

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 9c959_04
letzte Aktualisierung: 09.12.2005

AG Wipperfürth, 12.09.2005 - 9 C 959/04

BGB §§ 311b Abs. 1, 307, 652

Knapp 10 % Maklerprovision trotz Nichterwerbs des Grundstücks begründen noch keine zur Beurkundungsbedürftigkeit führende Bindung

9 C 959/04



AMTSGERICHT WIPPERFÜRTH

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Rechtsstreit

Klägers zu 1),

Klägerin zu 2),

Prozessbevollmächtigte:

g e g e n

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

hat das Amtsgericht Wipperfürth
im schriftlichen Verfahren gemäß § 495 a ZPO am 12.09.2005
durch den Richter am Amtsgericht
für R e c h t erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Ohne Tatbestand gemäß § 495 a ZPO.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Den Klägern steht gegenüber dem Beklagten kein Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen geleisteten 500,00 EUR zu.

Ein Bereicherungsanspruch besteht nicht, da die übernommene Verpflichtung zur Zahlung von 500,00 EUR auf der Grundlage der Vereinbarung vom 04.04.2004 rechtswirksam ist.

Die betreffende Vereinbarung ist nicht formwirksam gemäß §§ 125, 311 b BGB.

In den Anwendungsbereich des § 311 b BGB fallen zwar auch solche Verträge, welche nur eine mittelbare Bindung erzeugen, indem sie für den Fall des Nichterwerbs des Grundstücks ins Gewicht fallende wirtschaftliche Nachteile vorsehen und so einen Zwang zum Erwerb begründen. Diese Voraussetzungen erfüllt die streitgegenständliche Vereinbarung vom 04.04.2004 nicht. Für die Beurteilung der Frage, wann ein ins Gewicht fallender wirtschaftlicher Nachteil vorliegt, sind auch die von der Rechtsprechung zur Reservierungsvereinbarung des Maklers entwickelten Grundsätze heranzuziehen, wenn auch die Umstände im Streitfall dagegen sprechen, dass der Beklagte als Makler aufgetreten ist; in der Vereinbarung vom 04.04.2004 ist der Beklagte nämlich zum Einen ausdrücklich als Eigentümer bezeichnet; zum Anderen ist - was makleruntypisch ist - eine Provision für den Fall des Zustandekommens des Kaufvertrages nicht vorgesehen. Da für die Grenzziehung aber dieselben Grundsätze anzuwenden sind, kann dies letztendlich dahinstehen. Im Regelfall ist die Obergrenze

bei 10 % der üblichen Provision zu ziehen; dies schließt nicht aus, dass im Einzelfall schon die Vereinbarung eines geringeren Prozentsatzes die Beurkundung nötig macht; insbesondere kommt das bei großen Objekten in Betracht (BGH NJW 1987, 54; BGHZ 103, 235). Im Streitfall liegt der Betrag von 500,00 EUR bei ca. 9,5 % der üblichen Provision. Besondere Umstände, welche dazu führen würden, dass diese noch unter 10 % der üblichen Provision bestehende Summe einen wirtschaftlich unzumutbaren Druck ausübt, sind nicht ersichtlich. Vorliegend geht es nämlich nicht um große Objekte im Sinne der zitierten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs; die streitgegenständliche Summe ist auch absolut gesehen nicht als so hoch anzusehen, dass sie einen unzumutbaren Druck auf die Kläger zum Erwerb der Objekte ausüben würde. Im Streitfall kommt hinzu, dass das Entgelt nicht auf einen Einzelnen, sondern ausweislich der Vereinbarung vom 04.04.2004 auf insgesamt 4 Käufer entfällt. Es handelt sich mithin nicht um einen ins Gewicht fallenden wirtschaftlichen Nachteil, welcher zur Formbedürftigkeit der entsprechenden Vereinbarung führen würde.

Die Klausel ist auch nicht unwirksam wegen unangemessener Benachteiligung der Kläger im Sinne des § 307 Abs. 1 BGB. In der vorliegenden Vereinbarung ist lediglich die Aufwandsentschädigung als solche in Gestalt einer allgemeinen Geschäftsbedingung geregelt; lediglich insoweit ist die Klausel vorgedruckt. Die Regelung einer Aufwandsentschädigung für den Verkäufer beinhaltet dem Grunde nach keine unangemessene Benachteiligung des Kaufinteressenten; hierin kann kein Verstoß gegen § 307 Abs. 1 BGB erblickt werden. Eine unangemessene Benachteiligung im Sinne der Vorschrift kann allein durch die Höhe der vorgesehenen Aufwandsentschädigung begründet werden. Die Höhe der Aufwandsentschädigung ist im Streitfall jedoch nicht durch eine allgemeine Geschäftsbedingung geregelt, da der entsprechende Betrag handschriftlich eingetragen wird. Die Höhe der Aufwandsentschädigung unterliegt im Streitfall daher nicht der Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB.

Nach alledem steht dem Beklagten der von den Klägern bereits entrichtete Betrag von 500,00 EUR zu.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 713 ZPO.

Mangels Vorliegens der Voraussetzungen war die Berufung gegen dieses Urteil nicht zuzulassen.

Richter am Amtsgericht

Ausgefertigt

Justizangestellte