

Arbeitsakte

# Akte: Schriftform-Maklervertrag – Eheleute Haspelbeck-Türkenfeld

schriftform-maklervertrag-muenchen-eheleute-haspelbeck

Im Frühjahr 2023 nahm Maklerin Bechtholdsmeier-Schongau per E-Mail Kontakt mit dem Ehepaar Haspelbeck auf und bot die Vermittlung eines Einfamilienhauses in München-Bogenhausen zum Kaufpreis von EUR 617.000,00 an.

Diese Datei bündelt alle Aktenstücke in einem Dokument. Die Einzeldateien liegen im Aktenordner ebenfalls vor.

# Inhaltsverzeichnis

Teil	Inhalt
Teil 1	Aktenstücke (Markdown) (2)
Teil 2	Notizen und Textdateien (1)
Teil 3	Excel-Tabellen (1)
Teil 4	PDF-Anhänge (Originaldokumente) (10)

# Aktenstücke (Markdown)

Datei: Aufstellung\_Provisionsstreitwert.md

## Vorschau: Aufstellung\_Provisionsstreitwert

> Markdown-Vorschau der gleichnamigen XLSX-Datei. Berechnungen, Formeln und Formatierung nur im Original.

### Sheet: Streitwert-Aufstellung

**KANZLEI HAGELBRAND & TROTZENBURG RECHTSANWAELTE**

\_Promenadeplatz 9 \ 80333 Muenchen \ Tel. 089 / 452 87 00 \ kanzlei@hagelbrand-trotzenburg.de\_  
\_AUFSTELLUNG PROVISIONSSTREITWERT UND KOSTENRECHNUNG\_ \_Az. HT-2023-0892 \  
Haspelbeck-Tuerkenfeld ./ Immobilien-Vermittlung Bechtholdsmeier-Schongau e.K.\_ \_A. BERECHNUNG  
DER STREITIGEN PROVISION\_

Pos.	Bezeichnu ng	Bemerkung	Basis (EUR)	Satz / Faktor	Betrag netto (EUR)	Betrag brutto (EUR)
A.1	Kaufpreis EFH Muen chen-Boge nhausen	Beurk. 12.0 5.2023, UR-Nr. 1488/2023	617.000			
A.2	Vereinbart e Provision (Verkaeufe rseitig)	1,19 % netto vom Kaufpreis (gem. Rechnung)		1,19 %		
A.3	Tatsaechlic h gezahlter Betrag	Ueberweis ung 02.06.2023				8.810,76
A.4	Rechnungs betrag (brutto lt. Rechnung Nr. 2023-0183)	gemaess Rechnung vom 25.05.2023				8.737,34
A.5	Differenz ( ungeklaert)	Aufklaerun gs-bedarf				

Pos.	Bezeichnung	Bemerkung	Basis (EUR)	Satz / Faktor	Betrag netto (EUR)	Betrag brutto (EUR)
A.6	STREITWERT (zurueckzufordernder Betrag)	Klageantrag				
B. ANWALTSHONORAR KANZLEI HAGELBRAND & TROTZENBURG (ZEITHONORAR)						
Pos.	Taetigkeit	Zeitraum	Std.	Satz (EUR/Std.)	Netto (EUR)	Brutto (EUR)
B.1	Erstgesprach, Mandatspruefung, Aktenaufbau	Aug. 2023	3.5	380		
B.2	Aufarbeitung E-Mail-Verlauf / Beweissicherung	Aug./Sep. 2023	4	380		
B.3	Anwaltsschreiben Zuruueckweisung (03.08.2023)	Aug. 2023	2.5	380		
B.4	Klageschrift LG Muenchen I (14.09.2023)	Sep. 2023	8	380		
B.5	Muendliche Verhandlung LG Muenchen I (11.04.2024)	Apr. 2024	4	380		
B.6	Urteilsanalyse LG + Berufungsschrift OLG	Jun./Jul. 2024	6.5	380		

Pos.	Bezeichnung	Bemerkung	Basis (EUR)	Satz / Faktor	Betrag netto (EUR)	Betrag brutto (EUR)
B.7	Berufungsv erhandlung OLG Muenchen (16.01.202 5)	Jan. 2025	3.5	380		
B.8	Rechtsprec hungsstan d und BGH -/OLG-Rec herche	Marz 2025	9	380		
B.9	Verfahrens strategie, Vergleich und Vollstr eckungsopt ionen	Marz 2026	4.5	380		
B.10	Mandanten -Kommunik ation / sonstiger S chriftverke hr	2023-2026	4	380		
SUMME	Zeithonorar gesamt					
C. RVG-VERGLEICH HSRECHNUNG (G egenueberstellung)						
Pos.	Gebuehren art	Norm	Gebuehren faktor	Gebuehren -wert (EUR)	Netto (EUR)	Brutto (EUR)
C.1	Verfahrens gebuehr (1. Instanz LG)	Nr. 3100 VV RVG	1.3	8.810,76		
C.2	Terminsge buehr (1. Instanz LG)	Nr. 3104 VV RVG	1.2	8.810,76		
C.3	Verfahrens gebuehr (OLG Berufung)	Nr. 3200 VV RVG	1.6	8.810,76		

Pos.	Bezeichnung	Bemerkung	Basis (EUR)	Satz / Faktor	Betrag netto (EUR)	Betrag brutto (EUR)
C.4	Terminsgebuehr (OLG Berufung)	Nr. 3202 VV RVG	1.2	8.810,76		
C.5	Verfahrensgebuehr (Rechtsmittelprüfung)	nicht angesetzt	0	8.810,76		
C.6	Terminsgebuehr (Rechtsmittelprüfung)	nicht angesetzt	0	8.810,76		
C.7	Einigungsggebuehr (nicht angefallen)	Nr. 1000 VV RVG	0	8.810,76	0	0
SUMME	RVG-Gebuerentotal					
D. ZINSBERECHNUNG (§ 288 BGB, 5 Prozentpunkte ueber Basiszinssatz)						
Pos.	Bezugsbetrag (EUR)	Von	Bis	Tage	Zinssatz p.a.	Zinsbetrag (EUR)
D.1	8.810,76	12.08.2023	05.06.2024	299	8,7 %	
D.2	8.810,76	06.06.2024	17.02.2025	257	8,7 %	
D.3	8.810,76	18.02.2025	29.05.2026	387	8,7 %	
D.4	8.810,76	12.03.2026	Urteilsvollst r.	lfd.	8,7 %	laufend
SUMME	Zinsen gesamt bis Prüfstand 29.05.2026					
E. GESAMTFORDERUNG KLAEGER						
E.1	Hauptforderung (Provision)					

Pos.	Bezeichnung	Bemerkung	Basis (EUR)	Satz / Faktor	Betrag netto (EUR)	Betrag brutto (EUR)
E.2	Zinsen auf Hauptforderung (kumuliert bis Urteil)					
E.3	Gesamtforderung (Hauptsache + Zinsen)					

## Sheet: Zeithonorare Detail

### ZEITHONORARE DETAIL — Az. HT-2023-0892

Datum	Taetigkeit (detailliert)	Bearbeiter	Std.	Satz (EUR)	Netto (EUR)
15.08.2023	Erstgesprach Eheleute Haspelbeck-Tuerkenfeld, Sachverhaltsschilderung, Mandatspruefung	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach	1.5	380	
15.08.2023	Interne Recherche § 656a BGB, BGH-Rechtsprechung Textform	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach	1	380	
16.08.2023	Sichtung E-Mail-Kette, Beweissicherung, Scannen Unterlagen	RAin Trotzenburg-Flachsmeier	1	380	
18.08.2023	Rechtliche Einordnung Signaturhinweis, Subsumtion § 126b BGB	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach	2	380	

Datum	Taetigkeit (detailliert)	Bearbeiter	Std.	Satz (EUR)	Netto (EUR)
22.08.2023	Anwaltsschreiben Entwurf (Zurueckweisung Provision)	RAin Trotzen burg-Flachs meier	1.5	380	
03.08.2023	Finalisierung + Versand A nwaltsschrei ben	Dr. Hagelbra nd-Wittlsbac h	1	380	
15.09.2023	Klageschrift: Entwurf, Recherche, Streitwertber echnung	Dr. Hagelbra nd-Wittlsbac h	5	380	
14.09.2023	Einreichung Klageschrift LG Muenchen I, Gerichtskost envorschuss	RAin Trotzen burg-Flachs meier	1.5	380	
10.04.2024	Vorbereitung muendliche Verhandlung LG	Dr. Hagelbra nd-Wittlsbac h	2	380	
11.04.2024	Muendliche Verhandlung LG Muenchen I (Saal 214)	Dr. Hagelbra nd-Wittlsbac h	2	380	
12.06.2024	Analyse Urteil LG Muenchen I, Memo an Mandant	Dr. Hagelbra nd-Wittlsbac h	2.5	380	
25.07.2024	Berufungssc hrift OLG Muenchen	Dr. Hagelbra nd-Wittlsbac h	4	380	
15.01.2025	Vorbereitung Berufungsver handlung OLG	Dr. Hagelbra nd-Wittlsbac h	1.5	380	



Datum	Taetigkeit (detailliert)	Bearbeiter	Std.	Satz (EUR)	Netto (EUR)
16.01.2025	Berufungsverhandlung OLG Muenchen (Saal 511)	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach	2	380	
01.03.2025	Rechtsmittelrisiko und aktuelle BGH-/OLG-Recherche zur Textform	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach	3	380	
18.04.2025	Quellenprüfung § 656a BGB / § 126b BGB; keine Fundstelle ohne Live-Verifikation	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach	6	380	
10.03.2026	Vorbereitung Verhandlungs- und Vergleichsstrategie; keine behauptete BGH-Entscheidung	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach	2.5	380	
11.03.2026	Mandantenmemo zu Verfahrensstand, Kostenrisiko und nächster Prüfung	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach	2	380	
14.03.2026	Memo Risiko-Einschätzung an Mandant (Rechtsprechungsstand)	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach	1.5	380	
versch.	Mandantenkommunikation, Telefonkonferenzen 2023-2026	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach / Kanzlei	4	380	
SUMME					

## Chatverlauf Haspelbeck — Screenshotbeschreibung

DATEI-TYP: Screenshot, WhatsApp-Chatverlauf (PNG, ca. 1080x2340 px, Hochformat) DATEINAME ORIGINAL: IMG\_20230512\_143822.jpg (Korbinian Haspelbeck-Tuerkenfeld, Samsung Galaxy S22) ERHALTEN: per E-Mail-Anhang von korbinian.haspelbeck@t-online.de, 16.08.2023, 09:14 Uhr GESPEICHERT IN AKTE: HT-2023-0892

INHALT DES SCREENSHOTS (detaillierte Beschreibung):

WhatsApp-Chat zwischen: - "Walburga" (Walburga Haspelbeck-Tuerkenfeld geb. Zoettl) - "Korbi" / Korbinian Haspelbeck-Tuerkenfeld (Geraet des Senders)

Datum/Uhrzeit der Nachrichten: 12.05.2023 (Freitag), ca. 13:40 bis 14:05 Uhr (Zeitpunkt: waehrend des Notartermins bei Dr. Ulfried Vorstetter, Maximilianstrasse 22, 80539 Muenchen)

CHATVERLAUF (von oben nach unten, Uhrzeit soweit erkennbar):

[13:41] Walburga: "Wie laeuft der Termin?? Bist du schon fertig?" [13:43] Korbinian: "Noch nicht. Notar erklart gerade alles. Dauert noch" [13:44] Walburga: "Hast du das mit der Provision geklaert??" [13:46] Walburga: "Korbinian??" [13:51] Korbinian: "Sorry war beschaeftigt. 1,19% netto vom Kaufpreis hab ich verstanden. Hab unterschrieben" [13:52] Walburga: "Waaaas?! Ohne mich zu fragen??" [13:53] Walburga: "Das sind 7000 Euro!! Fast!!" [13:53] Walburga: "Plus Steuer noch!!" [13:54] Korbinian: "Stand doch in der Email von Bechtholdsmeier. Ich dachte du weisst das" [13:55] Walburga: "Ich weiss das NICHT!! Welche Email?? Ich hab doch keine Email bekommen!" [13:56] Walburga: "Korbinian das haetten wir BESPRECHEN muessen" [13:57] Korbinian: "Es tut mir leid. Ich dachte das gehoert dazu beim Hauskauf" [13:58] Walburga: "Ruf mich an wenn du fertig bist. Sofort." [14:04] Korbinian: "Bin fertig. Fahre gleich. Kauf ist durch. Einzug Oktober." [14:05] Walburga: "... " [14:05] Walburga: thumbs\_down emoji

VISUELLE DETAILS DES SCREENSHOTS:

- Hintergrund: Standard WhatsApp Hellmodus, Wallpaper "Gespraechsverlauf" (grau/weiss)
- Eigene Nachrichten (Korbinian, rechts): gruene Blasen
- Nachrichten von Walburga (links): weisse/hellgraue Blasen
- Zeitstempel sichtbar unter jeder Nachricht (Uhrzeit, kein Datum - gilt fuer heutigen Tag)
- Profilbild Walburga: kleines Kreis-Foto, Frau ca. 50 Jahre, blonde Haare, unscharf
- Oben: Statusleiste des Handys (Samsung, 13:51 Uhr, Akkustand ca. 68%, WLAN aktiv)
- Screenshot zeigt den vollstaendigen Chat an diesem Tag (kein vorheriger Verlauf sichtbar)
- Ganz unten: Texteingabefeld leer, Kamera- und Mikrofon-Icons sichtbar

RELEVANZ FUER AKTE: Dieser Screenshot belegt, dass Walburga Haspelbeck-Tuerkenfeld zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags (12.05.2023) keine Kenntnis von der in Abschnitt V des Kaufvertrags enthaltenen Maklerprovisions-Klausel hatte. Ferner ergibt sich hieraus, dass Korbinian Haspelbeck-Tuerkenfeld selbst erst beim Notartermin von der genauen Hoehe (1,19% netto vom Kaufpreis) erfahren hat. Die WhatsApp-Nachrichten sind im Kontext des § 656a BGB (Textform-Erfordernis) von Bedeutung, da sie zeigen, dass kein bewusster, informierter Vertragsschluss ueber die Maklerprovision vorlag.

Authentifizierung: Original-Screenshot per E-Mail uebermittelt. Kein Anzeichen von Nachbearbeitung.  
Datei-Metadaten bestaetigen Aufnahme 12.05.2023 13:51:07 Uhr.

## Notizen und Textdateien

Datei: Notiz\_Erstgespraech\_Haspelbeck.txt

NOTIZ ERSTGESPRAECH - 15.08.2023, ca. 14:30 Uhr

Kanzlei Hagelbrand & Trotzenburg, Promenadeplatz 9, 80333 Muenchen

[handschriftliche Mitschrift - Stichwortzettel - NICHT fuer Akte bestimmt!]

Mandanten: Korbinian + Walburga Haspelbeck (verheiratet, 2 Kinder)

Er: 55, Abteilungsleiter Siemens, ruhiger Typ, aber merkt man dass er sich schaemt

Sie: 52, Grundschullehrerin, redet mehr, sehr aufgebracht, weint kurz am Anfang

Kaufpreis EFH Bogenhausen: 617.000 EUR (Mai 2023 beurkundet, Notar Vorstetter)

Makler: Bechtholdsmeier-Schongau (eine Frau?), Schwere-Reiter-Str.

SACHVERHALT wie geschildert:

- Anfang Maerz 2023: Bechtholdsmeier nimmt Kontakt auf (email), sie vermakeln das haus
- Korbinian antwortet, besichtigung vereinbart
- in irgendeiner email (er weiss nicht genau welche) soll die provision gestanden haben
- => ER GLAUBT: war in der email-signatur. "ganz unten, sehr klein"
- => WALBURGA war beim besichtigung NICHT dabei (wichtig! sie war bei der mutter)
- Notartermin 12.5.23 -> Korbinian geht alleine, unterschreibt kaufvertrag
- Im KV steht Klausel drin: Maklercourtage 1,19% netto vom Kaufpreis
- Korbinian hat das "so hingenommen" - er dachte das gehoert dazu???
- Walburga erfahrt es erst DANACH per whatsapp (sie war angeblich sauer, "Waaaas?!")
- Rechnung Bechtholdsmeier kommt 25.5.23: 8.737,34 EUR brutto
- Ueberweisung laut Korbinian: 8.810,76 EUR (er hat falsch ueberwiesen?? oder doch 2 ueberweisungen??)

KERNFRAGE: Gilt die provision ueberhaupt?

- Ich meine: § 656a BGB -> Textform erforderlich bei EFH-Maklervermittlung
- Signaturhinweis mit "maximal 3,7%" + kein konkretes Objekt = reicht das?
- BGH-Rechtsprechung noch nicht ganz klar dazu (schauen: I ZR 197/22, I ZR 284/20)
- Notarklausel kann formfehler NICHT heilen (das ist meine position - recherchieren!)

WALBURGA SAGT WOERTLICH (ungefaehr):

"Das ist doch nicht normal! Die hat sich 9.000 Euro einfach so genommen!

Wir haben doch NIE gesagt, wir zahlen Provision! Das stand doch nicht richtig da!

Und mein Mann hat das einfach unterschrieben ohne mich zu fragen!"

KORBINIAN SAGT (leise, verlegen):

"Also ich... ich hab die Email wirklich nicht so genau gelesen. Das war so ein Standardtext da unten. Ich dachte, das ist halt so. Die hat uns doch das Haus gezeigt, irgendwas muss man doch zahlen, dachte ich."

=> WICHTIG: er haette also irgendwie zugestimmt? Muss ich pruefen ob "konkludent"??

NEIN - § 656a BGB verlangt Textform, da geht kein konkludentes Handeln! Gut.

UNTERLAGEN mitgebracht:

[x] Email-Ausdruck (Kette 30.3. bis 12.8.2023) - 8 Emails, ausgedruckt

[x] Rechnung Bechtholdsmeier (orig.)

[x] Kaufvertrag (Notarausfertigung, 22 Seiten) - Abschnitt V "Maklercourtage"

[x] Kontoauszug Ueberweisung 8.810,76 EUR (2.6.2023)

[ ] Maklervertrag (schriftlich) -> gibt es NICHT laut Mandanten !! Das ist der Clou!!!

[ ] Expose (digital, will er schicken)

[ ] Besichtigungsprotokoll (haben sie unterschrieben?? Korbinian: "glaub schon, ja")

RETAINER: 2.000 EUR besprochen, er zahlt morgen (16.8.)

Stundenhonorar: 380 EUR/Std - einverstanden

Erfolgsquote nach meiner Einschätzung: gut!! 75-80% wenn BGH so entscheidet wie ich erwarte

Offen fuer mich:

- Mandatsannahme schriftlich bestaetigen (heute noch!)
- Vollmacht unterschreiben lassen (hat er vergessen mitzubringen - schickt er per post)
- § 656a / 126b BGB nochmal genau lesen
- BGH suchen: gibt es Entscheidung zum Signaturhinweis??
- Anwaltsschreiben an Bechtholdsmeier: Provision zurueck! Frist 2 Wochen.
- Expo und Besichtigungsprotokoll anfordern

EINDRUCK MANDANTEN:

Korbinian: gutglaeubig, ein bisschen naiv, aber sympathisch. Macht sich Vorwuerfe.

Walburga: die eigentliche Antreiberin. Sehr entschlossen. "Wir wollen das Geld ZURUECK."

Beide: finanziell okay aber 9.000 EUR ist nicht nichts (Lehrer-Gehalt!).

AZ intern: HT-2023-0892 (neu vergeben)

KHW 15.8.23

## Excel-Tabellen

Datei: Aufstellung\_Provisionsstreitwert.xlsx

### Tabellenblatt: Streitwert-Aufstellung

KANZLEI HA GELBRAND & TROTZENBU RG RECHTS ANWAELTE						
Promenadepla tz 9   80333 Muenchen   Tel. 089 / 452 87 00   kanzlei @hagelbrand- trotzenburg.de						
AUFSTELLUN G PROVISIO NSSTREITW ERT UND KO STENRECHN UNG						
Az. HT-2023-0892   Haspelbeck- Tuerkenfeld ./. Immobilien-Ver mittlung Bech tholdsmeier-S chongau e.K.						
A. BERECHN UNG DER STREITIGEN PROVISION						
Pos.	Bezeichnung	Bemerkung	Basis (EUR)	Satz / Faktor	Betrag netto (EUR)	Betrag brutto (EUR)
A.1	KaufpreisEFH Muenchen-Bo genhausen	Beurk. 12.05.2023, UR-Nr. 1488/2023	617000			
A.2	Vereinbarte Provision (Ver kaeufserseitig)	1,19 % netto vom Kaufpreis (gem. Rechnung)		0.0119	0	0
A.3	Tatsaechlich gezahlter Betrag	Ueberweisung 02.06.2023				8810.76

KANZLEI HA GELBRAND & TROTZENBU RG RECHTS ANWAELTE						
A.4	Rechnungsbetrag (brutto lt. Rechnung Nr. 2023-0183)	gemaess Rechnung vom 25.05.2023				8737.34
A.5	Differenz (ungeklaert)	Aufklaerungsbedarf				
A.6	STREITWERT (zurueckzufordernder Betrag)	Klageantrag				8737.34
B. ANWALTS HONORAR KANZLEI HA GELBRAND & TROTZENBU RG (ZEITHONORAR)						
Pos.	Taetigkeit	Zeitraum	Std.	Satz (EUR/Std.)	Netto (EUR)	Brutto (EUR)
B.1	Erstgespraech , Mandatspruefung, Aktenaufbau	Aug. 2023	3.5	380	1330	1582.7
B.2	Aufarbeitung E-Mail-Verlauf / Beweissicherung	Aug./Sep. 2023	4	380	1520	1808.8
B.3	Anwaltsschreiben Zurueckweisung (03.08.2023)	Aug. 2023	2.5	380	950	1130.5
B.4	Klageschrift LG Muenchen I (14.09.2023)	Sep. 2023	8	380	3040	3617.6
B.5	Muendliche Verhandlung LG Muenchen I (11.04.2024)	Apr. 2024	4	380	1520	1808.8
B.6	Urteilsanalyse LG + Berufungsschrift OLG	Jun./Jul. 2024	6.5	380	2470	2939.3
B.7	Berufungsverhandlung OLG Muenchen (16.01.2025)	Jan. 2025	3.5	380	1330	1582.7
B.8	Rechtsprechungsstand und BGH-/OLG-Recherche	Maerz/April 2025	9	380	3420	4069.8

KANZLEI HA GELBRAND & TROTZENBU RG RECHTS ANWAELTE						
B.9	Verfahrensstrategie, Vergleich und Vollstreckungsoptionen	März 2026	4.5	380	1710	2034.9
B.10	Mandanten-Kommunikation / sonstiger Schriftverkehr	2023-2026	4	380	1520	1808.8
SUMME	Zeithonorar gesamt		49.5		18810	22383.9
C. RVG-VERGLEICHSRECHNUNG (Gegenueberstellung)						
Pos.	Gebuehrenart	Norm	Gebuehrenfaktor	Gebuehrenwert (EUR)	Netto (EUR)	Brutto (EUR)
C.1	Verfahrensgebuehr (1. Instanz LG)	Nr. 3100 VV RVG	1.3	8810.76	1489.0184	1771.9319
C.2	Terminsgebuehr (1. Instanz LG)	Nr. 3104 VV RVG	1.2	8810.76	1374.4786	1635.6295
C.3	Verfahrensgebuehr (OLG Berufung)	Nr. 3200 VV RVG	1.6	8810.76	1832.6381	2180.8393
C.4	Terminsgebuehr (OLG Berufung)	Nr. 3202 VV RVG	1.2	8810.76	1374.4786	1635.6295
C.5	Verfahrensgebuehr (BGH Revision)	Nr. 3502 VV RVG	2.3	8810.76	2634.4172	3134.9565
C.6	Terminsgebuehr (BGH Revision)	Nr. 3516 VV RVG	1.5	8810.76	1718.0982	2044.5369
C.7	Einigungsgebuehr (nicht angefallen)	Nr. 1000 VV RVG	0	8810.76	0	0
SUMME	Revisionsgebuehren nicht angesetzt	keine verifizierte BGH-Entscheidung	0	8810.76	10423.1291	12403.5236
	Revisions-Termin nicht angesetzt	keine verifizierte BGH-Entscheidung	0	8810.76		



KANZLEI HA GELBRAND & TROTZENBU RG RECHTS ANWAELTE						
D. ZINSBERE CHNUNG (§ 288 BGB, 5 Prozentpunkte ueber Basiszinssatz)						
Pos.	Bezugsbetrag (EUR)	Von	Bis	Tage	Zinssatz p.a.	Zinsbetrag (EUR)
D.1	8810.76	12.08.2023	05.06.2024	299	0.087	627.9296
D.2	8810.76	06.06.2024	17.02.2025	257	0.087	539.7254
D.3	8810.76	18.02.2025	29.05.2026	387	0.087	812.7383
D.4	8810.76	12.03.2026	Urteilstvollstr.	lfd.	0.087	laufend
SUMME	Zinsen gesamt bis Prüfstand 29.05.2026			943		1980.3933
E. GESAMTF ORDERUNG KLAEGER						
E.1	Hauptforderun g (Provision)					8737.34
E.2	Zinsen auf Ha uptforderung (kumuliert bis Urteil)					1980.3933
E.3	Gesamtforder ung (Hauptsache + Zinsen)					10717.7333
Interne Arbeits fassung – Rec htsprechungs angaben vor Außenversand prüfen						

### Tabellenblatt: Zeithonorare Detail

ZEITHONORAR E DETAIL — Az. HT-2023-0892					
Datum	Taetigkeit (detailliert)	Bearbeiter	Std.	Satz (EUR)	Netto (EUR)
15.08.2023	Erstgespraech Eheleute Haspel beck-Tuerkenfeld , Sachverhaltssc hilderung, Manda tspruefung	Dr. Hagelbrand- Wittlsbach	1.5	380	570

ZEITHONORAR E DETAIL — Az. HT-2023-0892					
15.08.2023	Interne Recherche § 656a BGB, BGH- Rechtsprechung Textform	Dr. Hagelbrand- Wittlsbach	1	380	380
16.08.2023	Sichtung E-Mail-Kette, Be weissicherung, Scannen Unterlagen	RAin Trotzenbur g-Flachsmeier	1	380	380
18.08.2023	Rechtliche Einordnung Signaturhinweis, Subsumtion § 126b BGB	Dr. Hagelbrand- Wittlsbach	2	380	760
22.08.2023	Anwaltsschreibe n Entwurf (Zurueckweisung Provision)	RAin Trotzenbur g-Flachsmeier	1.5	380	570
03.08.2023	Finalisierung + Versand Anwalts schreiben	Dr. Hagelbrand- Wittlsbach	1	380	380
15.09.2023	Klageschrift: Entwurf, Recherche, Streit wertberechnung	Dr. Hagelbrand- Wittlsbach	5	380	1900
14.09.2023	Einreichung Klageschrift LG Muenchen I, Geri chtskostenvorsch uss	RAin Trotzenbur g-Flachsmeier	1.5	380	570
10.04.2024	Vorbereitung muendliche Verhandlung LG	Dr. Hagelbrand- Wittlsbach	2	380	760
11.04.2024	Muendliche Verhandlung LG Muenchen I (Saal 214)	Dr. Hagelbrand- Wittlsbach	2	380	760
12.06.2024	Analyse Urteil LG Muenchen I, Memo an Mandant	Dr. Hagelbrand- Wittlsbach	2.5	380	950
25.07.2024	Berufungsschrift OLG Muenchen	Dr. Hagelbrand- Wittlsbach	4	380	1520
15.01.2025	Vorbereitung Ber ufungsverhandlu ng OLG	Dr. Hagelbrand- Wittlsbach	1.5	380	570
16.01.2025	Berufungsverhan dlung OLG Muenchen (Saal 511)	Dr. Hagelbrand- Wittlsbach	2	380	760

ZEITHONORAR E DETAIL — Az. HT-2023-0892					
01.03.2025	Rechtsmittelrisiko und aktuelle BGH-/OLG-Recherche zur Textform	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach	3	380	1140
18.04.2025	Quellenprüfung § 656a BGB / § 126b BGB; keine Fundstelle ohne Live-Verifikation	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach	6	380	2280
10.03.2026	Vorbereitung Verhandlungs- und Vergleichsstrategie; keine behauptete BGH-Entscheidung	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach	2.5	380	950
11.03.2026	Mandantenmemo zu Verfahrensstand, Kostenrisiko und nächster Prüfung	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach	2	380	760
14.03.2026	Memo Risiko-Einschätzung an Mandant (post-BGH)	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach	1.5	380	570
versch.	Mandantenkommunikation, Telefonkonferenzen 2023-2026	Dr. Hagelbrand-Wittlsbach / Kanzlei	4	380	1520
SUMME			47.5		18050
Interne Arbeitsfassung – Rechtsprechungangaben vor Außenversand prüfen					

## **PDF-Anhang: Anwaltsschreiben\_Haspelbeck\_Zurueckweisung.pdf**

Datei: Anwaltsschreiben\_Haspelbeck\_Zurueckweisung.pdf

# Anwaltsschreiben Haspelbeck Zurueckweisung

Seite 1

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](mailto:kanzlei@hagelbrand-trotzenburg.de)

An:

Immobilien-Vermittlung Marlene Bechtholdsmeier-Schongau e.K.

Frau Marlene Bechtholdsmeier-Schongau

Schwere-Reiter-Straße 18

80637 München

München, den 03. August 2023

Unsere Mandantschaft:

Korbinian und Walburga Haspelbeck-Türkenfeld, Mauerkircherstr. 47, 81679 München

Unser Zeichen:

HT-2023-0892/KHW

Ihre Rechnungs-Nr.:

2023-0088 vom 15. Mai 2023

Betreff:

Rückforderung Maklerprovision EUR 8.810,76 — Widerruf und Rückzahlungsaufforderung

Sehr geehrte Frau Bechtholdsmeier-Schongau,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass uns die Eheleute Korbinian und Walburga Haspelbeck-Türkenfeld mit ihrer anwaltschaftlichen Vertretung beauftragt haben. Eine Vollmacht liegt bei.

I. Widerruf

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erklären wir hiermit vorsorglich den

**W I D E R R U F**

des zwischen den Parteien angeblich zustande gekommenen Verkäufer-Maklervertrags gemäß §§ 312g, 355 BGB. Der E-Mail-Austausch vom 30. März bis 13. April 2023 fand ausschließlich im Fernabsatz statt; eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung nach Art. 246a § 1 Abs. 2 EGBGB wurde zu keinem Zeitpunkt erteilt. Der Widerruf erfolgt daher innerhalb der verlängerten Widerrufsfrist von 12 Monaten und 14 Tagen.

II. Textform-Verstoß gemäß § 656a BGB

Darüber hinaus ist der behauptete Verkäufer-Maklervertrag bereits mangels Textform gemäß § 656a BGB i.V.m. § 126b BGB nichtig (§ 125 BGB). Der in der E-Mail-Signatur vom 03. April 2023 enthaltene Provisionshinweis enthält:

- keine ausreichend objektbezogene Erklärung (kein konkretes Objekt benannt)
- keinen festen Provisionssatz (nur 'maximal 3,7 %')
- keinen erkennbaren Vertragsschlusswillen (bloße Information, kein Angebot i.S.d. § 145 BGB)
- keine Annahme durch unsere Mandantschaft (E-Mail vom 13.04.2023 betrifft ausschließlich den Notartermin)

Dies entspricht der gefestigten Rechtsprechung des BGH (I ZR 197/22, NJW 2023, 441; I ZR 42/23, NJW 2024, 223). Auch die notarielle Maklerklausel in § 13 des Kaufvertrages vermag den formnichtigen Maklervertrag nicht zu heilen (BGH I ZR 284/20).

Seite 2

III. Rückzahlungsaufforderung

Wir fordern Sie auf, den von unserer Mandantschaft am 03. Juni 2023 überwiesenen Betrag von EUR 8.810,76 (in Worten: achttausend achthundertzehn Euro und sechsundsiebzig Cent)

bis spätestens 11. August 2023 auf das Konto unserer Mandantschaft zurückzuzahlen: IBAN: DE11 7005 0000 0049 1266 73 (Stadtsparkasse München) Verwendungszweck: Rückzahlung

Maklerprovision HT-2023-0892

Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist werden wir gerichtliche Schritte einleiten und unsere Mandantschaft auf die Einreichung einer Klageschrift beim Landgericht München I hinweisen.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

---

Dr. Knut Hagelbrand-Wittlsbach

Rechtsanwalt

## **PDF-Anhang: Besichtigungsprotokoll\_unterschrieben.pdf**

Datei: Besichtigungsprotokoll\_unterschrieben.pdf

# Besichtigungsprotokoll unterschrieben

Seite 1

Immobilien-Vermittlung Marlene Bechtholdsmeier-Schongau e.K.

Schwere-Reiter-Straße 18 · 80637 München · HRA 98 871 München

BESICHTIGUNGSPROTOKOLL

Einfamilienhaus Mauerkircherstraße 47, 81679 München-Bogenhausen

Objekt:

EFH Mauerkircherstraße 47, 81679 München-Bogenhausen

Eigentümer (Verkäufer):

Korbinian Haspelbeck-Türkenfeld und Walburga Haspelbeck-Türkenfeld

Besichtigungstermin:

Samstag, 18. Februar 2023, 10:00–11:45 Uhr

Interessenten:

Bartholomäus Höglmayr-Stockenfels und Hiltrud Höglmayr-Stockenfels

Maklerin:

Marlene Bechtholdsmeier-Schongau

Objektnummer:

IMV-2023-042-BOG

Besichtigungsablauf und Zustand

Bereich

Befund

Anmerkungen Interessenten

Außenanlage / Garten

Gepflegt, alter Baumbestand

"Sehr schöner Garten — Kinderfreundlich"

Eingang / Flur

Renoviert (Parkett 2018)

Positiv

Wohnzimmer (ca. 35 m²)

Kachelofen, Terrassentür

"Traumhafter Charakter"

Küche (ca. 14 m²)

Einbauküche (ca. 5 Jahre alt)

Übernahme gewünscht

Schlafzimmer 1 (EG, ca. 18 m²)

Guter Zustand

OK

Schlafzimmer 2 (OG, ca. 16 m²)

Neues Parkett

OK

Schlafzimmer 3 (OG, ca. 14 m²)

Renoviert

OK

Arbeitszimmer (OG, ca. 12 m²)

Renoviert, Dachgaube

"Schöne Aussicht"

Vollbad (OG)

Saniert 2009

"Etwas klein"

Duschbad (EG)

Saniert 2009

Positiv

Keller / HWR

Ölheizung 2009, gepflegt

OK

Doppelgarage

Separates Gebäude, solide

"Wichtig für uns"

Ergebnis der Besichtigung

Die Interessenten (Eheleute Höglmayr-Stockenfels) haben hohes Kaufinteresse bekundet. Sie werden innerhalb der nächsten Woche ein schriftliches Angebot einreichen. Die Verkäufer (Eheleute Haspelbeck-Türkenfeld) haben erklärt, unter EUR 617.000,00 nicht verkaufen zu wollen.

München, den 18. Februar 2023

Seite 2

---

---

---

Marlene Bechtholdsmeier-Schongau

Bartholomäus Höglmayr-Stockenfels

Hiltrud Höglmayr-Stockenfels

Maklerin

Interessent

Interessentin

[ Handschriftliche Notiz M. Bechtholdsmeier-Schongau: "Höglmayrs sehr interessiert — klares Kaufinteresse.  
Provisionshinweis im Exposé mitgegeben. KP 617 T EUR fest." ]



## PDF-Anhang: Expose\_EFH\_Bogenhausen.pdf

Datei: Expose\_EFH\_Bogenhausen.pdf

# Expose EFH Bogenhausen

Seite 1

Immobilien-Vermittlung

Marlene Bechtholdsmeier-Schongau e.K.

Schwere-Reiter-Straße 18 · 80637 München

Tel: 089/98 12 44-0 · [www.immovetop-muenchen.de](http://www.immovetop-muenchen.de)

HRA 98 871 München · USt-ID: DE 298 441 592

E X P O S É

Repräsentatives Einfamilienhaus in München-Bogenhausen

Mauerkircherstraße 47 · 81679 München

Objekttyp:

Freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Gartenanlage

Lage:

München-Bogenhausen (Maxvorstadt-nahe Bestlage)

Adresse:

Mauerkircherstraße 47, 81679 München

Baujahr:

1968 (gepflegt, Teilsanierung 2009 und 2018)

Wohnfläche:

ca. 162 m² (inkl. ausgebautem Dach)

Grundstück:

ca. 488 m² (Flurstück 488/3, Gemarkung München-Bogenhausen)

Zimmer:

6 Zimmer (4 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer, 1 Wohnzimmer)

Badezimmer:

2 Bäder (Vollbad + Duschbad)

Heizung:

Ölzentralheizung (Baujahr 2009), Kachelofen Wohnzimmer

Garage:

Doppelgarage (2 PKW), Stellplatz Einfahrt

Energieausweis:

Verbrauchsausweis, Klasse E (126 kWh/m²a), gültig bis 2034

Kaufpreis:

EUR 617.000,00 (Verhandlungsbasis)

Courtage Käufer:

1,19 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Objektbeschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens — dem Villenviertel Bogenhausen unweit des Englischen Gartens und des Isar-Hochufers. Das 1968 errichtete Anwesen präsentiert sich in solidem Zustand mit umfangreichen Renovierungen in den Jahren 2009 (Heizung, Bäder) und 2018 (Fassade, Fenster, Elektrik). Das großzügige Raumgefüge mit sechs Zimmern bietet einer Familie optimale Entfaltungsmöglichkeiten; der gepflegte Garten mit altem Baumbestand schafft inmitten der Stadtlage ein ruhiges, grünes Ambiente. Die Doppelgarage und der Außenstellplatz bieten ausreichend PKW-Stellflächen.

Lage und Infrastruktur

Bogenhausen gehört zu den prestige- und grünreichsten Stadtteilen Münchens. Bestens angebunden über die U4 (Haltestelle Arabellapark, ca. 8 Gehminuten) sowie mehrere Buslinien. Nahversorgung (REWE, Edeka) in unmittelbarer Nähe; renommierte Schulen (Gymnasium Bogenhausen, ca. 650 m) und Kindergärten in Laufweite. Innenstadt/Maximilianstraße in ca. 12 Minuten erreichbar.

Seite 2

HINWEIS ZUR MAKLERPROVISION (Textform-Erklärung gemäß § 656a BGB i.V.m. § 126b BGB):

Die Immobilien-Vermittlung Marlene Bechtholdsmeier-Schongau e.K. bietet Ihnen hiermit den Abschluss eines Maklervertrags gemäß § 652 BGB i.V.m. § 656a BGB an. Gegenstand: Nachweis und Vermittlung des Kaufvertrags über das Objekt Mauerkircherstraße 47, 81679 München-Bogenhausen. Provisionsanspruch Käuferseite: 1,19 % inkl. 19 % MwSt. des beurkundeten Kaufpreises. Provisionsanspruch Verkäuferseite: 1,19 % inkl. 19 % MwSt. des beurkundeten Kaufpreises (entsprechend § 656d BGB: hälftige Teilung der Gesamtprovision). Der Provisionsanspruch entsteht mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Bitte bestätigen Sie den Erhalt dieses Exposés und Ihr Einverständnis mit dem Maklerauftrag per Rückantwort-E-Mail.

Stand: Februar 2023 | Referenznummer: IMV-2023-042-BOG

Irrtümer, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

## PDF-Anhang: Kaufvertrag\_Notar\_Auszug.pdf

Datei: Kaufvertrag\_Notar\_Auszug.pdf

# Kaufvertrag Notar Auszug

Seite 1

NOTAR Dr. Ulfried Vorstetter

Notariat Maximilianstraße 22 · 80539 München

Tel: 089/22 22 44-0 · Fax: 089/22 22 44-99

E-Mail: kanzlei@notar-vorstetter-muenchen.de

Urkundsnummer: UR-Nr. 1488/2023 | Beurkundungsdatum: 12. Mai 2023

K A U F V E R T R A G

(Auszug — §§ 1–4 und § 13; vollständige Urkunde im Notararchiv)

§ 1 Vertragsparteien

(1) Veräußerer: Korbinian Haspelbeck-Türkenfeld, geboren am 14. Juli 1968, und Walburga Haspelbeck-Türkenfeld geborene Zöttl, geboren am 02. März 1971, beide wohnhaft Mauerkircherstraße 47, 81679 München (im Folgenden: Veräußerer).

(2) Erwerber: Bartholomäus Höglmayr-Stockenfels, geboren am 22. November 1975, und Hiltrud Höglmayr-Stockenfels geborene Raufbold, geboren am 19. April 1978, beide wohnhaft Ismaninger Straße 88, 81675 München (im Folgenden: Erwerber).

§ 2 Kaufgegenstand

Die Veräußerer verkaufen hiermit an die Erwerber das Grundstück, Flurstück 488/3, Flur 12 der Gemarkung München-Bogenhausen, Mauerkircherstraße 47, 81679 München, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München, Grundbuchamt, Gemarkung Bogenhausen, Blatt 7 241, mit dem darauf errichteten Einfamilienhaus, Baujahr 1968, Wohnfläche ca. 162 m², nebst Doppelgarage und Gartenanlage, so wie der Kaufgegenstand den Erwerbern bekannt ist.

§ 3 Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis beträgt EUR 617.000,00 (in Worten: sechzehnhundertsiebzehntausend Euro), zahlbar innerhalb von 30 Tagen nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen, insbesondere der Eintragung einer Auflassungsvormerkung und der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts.

(2) Der Kaufpreis ist auf das Konto der Veräußerer bei der Stadtsparkasse München, IBAN DE11 7005 0000 0049 1266 73, zu zahlen.

§ 4 Besitzübergang

Der Besitz- und Gefahrübergang erfolgt mit vollständiger Kaufpreiszahlung, frühestens jedoch am 01. August 2023.

§ 13 Maklercourtage

§ 13 Abs. 1 — Verkäuferseite: Die Veräußerer erklären, mit der Maklerin, der Firma Immobilien-Vermittlung Marlene Bechtholdsmeier-Schongau e.K., Schwere-Reiter-Straße 18, 80637 München (HRA 98 871 München), einen Maklervertrag über die Vermittlung des vorliegenden Kaufvertrages geschlossen zu haben. Sie verpflichten sich, dieser für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des vorliegenden Kaufvertrages eine Provision in Höhe von 1,19 Prozent (inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer) des vorstehend vereinbarten Kaufpreises zu zahlen, mithin EUR 7.342,30 (in

Seite 2

Worten: siebtausenddreihundertzweiundvierzig Euro und dreißig Cent).

§ 13 Abs. 2 — Erwerberseite: Die Erwerber erklären, ebenfalls mit der vorstehend genannten Maklerin einen Maklervertrag in Textform (E-Mail vom 20. Februar 2023) geschlossen zu haben und eine entsprechende Provision gemäß § 656d BGB zu schulden.

§ 13 Abs. 3: Der Notar hat die Parteien darauf hingewiesen, dass die Wirksamkeit dieser Klausel von dem wirksamen Abschluss des jeweiligen Maklervertrages abhängt und durch diese Klausel kein neuer Maklervertrag begründet wird.

[ Handschriftliche Notiz Korbinian Haspelbeck (blau, Aktenrand): "Walburga hatte ich nicht GENAU GEFRAGT?! Bechtholdsmeier hatte gesagt es sei alles in Ordnung. Der Notar hat was von 'hängt vom Maklervertrag ab' gesagt aber ich hab das nicht verstanden wegen der Aufregung." ]

Die vorstehende Urkunde wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben.

Karlsruhe [sic: München], den 12. Mai 2023

---

NOTAR Dr. Ulfried Vorstetter [L.S.]

Auszug beglaubigt. Vollständige Urkunde im Notararchiv unter UR-Nr. 1488/2023 verwahrt.

## PDF-Anhang: Klageerwiderung\_Haspelbeck.pdf

Datei: Klageerwiderung\_Haspelbeck.pdf

# Klageerwiderung Haspelbeck

Seite 1

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](mailto:kanzlei@hagelbrand-trotzenburg.de)

An das

Oberlandesgericht München

13. Zivilsenat

Prielmayerstraße 5

80335 München

München, den 20. September 2024

BERUFUNGSERWIDERUNG

Haspelbeck-Türkenfeld ./ Bechtholdsmeier-Schongau e.K. Az. OLG München 13 U 412/24 —

Vorinstanz LG München I 12 O 8842/23

namens und im Auftrag der Kläger und Berufungsbeklagten erwidern wir auf die Berufungsbegründung der Beklagten vom 05. August 2024 wie folgt:

A N T R Ä G E

Die Kläger und Berufungsbeklagten beantragen, die Berufung zurückzuweisen und der Beklagten die Kosten des Berufungsverfahrens aufzuerlegen.

I. Zur Rechtsprechungslinie des BGH (§ 656a BGB)

Die Berufungsbegründung der Beklagten stützt sich auf eine selektive Lesart der BGH-Rechtsprechung. Die Gesamtlinie ergibt klar:

Aktenzeichen

Fundstelle

Kernaussage

BGH I ZR 113/21

NJW 2022, 1891

E-Mail kann Textform wahren — bei ausreichender Bestimmtheit

BGH I ZR 284/20

NJW 2022, 1896

Notarielle Maklerklausel heilt keinen formnichtigen Maklervertrag

BGH I ZR 197/22

NJW 2023, 441

Bestimmtheitsanforderung: Provisionshöhe, Leistungsbeschreibung

BGH I ZR 42/23

NJW 2024, 223

Signatur-Hinweis allein genuegt nicht

Rechtsprechungsstand § 656a BGB

Stand: 29.05.2026

Aktenstand: keine verifizierte höchstrichterliche Entscheidung zum konkreten Signatursachverhalt

Für den konkreten Signaturhinweis ist keine verifizierte höchstrichterliche Entscheidung in der Akte belegt. Die Argumentation muss deshalb aus § 656a BGB, § 126b BGB, § 125 BGB, § 812 BGB und der verifizierten BGH-Linie zu Maklerkosten/Halbteilungsgrundsatz entwickelt werden. Jede Rechtsprechungsangabe ist vor Verwendung mit Gericht, Datum, Aktenzeichen und Quelle zu prüfen.

## II. Zur notariellen Maklerklausel (§ 13 Kaufvertrag)

Die Beklagte verkennt die Funktion der notariellen Maklerklausel. Der BGH hat in I ZR 284/20 (NJW

2022, 1896) und jetzt erneut in offene BGH-Rechtsprechungsfrage (verifiziert nur nach Quellenprüfung) klargestellt:

Die Maklerklausel setzt einen bereits

wirksam geschlossenen Maklervertrag voraus und kann diesen nicht substituieren.

## III. Schutzzweck des § 656a BGB

§ 656a BGB wurde eingeführt, um Verbraucher vor überraschenden Provisionsverpflichtungen zu

schützen (BT-Drs. 19/15827, S. 18). Dieser Schutzzweck würde vollständig unterlaufen, wenn

automatisch generierte Signaturhinweise Vertragsqualität hätten. Vorliegend belegen die

WhatsApp-Nachrichten der Kläger vom 12. Mai 2023 (Notartermin-Tag) eindeutig, dass die Kläger

keine bewusste Provisionsvereinbarung eingehen wollten und auch nicht wussten, eine solche

eingegangen zu sein.

München, den 20. September 2024

---

Dr. Knut Hagelbrand-Wittlsbach

Rechtsanwalt

## **PDF-Anhang: Klageschrift\_LG\_Muenchen\_I.pdf**

Datei: Klageschrift\_LG\_Muenchen\_I.pdf

# Klageschrift LG Muenchen I

Seite 1

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

K L A G E S C H R I F T

Kläger:

Korbinian Haspelbeck-Türkenfeld und Walburga Haspelbeck-Türkenfeld,

Mauerkircherstraße 47, 81679 München-Bogenhausen,

Prozessbevollmächtigte: Hagelbrand & Trotzenburg RA, Promenadeplatz 9, 80333 München

— Kläger —

gegen

Beklagte:

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)

— Beklagte —

wegen:

Rückforderung Maklerprovision (§ 812 Abs. 1 BGB, § 656a BGB)

Streitwert:

EUR 8.810,76 nebst Zinsen 5 % über Basiszinssatz seit 12. August 2023

K L A G E A N T R Ä G E

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.

T A T B E S T A N D

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

Seite 2

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 faellig wird. Diese belaeuft 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. Entreicherungseinwand 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

Seite 3

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

## **PDF-Anhang: Mahnschreiben\_Bechtholdsmeier\_Anwalt.pdf**

Datei: Mahnschreiben\_Bechtholdsmeier\_Anwalt.pdf

# Mahnschreiben Bechtholdsmeier Anwalt

Seite 1

Korkenzieher Maibach Partner mbB  
Dr. Adelheid Korkenzieher-Mariastein | Prof. Dr. Heinz-Gerd Maibach  
Karlsplatz 4 · 80335 München  
Tel: 089/55 88 33-0 · Fax: -50 · [kanzlei@korkenzieher-maibach.de](mailto:kanzlei@korkenzieher-maibach.de)

An:

Hagelbrand & Trotzenburg Rechtsanwälte  
z.H. Herrn Dr. Knut Hagelbrand-Wittlsbach  
Promenadeplatz 9  
80333 München

München, den 12. August 2023

Unsere Mandantin:

Immobilien-Vermittlung Marlene Bechtholdsmeier-Schongau e.K.

Unser Zeichen:

KM-2023-0447/AdKM

Betreff:

ZURÜCKWEISUNG Widerruf und Rückzahlungsforderung — Haspelbeck-Türkenfeld

Sehr geehrter Herr Kollege Dr. Hagelbrand-Wittlsbach,  
in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass uns die Immobilien-Vermittlung Marlene Bechtholdsmeier-Schongau e.K. mit ihrer anwaltschaftlichen Vertretung beauftragt hat.

I. Zurückweisung des Widerrufs

Der mit Schreiben Ihrer Kanzlei vom 03. August 2023 erklärte Widerruf des Maklervertrags nach §§ 312g, 355 BGB wird namens und im Auftrag unserer Mandantin hiermit zurückgewiesen. Ein Widerrufsrecht der Eheleute Haspelbeck-Türkenfeld bestand nicht. Die Beklagte hat den Käufer-Maklervertrag in ihren Geschäftsräumen (Schwere-Reiter-Straße 18) geschlossen und beim Abschluss des Käufer-Maklervertrags im August 2022 eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung erteilt. Für den Verkäufer-Maklervertrag gelten dieselben Vertragsbedingungen.

II. Zurückweisung der Rückzahlungsforderung

Zwischen den Parteien ist durch den E-Mail-Austausch im März/April 2023 ein wirksamer Verkäufer-Maklervertrag gemäß §§ 652, 656a BGB in Textform nach § 126b BGB zustande gekommen. Die E-Mail vom 03. April 2023 enthält einen hinreichend bestimmten Provisionshinweis (vgl. BGH I ZR 113/21, NJW 2022, 1891). Die Antwort der Eheleute Haspelbeck-Türkenfeld vom 13. April 2023 stellt eine konkludente Annahme des Maklervertragsangebots dar.

Darüber hinaus haben die Eheleute Haspelbeck-Türkenfeld die Provisionsverbindlichkeit in § 13 des notariellen Kaufvertrages UR-Nr. 1488/2023 vor Notar Dr. Vorstetter ausdrücklich anerkannt. Die nun erhobenen Einwände stellen widersprüchliches Verhalten (venire contra factum proprium, § 242 BGB) dar.

III. Forderung der Beklagten

Unsere Mandantin hat die ihr obliegenden Leistungen vollständig erbracht: Das Einfamilienhaus Mauerkircherstraße 47 wurde erfolgreich zu einem Kaufpreis von EUR 617.000,00 an die Eheleute Höglmayr-Stockenfels vermittelt. Der Provisionsanspruch in Höhe von EUR 8.810,76 ist daher entstanden und nicht rückzahlungspflichtig. Eine Erstattung erfolgt nicht.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Seite 2

---

Dr. Adelheid Korkenzieher-Mariastein  
Rechtsanwältin

## **PDF-Anhang: Mailverlauf\_Haspelbeck\_Bechtholdsmeier.pdf**

Datei: Mailverlauf\_Haspelbeck\_Bechtholdsmeier.pdf



Seite 3

W I D E R R U F

des zwischen den Parteien angeblich geschlossenen Verkäufer-Maklervertrags nach §§ 312g, 355 BGB.

Darüber hinaus fordern wir Sie auf, den gezahlten Betrag in Höhe von EUR 8.810,76 bis zum 11. August 2023 auf das Konto unserer Mandantschaft zurückzuzahlen (IBAN: DE11 7005 0000 0049 1266 73, Stadtparkasse München).

Dr. Knut Hagelbrand-Wittlsbach, Rechtsanwalt

Hagelbrand & Trotzenburg Rechtsanwälte, Promenadeplatz 9, 80333 München

[E-Mail 6/8] 12. August 2023, 10:44 Uhr

Von: kanzlei@korkenzieher-maibach.de

An: kanzlei@hagelbrand-trotzenburg.de

Betreff: RE: WIDERRUF — Haspelbeck ./ Bechtholdsmeier-Schongau

Sehr geehrter Herr Kollege Dr. Hagelbrand-Wittlsbach,

namens und im Auftrag unserer Mandantin weisen wir den erklärten Widerruf sowie die Rückzahlungsforderung zurück. Ein Widerrufsrecht bestand nicht. Unsere Mandantin hat sämtliche vertraglich vereinbarten Leistungen erbracht. Eine Rückzahlung erfolgt nicht.

Dr. Adelheid Korkenzieher-Mariastein, Rechtsanwältin

Korkenzieher Maibach Partner mbB, Karlsplatz 4, 80335 München

## PDF-Anhang: Memo\_Anwalt\_an\_Mandant\_Risiko-Einschaetzung.pdf

Datei: Memo\_Anwalt\_an\_Mandant\_Risiko-Einschaetzung.pdf

# Memo Anwalt an Mandant Risiko-Einschaetzung

Seite 1

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

MANDANTENMEMO — STRENG VERTRAULICH

München, den 14. März 2026

An: Herr Korbinian Haspelbeck-Türkenfeld und Frau Walburga Haspelbeck-Türkenfeld

Von: RA Dr. Knut Hagelbrand-Wittlsbach

Re: Rechtsprechungsstand § 656a BGB — Urteil vom 11. März 2026 — Abschlussbericht

1. Verfahrensstand und nächster Arbeitsauftrag

Die Akte enthält einen abgeschlossenen Instanzenzug bis zum OLG und einen offenen höchstrichterlichen Prüfpunkt. Vor jeder Außenkommunikation ist zu klären, ob eine Entscheidung des BGH tatsächlich ergangen und in einer freien oder offiziellen Quelle auffindbar ist. Bis dahin wird keine konkrete BGH-Fundstelle behauptet.

2. Bedeutung der Textformfrage

Die zu verifizierende höchstrichterliche Linie offene BGH-Rechtsprechungsfrage hat über Ihren Einzelfall hinaus erhebliche Bedeutung für den gesamten

deutschen Immobilienmaklermarkt. Der BGH hat klargestellt, dass ein bloßer E-Mail-Signaturhinweis mit Höchstprovisionssatz die Textformanforderungen des § 656a BGB nicht erfüllt. Dies schützt künftig Immobilienkäufer und -verkäufer vor unklaren Provisionsvereinbarungen.

3. Vollstreckung

Mit Rechtskraft des Urteils werden wir die Vollstreckung betreiben. Vorgehensweise:

- Schriftliche Zahlungsaufforderung an die Beklagte innerhalb der nächsten Woche (Frist: 14 Tage)
- Bei Nichterfüllung: Vollstreckungstitel und vollstreckbare Ausfertigung aus der tatsächlich ergangenen Entscheidung prüfen
- Pfändungs- und Überweisungsbeschluss auf die Konten der Beklagten (IBAN: DE49 7002 0270 0032 1788 00)

- Kosten des Vollstreckungsverfahrens trägt ebenfalls die Beklagte

4. Vorläufige Kostenabrechnung

Position

Betrag (netto)

RVG-Verfahrensgebühr Nr. 3100 VV (1. Instanz)

EUR 729,00

RVG-Terminsgebühr Nr. 3104 VV (Verhandlung LG 12.06.2024)

EUR 729,00

RVG-Verfahrensgebühr Nr. 3200 VV (Berufung OLG)

EUR 777,60

RVG-Verfahrensgebühr Nr. 3206 VV (Revision BGH)

EUR 777,60

Seite 2

RVG-Terminsgebühr Nr. 3210 VV (BGH 11.03.2026)

EUR 583,20

Auslagen, Reisekosten BGH-Termin Karlsruhe

EUR 664,00

Summe RVG netto

EUR 4.260,40

Stundenmehraufwand (45,5 Std. x EUR 380 ./l. RVG)

EUR 12.960,00

GESAMT NETTO

EUR 17.220,40

USt. 19 %

EUR 3.271,88

RECHNUNGSBETRAG BRUTTO

EUR 20.492,28

./l. Vorschüsse (EUR 2.000 + EUR 3.000)

EUR -5.000,00

Restbetrag

EUR 15.492,28

Hinweis: Aus dem durch die Beklagte zurückzuzahlenden Betrag von EUR 8.810,76 zzgl. Zinsen sowie der gerichtlichen Kostenerstattung wird ein erheblicher Teil der Anwaltskosten gedeckt. Die Mandantschaft hat wirtschaftlich de facto keine eigenen Kosten zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Knut Hagelbrand-Wittlsbach  
Rechtsanwalt

## **PDF-Anhang: Rechnung\_Maklerprovision\_Bechtholdsmeier.pdf**

Datei: Rechnung\_Maklerprovision\_Bechtholdsmeier.pdf

# Rechnung Maklerprovision Bechtholdsmeier

Seite 1

Immobilien-Vermittlung Marlene Bechtholdsmeier-Schongau e.K.

Schwere-Reiter-Straße 18 · 80637 München

Tel: 089/98 12 44-0 · USt-ID: DE 298 441 592 · HRA 98 871 München

IBAN: DE49 7002 0270 0032 1788 00 (HypoVereinsbank München)

R E C H N U N G

Rechnungsnummer:

2023-0088

Rechnungsdatum:

15. Mai 2023

Fälligkeitsdatum:

29. Mai 2023 (14 Tage netto)

Rechnungsempfänger:

Korbinian Haspelbeck-Türkenfeld und Walburga Haspelbeck-Türkenfeld

Mauerkircherstraße 47, 81679 München

Leistungsbeschreibung

Position

Beschreibung

Betrag (EUR)

1

Maklercourtage für Nachweis und Vermittlung des Kaufvertrags

Objekt: Einfamilienhaus Mauerkircherstraße 47, 81679 München-Bogenhausen

Beurkundungsdatum: 12. Mai 2023, UR-Nr. 1488/2023 (Notar Dr. Vorstetter)

Veräußererprovision: 1,19 % netto des Kaufpreises EUR 617.000,00

gemäß § 656c BGB (hälftige Teilung Gesamtprovision)

Nettobetrag (1,19 % von EUR 617.000,00):

7.342,30

Umsatzsteuer 19 %:

1.395,04

Hinweis: Gezahlter Gesamtbetrag laut Kontoauszug EUR 8.810,76

(Differenz EUR 73,42 entfällt auf Auslagen/Nachberechnung)

Nettobetrag:

EUR 7.342,30

Umsatzsteuer 19 %:

EUR 1.395,04

Rechnungsbetrag:

EUR 8.737,34

[ Tatsächlich überwiesen lt. Kontoauszug 03.06.2023: EUR 8.810,76 ]

Zahlungsziel: 14 Tage netto ab Rechnungsdatum. Bankverbindung: IBAN DE49 7002 0270 0032 1788 00

(HypoVereinsbank München). Diese Rechnung ist im Zusammenhang mit dem Maklervertrag zu sehen; bei Fragen wenden Sie sich bitte an unsere Kanzlei.