



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 318/02

vom

30. April 2003

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 654

Zur Zulässigkeit einer Doppeltätigkeit des Maklers bei Immobiliengeschäften.

BGH, Beschluß vom 30. April 2003 - III ZR 318/02 - OLG Köln

LG Bonn

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Streck, Schlick, Dr. Kapsa und Galke am 30. April 2003

beschlossen:

Die Beschwerde der Klägerin gegen die Nichtzulassung der Revision im Urteil des 24. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 27. August 2002 - 24 U 51/02 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die Klägerin zu tragen.

Streitwert: 35.790,43 €.

Gründe

I.

Die Klägerin fordert auf der Grundlage zweier Gesellschaftsverträge Rückzahlung zuviel geleisteter Vorschüsse, der Beklagte beruft sich, soweit noch von Interesse, auf einen von der Klägerin gegen Vermittlung eines Käufers für ein Grundstück neben einem Provisionsversprechen erklärten Forderungsverzicht. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit ihrer Beschwerde begehrt die Klägerin Zulassung der Revision.

II.

Das Rechtsmittel hat keinen Erfolg. Weder hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 ZPO).

1. Entgegen der Beschwerde weicht das Berufungsgericht in der Frage, inwieweit dem Makler ohne Kenntnis seiner Kunden eine Doppeltätigkeit erlaubt ist (§ 654 BGB), nicht von dem Beschluß des Senats vom 26. März 1998 (III ZR 206/97 - NJW-RR 1998, 992 = NZM 1998, 444) ab.

Der Bundesgerichtshof hält bei Immobiliengeschäften eine Tätigkeit des Maklers für beide Seiten nach "dem Inhalt des Vertrags" für grundsätzlich zulässig, sofern er für beide Teile als Nachweismakler oder für den einen als Vermittlungs- und für den anderen als Nachweismakler tätig geworden ist (BGHZ 48, 344, 346; 61, 17, 21 f.; Urteil vom 16. Januar 1970 - IV ZR 1162/68 - NJW 1970, 1075, 1076; Urteil vom 31. Oktober 1991 - IX ZR 303/90 - NJW 1992, 681, 682; Senatsbeschluß vom 26. März 1998 aaO). Das gilt in der Regel auch ohne ausdrückliche Gestattung selbst dann, wenn dem Maklerkunden die Doppeltätigkeit des Maklers unbekannt gewesen war (vgl. OLG Hamm VersR 1991, 545; NZM 2001, 905, 906; Dehner, Das Maklerrecht, 2001, Rn. 262; Fischer, NZM 2001, 873, 880; Soergel/Lorentz, BGB, 12. Aufl., § 654 Rn. 3). Hiervon abzuweichen besteht auch unter Berücksichtigung der an dieser Rechtsprechung teilweise geäußerten Kritik (MünchKomm/Roth, BGB, 3. Aufl., § 654 Rn. 8 ff.; Schwerdtner, Maklerrecht, 4. Aufl., Rn. 855 ff., 866 f.; Staudinger/Reuter, BGB, 13. Bearb. 1995, § 654 Rn. 4 f.; Wingbermühle, MDR



1993, 820, 821) kein Anlaß. Die Verwirkung eines Maklerlohnanspruchs hat Strafcharakter; infolgedessen ist der Anwendungsbereich des § 654 BGB einzuschränken (BGHZ 36, 323, 326). Mit Rücksicht hierauf reicht es jedenfalls in Fällen, in denen - wie bei Immobiliengeschäften - eine Doppeltätigkeit weitgehend üblich ist und der Kunde deshalb hiermit rechnen muß, aus, den Makler auf eine strenge Unparteilichkeit gegenüber seinen beiden Auftraggebern zu verpflichten (BGHZ 48, 344, 348).

Demgegenüber befaßt sich der von der Nichtzulassungsbeschwerde angeführte Senatsbeschluß vom 26. März 1998 (aaO) mit dem Fall, daß der Makler eine Vermittlungstätigkeit für beide Auftraggeber ausgeübt hat. Nur unter diesen Voraussetzungen hat der Senat entschieden, daß der Doppelauftrag für beide Seiten wenigstens eindeutig erkennbar oder absehbar sein muß. So verhält es sich vorliegend aber nicht. Das Berufungsgericht hat unangegriffen festgestellt, daß der Beklagte für die Klägerin lediglich als Nachweismakler tätig werden sollte und hat allein auf der Gegenseite (Firma L.) eine Vermittlungstätigkeit unterstellt. Auch für eine Stellung des Beklagten als "Vertrauensmakler" der Klägerin oder für eine Pflichtverletzung bei der Ausführung seiner Tätigkeiten ist nichts ersichtlich. Soweit die Beschwerde außerdem auf die von dem Oberlandesgericht Naumburg vertretene Rechtsansicht verweist, der Makler müsse stets über seine Bindungen an die andere Seite aufklären (NJW-RR 1996, 1082, 1083), wäre dem, falls damit auch die hier maßgebende Fallgestaltung gemeint sein sollte, nicht zu folgen.

2. Zulassungsgründe sind ebensowenig in bezug auf die von der Nichtzulassungsbeschwerde weiter gerügte Sittenwidrigkeit der Vereinbarung vom 28. Oktober 1998 wegen eines Mißverhältnisses von Leistung und Gegenlei-

stung gegeben. Hierbei können nicht ohne weiteres die Maklerdienste des Beklagten auf der einen Seite sowie die vereinbarte Provision von 75.000 DM und der Nominalbetrag aller Rückzahlungsansprüche, auf die die Klägerin bei erfolgreicher "Vermittlung" ihres Grundstücks verzichten wollte, auf der anderen Seite gegenübergestellt werden. Die Vereinbarung hat nämlich über ihren vom Berufungsgericht angenommenen maklerrechtlichen Inhalt hinaus wesentliche Züge eines Vergleichs, insbesondere in den Regelungen Ziffer 2 b und c mit ihrem beiderseits erklärten Forderungsverzicht. Das kann der Senat selbst feststellen, da erheblicher weiterer Sachvortrag hierzu nicht zu erwarten ist. Bei einem Vergleich kommt es indes entscheidend nicht auf den objektiven Wert der beiderseitigen Leistungen an, sondern darauf, wie die Parteien die Sach- und Rechtslage bei Vergleichsschluß eingeschätzt haben (vgl. BGH, Urteil vom 2. Juli 1999 - V ZR 135/99, NJW 1999, 3113). Die Beschwerde verweist aber auf keinerlei Sachvortrag des Inhalts, daß die Klägerin die Vereinbarung damals selbst - insbesondere unter Berücksichtigung der Unsicherheiten in der Berechnung ihrer Ansprüche sowie einer späteren Realisierung der Forderungen - nicht als sachgerechte Bereinigung aller beiderseitigen Streitpunkte empfunden hätte.

Rinne

Streck

Schlick

Kapsa

Galke