

## Hagelbrand & Trotzenburg Rechtsanwälte

Dr. Knut Hagelbrand-Wittlsbach | Dr. Ingrid Trotzenburg | Ass. jur. Felix Spindler

Promenadeplatz 9 · 80333 München

Tel: 089 / 44 22 18-0 · Fax: 089 / 44 22 18-99 · kanzlei@hagelbrand-trotzenburg.de

An das

Landgericht München I

Prielmayerstraße 7

80335 München

München, den 14. September 2023

## KLAGESCHRIFT

<b>Kläger:</b>	Korbinian Haspelbeck-Türkenfeld und Walburga Haspelbeck-Türkenfeld, Mauerkircherstraße 47, 81679 München-Bogenhausen, Prozessbevollmächtigte: Hagelbrand & Trotzenburg RA, Promenadeplatz 9, 80333 München
<b>— Kläger —</b>	
<b>gegen</b>	
<b>Beklagte:</b>	Immobilien-Vermittlung Marlene Bechtholdsmeier-Schongau e.K., gesetzlich vertreten durch die Inhaberin Marlene Bechtholdsmeier-Schongau, Schwere-Reiter-Straße 18, 80637 München (HRA 98 871 München)
<b>— Beklagte —</b>	
<b>wegen:</b>	Rückforderung Maklerprovision (§ 812 Abs. 1 BGB, § 656a BGB)
<b>Streitwert:</b>	EUR 8.810,76 nebst Zinsen 5 % über Basiszinssatz seit 12. August 2023

## KLAGEANTRÄGE

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger EUR 8.810,76 (in Worten: achttausend achthundertzehn Euro und sechsundsiebzig Cent) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 12. August 2023 zu zahlen.
2. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

## TATBESTAND

### I. Die Parteien

Die Kläger sind Eigentümer eines Einfamilienhauses in München-Bogenhausen, Mauerkircherstraße 47, 81679 München. Im Jahr 2023 beabsichtigten sie, dieses Anwesen zu veräußern. Die Beklagte ist die in München ansässige Maklerin Marlene Bechtholdsmeier-Schongau, die unter der Firma Immobilien-Vermittlung Marlene Bechtholdsmeier-Schongau e.K. am Handelsregister München eingetragen ist (HRA 98 871 München).

### II. Käufer-Maklervertrag (unstreitig wirksam)

Die Kläger hatten die Beklagte auch damit beauftragt, ihnen beim Erwerb einer neuen Immobilie behilflich zu sein. Dieser Käufer-Maklervertrag wurde ordnungsgemäß in Textform nach § 656a BGB geschlossen. Die diesbezügliche Provision von EUR 7.329,30 ist unstreitig und nicht Gegenstand

dieser Klage.

### III. Der streitige Verkäufer-Maklervertrag

Am 30. März 2023 schrieben die Kläger an die Beklagte und äußerten ein Gegenangebot hinsichtlich des Kaufpreises ihrer eigenen Immobilie (EUR 617.000,00). Am 03. April 2023 antwortete die Beklagte mit einer E-Mail, die unterhalb der eigentlichen Mail-Signatur folgenden Hinweis enthielt (vollständiger Text: Anlage K-MAK-2):

'Wir weisen darauf hin, dass bei Abschluss eines Kaufvertrages bei einem Einfamilienhaus eine vom Veräußerer und Erwerber zu zahlende Provision fällig wird. Diese beläuft sich maximal auf drei Komma sieben Prozent des Kaufpreises ...'

Auf diese E-Mail antworteten die Kläger am 13. April 2023 mit der Formulierung 'wie besprochen' und stimmten zu, dass die Beklagte einen Notartermin vereinbare. Eine ausdrückliche Zustimmung zum Abschluss eines Maklervertrags zu bestimmten Konditionen — insbesondere Benennung des genauen Provisionssatzes und des Käufernamens — fehlt in dieser E-Mail vollständig.

### IV. Notartermin und Kaufpreiszahlung

Am 12. Mai 2023 wurde vor dem Notar Dr. Ulfried Vorstetter (UR-Nr. 1488/2023) der Kaufvertrag über das Einfamilienhaus der Kläger zu EUR 617.000,00 beurkundet. § 13 des Kaufvertrages enthält eine Maklerklausel, in der die Kläger die Verpflichtung zur Zahlung einer Provision 'anerkannten'. Am 15. Mai 2023 stellte die Beklagte Rechnung über EUR 8.810,76. Die Kläger bezahlten am 03. Juni 2023.

## B E G R Ü N D U N G

#### A. Anspruchsgrundlage: § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. BGB

Die Kläger machen einen Bereicherungsanspruch (condictio indebiti) geltend. Die Zahlung der Maklerprovision in Höhe von EUR 8.810,76 erfolgte auf der Grundlage eines vermeintlichen Maklervertrags, der mangels Textform nach § 656a BGB i.V.m. § 126b BGB nichtig ist (§ 125 BGB). Der Bereicherungsgegenstand ist ohne Rechtsgrund in das Vermögen der Beklagten gelangt und daher zurückzugewähren.

#### B. Fehlendes Textformerfordernis gemäß § 656a BGB i.V.m. § 126b BGB

§ 656a BGB (in Kraft seit 23.12.2020) erfordert für Maklerverträge über Einfamilienhäuser die Textform nach § 126b BGB. Der BGH hat in I ZR 197/22 (NJW 2023, 441) und I ZR 42/23 (NJW 2024, 223) klargestellt, dass ein Signatur-Hinweis allein nicht genügt. Im vorliegenden Fall fehlen: (1) objektbezogene Erklärung, (2) fester Provisionssatz, (3) erkennbarer Bindungswille. Die notarielle Maklerklausel heilt den Formmangel nicht (BGH I ZR 284/20, NJW 2022, 1896, Rn. 27 ff.).

#### C. Keine Entreicherung / Bösgläubigkeit (§§ 818, 819 BGB)

Als gewerbliche Maklerin muss die Beklagte die Formvorschrift des § 656a BGB kennen und ist daher bösgläubig i.S.d. § 819 BGB. Entreichungseinwand scheidet aus.

## BEWEIS

Anlage	Beweismittel
K-MAK-1	Handelsregistrauszug HRA 98 871, AG München
K-MAK-2	E-Mail-Kette März–August 2023 (Volltext)
K-MAK-3	Notarieller Kaufvertrag UR-Nr. 1488/2023, Auszug
K-MAK-4	Kontoauszug Haspelbeck v. 03.06.2023 (Überweisung)
K-MAK-5	Rechnung Bechtholdsmeier v. 15.05.2023
K-MAK-6	Zahlungsquittung Bechtholdsmeier v. 10.06.2023

K-MAK-8	Widerrufserklärung v. 03.08.2023 (RA Hagelbrand)
K-MAK-9	Zurückweisung RAin Korkenzieher v. 12.08.2023

München, den 14. September 2023

---

Dr. Knut Hagelbrand-Wittlsbach  
Rechtsanwalt