

► Maklerrecht

Wann muss der Vorkaufsberechtigte die Maklerprovision tragen?

| Ist eine unüblich hohe Maklerprovision im Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer vereinbart, ist der Vorkaufsberechtigte im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts nicht verpflichtet, die Maklerprovision in der vereinbarten Höhe zu erstatten. |

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten nach § 464 Abs. 2 BGB unter den Bestimmungen zustande, die der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat. Nach der Rechtsprechung des BGH, der auch das Schrifttum zustimmt, gehören Bestimmungen in Kaufverträgen über die Verteilung der Maklerkosten, die sich nicht im üblichen Rahmen halten, wesensgemäß nicht zum Kaufvertrag und verpflichten daher den Vorkaufsberechtigten nicht (BGH WM 07, 696). Eine Maklervergütung von 11,44 Prozent (brutto) des Kaufpreises gegenüber der üblichen Vergütung von 7,14 Prozent (brutto) ist unangemessen.

MERKE | Nach dem BGH (12.5.16, I ZR 5/15, Abruf-Nr. 188250) besteht für den Vorkaufsberechtigten auch keine Pflicht, eine auf die übliche Höhe reduzierte Maklerprovision zu zahlen. Die Rechtsprechung (BGH NJW 10, 3222) über die Folgen eines Verstoßes gegen ein preisrechtliches Verbotsgesetz finde hier keine Anwendung. Der Makler trägt also allein das Risiko einer unwirksamen Vereinbarung.

Unangemessen hohe
Provision



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 188250

► Insolvenz

Vorsicht beim Druckertrag

| Ein Insolvenzantrag ist wegen Rechtsmissbrauchs unzulässig, wenn er insolvenzwidrigen Zwecken dient und nur als Druckmittel gegenüber dem Schuldner eingesetzt wird. Das ist der Fall, wenn es dem Gläubiger nicht darum geht, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens zu erreichen, sondern lediglich darum, seine eigene Forderung außerhalb des Insolvenzverfahrens zu befriedigen. |

Der erste Gedanke ist schnell: Da war wohl wieder ein Inkassounternehmen am Zug. Aber weit gefehlt: Tatsächlich betraf die Entscheidung des LG Köln (28.8.16, 13 T 87/16, Abruf-Nr. 192706) einen Sozialversicherungsträger, der zuvor schon einmal einen Insolvenzantrag gestellt hat, um den unwilligen Schuldner zur Zahlung zu bewegen.

MERKE | Gemäß § 14 Abs. 1 InsO ist der Antrag eines Gläubigers nur zulässig, wenn er ein rechtliches Interesse an der Eröffnung des Insolvenzverfahrens hat. Das Tatbestandsmerkmal „rechtliches Interesse“ ist eingefügt worden, um sicherzustellen, dass nur Gläubiger Anträge stellen, die im Fall der Eröffnung als Insolvenzgläubiger am Verfahren beteiligt wären. Es soll zudem missbräuchlichen Anträgen vorbeugen, die etwa zum Zweck gestellt werden, Zahlungen solventer, aber zahlungsunwilliger Schuldner zu erzwingen (BGH NJW-RR 06, 1482).



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 192706

Zweck des „rechtlichen
Interesses“