.09.2021 erwarben die Kl. ein mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück. Zuvor hatte der Verkäufer V die Bekl., die gewerblich Maklerleistungen erbringt, beauftragt, potenzielle Käufer für das Grundstück zu finden. Am 16.9.2021 wurde eine Courtagevereinbarung zwischen den Käufern und der Bekl. geschlossen. Die Bekl. stellte den Kl. entsprechend den Bedingungen der Courtagevereinbarung eine Bruttocourage von 3,57 % in Rechnung, welche die Kl. auch beglichen.

Später forderten die Kl. die Bekl. auf, ihnen nachzuweisen, dass V der Bekl. ebenso eine Courtage i.H.v. 3,57 % bezahlte habe. Die Bekl. versicherte, dass sie mit V eine Courtage in gleicher Höhe vereinbart habe. Jedoch sehe sie sich aufgrund von Datenschutz- und Verschwiegenheitspflichten daran gehindert, den mit V abgeschlossenen Maklervertrag oder einen Zahlungsnachweis vorzulegen. In einem weiteren Schreiben versicherte die Bekl. gegenüber dem Prozessbevollmächtigten der Kl. zusätzlich, dass sie keine Erlassabreden mit dem Verkäufer getroffen habe.

Daraufhin erhoben die Käufer eine Bereicherungsklage, in der sie die Rückzahlung der ihrer Meinung nach unrechtmäßig gezahlten Maklercourtage forderten. Sie sind der Ansicht, dass die Bekl. für einen wirksamen Maklerlohnanspruch nach § 656 c BGB darlegungs- und beweisbelastet sei. Diesen Beweis habe sie nicht erbracht.

Entscheidung

Die Klage ist unbegründet. Den Kl. stehe der geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung der Provision wegen ungerechtfertigter Bereicherung gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 bzw. S. 2 Alt. 1 BGB nicht zu. Die Kl. hätten nicht dargelegt, dass die Bekl. die Provision ohne Rechtsgrund vereinnahmt hat.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Wer eine Geldzahlung erbringt, um damit eine Leistungspflicht zu erfüllen, und später das Geld zurückfordert, weil die Leistungspflicht in Wahrheit nicht bestanden habe, müsse darlegen und beweisen, aufgrund welcher Umstände diese Forderung begründet ist. Dieser allgemeine im Zivilprozessrecht geltende Grundsatz finde im vorliegenden Fall uneingeschränkt Anwendung und gelte auch hinsichtlich der gesetzlichen Neuregelungen zum „Halbteilungsgrundsatz“ bei Doppeltätigkeit eines Maklers in § 656c BGB. Dies folge bereits aus der Rechtsfolge des § 656c Abs. 2 S. 1 BGB, nach welcher ein Maklervertrag unwirksam ist, der von § 656c Abs. 1 S. 1 oder 2 BGB abweicht. Solange die Abweichung von § 656c Abs. 1 BGB also nicht erwiesen ist, sei der Vertrag wirksam. Demnach obliege die Beweislast auch nach dem Gesetz dem Käufer bzw. Verkäufer.

Damit gelte die (allgemeine) Beweislastverteilung im Rahmen des Bereicherungsrechts, nach der die Kl. als Anspruchsgläubiger den Beweis für den fehlenden Rechtsgrund zu führen haben, welcher vorliegend jedoch nicht geführt wurde. Zwar wird in Fällen des Nachweises einer „negativen Tatsache“ („ohne Rechtsgrund“ i.S.d. § 812 BGB) die Beweislast dadurch erleichtert, dass den Bekl. eine sekundäre Beweislast trifft – der Bekl. also schlüssig darlegen muss, worin er einen Rechtsgrund sieht, der eine ungerechtfertigte Bereicherung ausschließt. Diesen Anforderungen sei die Bekl. jedoch nachgekommen.

Darüber hinaus stellt das LG Münster fest, dass eine Pflicht zur Urkundenvorlegung im Rahmen eines Auskunftsanspruchs der Kl. gegenüber der Bekl. nicht bestehe. Selbst wenn ein Auskunftsanspruch aus dem Vertragsverhältnis zwischen Makler und Maklerkunde oder allgemein aus § 242 BGB hergeleitet werden könnte, könne daraus nicht zusätzlich ein Anspruch auf Belegvorlage wie bei einer Rechenschaftspflicht (vgl. § 259 Abs. 1 BGB) konstruiert werden. Dies widerspräche der gesetzgeberischen Wertung, die einen Nachweis einer Maklerlohnzahlung gegenüber dem Maklerkunden ausdrücklich in den Überwälzungsfällen, nicht aber in den Fällen von Doppeltätigkeit vorgesehen hat. Ein Belegvorlageanspruch wäre überdies für den Nachweis des Verstoßes gegen § 656c Abs. 1 BGB nicht erforderlich. Die Kl. hätten die Möglichkeit gehabt, sowohl den Verkäufer als auch die Mitarbeiter der Bekl. als Zeugen für diese Behauptung zu benennen, welche dann vor Gericht wahrheitsgemäß Auskunft darüber geben müssen, ob eine Provision in gleicher Höhe vereinbart, gezahlt und nicht erlassen wurde. Diesen Beweis hätten die Kl. jedoch trotz Hinweises durch das Gericht nicht geführt.

Praxishinweis

Die Frage, wer bei einer Rückforderung des Maklerlohns wegen eines vermuteten Verstoßes gegen den Halbteilungsgrundsatz gem. § 656c Abs. 1 BGB die Darlegungs- und Beweislast trägt, ist Gegenstand anhaltender Diskussionen in Rechtsprechung und Literatur. Nach Auffassung des LG Münster, hat derjenige Vertragspartner den Nachweis zu führen, der den Rückzahlungsanspruch gegen den Makler geltend macht. Der Makler genügt seiner sekundären Beweislast, wenn er die Behauptungen bestreitet und versichert, die Vorschrift des § 656c BGB beachtet zu haben.

Die Verneinung einer Pflicht zur Vorlage eines Belegs im Rahmen eines etwaigen Auskunftsanspruch bei Doppeltätigkeit des Maklers ist zutreffend, da dies ansonsten einer Beweislastumkehr gleichkäme. Zudem ist die Führung des Nachweises in Anbetracht der Möglichkeit der Benennung von Zeugen auch anderweitig möglich.

Im außergerichtlichen Verfahren hingegen empfiehlt es sich dem Käufer einer Immobilie, die von einem Makler erfolgreich vermittelt wurde, seine Provisionszahlung zurückzuhalten, bis der Makler nachweist, dass der Auftraggeber des Maklers seiner Zahlungspflicht tatsächlich nachgekommen ist (so BT-Drs. 19/15827, S. 33 zur Vorschrift des § 656d Abs. 1 S. 2 BGB).