

Information zum Maklerrecht:

Gefährliche Fälligkeitsvereinbarung bzgl. der Courtage:
„Die Maklerprovision ist verdient mit Beurkundung des Kaufvertrages
und fällig mit Zahlungseingang des Kaufpreises bei Ihnen.“

Thüringer Oberlandesgericht, Beschlüsse v. 05.01.2025 und v. 20.01.2026 – 2 U 662/24

1. Die der Überschrift zu Grunde liegende Fälligkeitsregelung findet sich häufig in Maklerverträgen bzgl. des Verkaufs einer Immobilie. Der Hintergrund ist klar: die Verkäuferseite (= Auftraggeberin des Maklerbüros) möchte die Courtage aus dem erhaltenen Kaufpreis bezahlen und vermeiden, insoweit in Vorleistung zu treten.

Entsprechende Regelungen werden von Maklerbüros häufig akzeptiert. Denn selbigen ist meist nicht klar, dass dies die Verkäuferseite dazu animieren kann, das *Risiko der Erfüllung des vom Makler vermittelten Kaufvertrages auf selbigen abzuwälzen*. Zur Erinnerung:

2. Ein Maklerbüro verdient die vereinbarte Courtage mit dem Zustandekommen des vom Kunden gewünschten (Haupt-) Vertrages. Die Durchführung dieses Vertrages fällt allein in den Risikobereich des Kunden. Macht ein Käufer also Mängel geltend oder zahlt (aus welchen Gründen auch immer) den vereinbarten Kaufpreis nicht bzw. nicht vollständig, ist dies grundsätzlich (nur) das Problem der Verkäuferseite – und nicht des Maklerbüros.

Bei einer Fälligkeitsregelung, wie sie hier diskutiert wird, kommt ein Maklerbüro seinem (Verkäufer-) Kunden also entgegen. Denn ansonsten würde eine Courtage „sofort“ mit Zustandekommen des vom Kunden gewünschten (Haupt-) Vertrages fällig; bei einem Grundstücksgeschäft also mit Beurkundung des Kaufvertrages.

3. Enthält ein Maklervertrag eine der Überschrift ähnelnde Fälligkeitsregelung, droht allerdings, dass die Verkäuferseite eine (und sei es nur teilweise) ausstehende Zahlung des Kaufpreises zum Anlass nimmt, dem Maklerbüro die vereinbarte und „eigentlich ins Verdienen gebrachte“ Vergütung vorzuenthalten.

So in einem Verfahren vor dem Landgericht Mühlhausen: Der Erwerber einer Immobilie hatte den vereinbarten Kaufpreis zu 92,4 % an den Verkäufer bezahlt (€508.286,58 bei einem Kaufpreis i.H.v. €550.000,00). Die vom Käufer nicht gezahlte Differenz i.H.v. € 41.713,42 hatte der Verkäufer zum Anlass genommen, die Rechnung des Maklers i.H.v. € 19.635,00 nicht zu bezahlen. Denn vereinbart worden sei, dass die Courtage erst fällig würde mit Zahlung

des Kaufpreises – und dieser sei ja nicht (vollständig) gezahlt worden.

4. In rechtlicher Hinsicht ist wichtig, dass der Courtageanspruch nach der in der Überschrift zitierten Regelung „unbedingt“ bei Abschluss des vom Verkäufer (= Kunden) gewünschten Kaufvertrages entstehen sollte. Nur die Fälligkeit der Courtage sollte hinausgeschoben werden und von der Zahlung des Kaufpreises abhängig sein – nicht aber die Entstehung des Courtageanspruchs „an sich“.

Anders sieht die Rechtslage aus, wenn (z.B. durch „unglückliche Formulierungen“ im Maklervertrag) schon die Entstehung des Courtageanspruchs von der Zahlung des Kaufpreises abhängig gemacht wird. Dann droht der Totalverlust der eigentlich verdienten Courtage, wenn der Käufer den Kaufpreis nicht (bzw. nicht vollständig) zahlt !

5. Ist der Courtageanspruch „als solcher“ unbedingt vereinbart worden und sollte nur die Fälligkeit der Courtage von der Zahlung des Kaufpreises abhängig gemacht werden, darf ein Maklerkunde die Zahlung einer ansonsten ins Verdienen gebrachten Provision nicht dauerhaft verweigern mit der Folge, dass das Maklerbüro gar keine Provision erhält (vgl. BGH, Urteil vom 19.06.1980 – IV 11/80).

In solchen Fällen fingiert die Rechtsprechung eine Fälligkeit jedenfalls ab dem Zeitpunkt, zu dem der (in dem vom Maklerbüro vermittelten Kaufvertrag) vereinbarte Kaufpreis „üblicherweise“ gezahlt worden wäre. In dem vom Landgericht Mühlhausen entschiedenen Fall lag zwischen der Beurkundung des Kaufvertrags im Februar 2022 und dem Einreichen der Klage im August 2023 ein Zeitraum von ca. 18

Monaten. In diesem wäre der Kaufpreis nach Ansicht des Gerichts üblicherweise gezahlt worden – so dass das Gericht der Klage gegen den Verkäufer auf Zahlung der Courtage stattgegeben hat.

6. Gegen das Urteil des Landgerichts hat der Beklagte (= Verkäufer) Berufung beim Thüringer Oberlandesgericht eingelegt. Dieses hat mit Beschluss vom 05.01.2026 darauf hingewiesen, dass die vom Landgericht vertretene Rechtsauffassung korrekt sei und dem Beklagten empfohlen, die Berufung (aus Kostengründen) zurückzunehmen. Dies ist dann auch geschehen mit der Folge, dass das Urteil des Landgerichts rechtskräftig wurde (was mit weiterem Beschluss des Oberlandesgerichts vom 19.01.2026 festgestellt wurde).

7. Im Ergebnis ist Maklerbüros zu empfehlen, auf „großzügige“ Fälligkeitsregelungen zu verzichten. Zumindest sollte hinreichend klar gestellt werden, dass eben nur die Fälligkeit der Courtage von der Zahlung des Kaufpreises abhängig sein soll – und nicht die Entstehung des Courtageanspruchs an sich, s.o. Ziff. 4 !

LG Mühlhausen, Urteil vom 18.07.2024 – 6 O 437/23; nachfolgend Thüringer Oberlandesgericht, Beschlüsse vom 05.01.2025 und vom 19.01.2026 – 2 U 662/24

20.01.2026

Rechtsanwalt Frank Noll
Staatlich geprüfter Immobilienfachwirt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wenn Sie von uns bzw. von mir keine „Rundbriefe“ mehr erhalten wollen, teilen Sie uns dies bitte kurz (gerne per Mail) mit. Dann werden Sie umgehend aus dem Verteiler entfernt.