

Ein Fall für Bethge

Grexit, Brexit, BGHexit?

Seit über zwei Jahren hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) nicht zum Maklerrecht geäußert. Gibt es Karlsruhe noch? Oder ist der BGH aus der Gemeinschaft der höchsten deutschen Gerichte ausgeschieden? Haben wir bereits den totalen BGHexit? Fragen, die sich stellen.

Von Uwe Bethge, Rechtsanwalt und Notar

Der „III.“ Senat ist für das Recht des Immobilienmaklers zuständig. In schöner Regelmäßigkeit beantworten die Karlsruher Richter wichtige, ja die wichtigsten Rechtsprobleme rund um den Maklerlohn (das stimmt wirklich: schon die Zivilprozessordnung verhindert, dass Konflikte von mäßiger Bedeutung vom BGH überhaupt „angenommen“ werden). Im Mittelpunkt stehen der Abschluss des „Mäklervertrages“, so schöne Vokabeln aus dem Juristentendeutsch wie „Kausalität“, „vollständiger Nachweis“ und „Kongruenz“ oder die

Frage, ob denn überhaupt ein „Hauptvertrag“ vorliegt.

Dass der BGH schwächelt, war bereits seit Jahren absehbar. Ließ er allein im Jahr 1999 noch rund zehn „Grundsatzurteile“ ergehen, lag die Zahl seiner Entscheidungen in den Jahren 2000 bis 2012 nur noch jeweils zwischen zwei und acht und im Durchschnitt bei 4,3. Schon im Jahr 2013 hat das oberste deutsche Zivilgericht nullkommanix zur Rechtsfortbildung beitragen. 2014 ließen die Damen und Her-

ren in ihren karmesinroten Roben nochmal alle ihre Fähigkeiten aufblitzen und diktieren ihren Schreibkräften in zwei Entscheidungen mit ähnlichen Konstellationen den würdevollsten Satz, den ein examinierter Jurist vollbringen kann: Es kommt auf die besonderen Umstände des Einzelfalles an.

Seither, also seit nunmehr zwei Jahren, ist die Bilanz traurig, denn kein einziger Maklerstreit wurde vom BGH entschieden. Man stelle sich das mal vor: in der Bun-

desliga werden nicht nur keine Tore geschossen, sondern die Spiele fallen überhaupt gänzlich aus. Undenkbar.

Diese Entwicklung ist besorgniserregend, denn sie offenbart eine grundsätzliche Schwäche des Gerichtssystems in Deutschland: Es ist kein Verlass darauf, dass jede wichtige Rechtsfrage „endlich einmal geklärt wird“. Wo bleibt da die Rechtsstaatlichkeit? Das ist der Nachteil der Gewaltenteilung: Zu Hause entscheidet der, der die Hosen an hat. Im Unternehmen die Chefin. Und im Fußball der Schiedsrichter. Aber wer sagt uns, ob des Maklers Müh umsonst war oder nicht, wenn nicht der Maklersenat? Woran sollen sich Makler und ihre Anwälte ohne „Leitsatzentscheidungen“ aus dem Badi-schen orientieren? Was sind die Gründe für diesen „Stillstand der Rechtspflege“?

Fachkundige Maklerrechtler erkennen kaum noch Lücken in der mehr als hundertjährigen Geschichte der Rechtsfragen rund um den Maklerparagrafen 652 BGB. Psychologen vermuten, dass Immobilienmakler der Mut verlassen hat: Sie sind frustriert von zigfachen vergeblichen Be-

sichtigungen und wollen dem nicht noch verlorene Prozesse hinzufügen. Und wenn es ohnehin auf den Einzelfall ankommt, brauchen wir doch keine Grundsatzurteile. Politische Beobachter glauben, das Bestellerprinzip sei auch hier schuld. Der Staat beauftragt seine Richter selbst und braucht dazu keine Makler. Optimisten sehen bereits das Ende der Streitkultur. Makler werden ohne gerichtliche Hilfe auf der Welle der Immobilien-Hochkonjunktur von Erfolg zu Erfolg getragen: wegen Reichtum geschlossen.

Manch einer vermutet, Bethge geht in den Ruhestand

Manch einer vermutet auch, dass Bethge in den Ruhestand geht und somit keine Fälle mehr durch die Instanzen peitscht: Mindestens diese Menschen irren, denn ich habe in meiner inzwischen über 30-jährigen Laufbahn als Makleranwalt zwar viele BGH-Urteile ausge- und bewertet, aber kein einziges herbeigeführt. Denn ich war – und bin – der Meinung, dass der vermeintliche Erfolg bei Gericht niemals die Blessuren durch Verlust von Nerven, Zeit und Geld ausgleicht, die ein

langjähriger Prozess unweigerlich mit sich bringt.

Wer sich bis hier durch meinen „Fall“ gequält hat, möchte nun sicherlich meine Meinung hören. Also: woran liegt die Untätigkeit der Maklerrichter nun tatsächlich (was vielleicht schlicht zu einem Stau unbearbeiteter Fälle geführt hat)? Meine Antwort ist ernüchternd und lautet: Keine der Vermutungen ist richtig. Der BGH wurde auch nicht abgeschafft. Es ist wie so oft im Leben Zu“fall“.



Uwe Bethge

Uwe Bethge ist Rechtsanwalt und Notar bei
bethge | immobilienanwälte.steuerberater.notar
www.bethge-legal.com