BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 387/04

vom

28. April 2005

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 652 Abs. 1; WoVermittG §§ 1, 2

Ein Fall "unechter Verflechtung" aufgrund eines institutionellen Interessenkonflikts liegt beim (Käufer-)Makler, der zugleich Haus- bzw. Wohnungsverwalter des Grundstücks-(Wohnungs-)Verkäufers ist, ohne weitere Anhaltspunkte nicht vor.

BGH, Beschluß vom 28. April 2005 - III ZR 387/04 - KG Berlin
LG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 28. April 2005 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Streck, Dr. Kapsa, Galke und Dr. Herrmann

beschlossen:

Die Beschwerde der Klägerin gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 19. August 2004 - 10 U 167/03 - wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Streitwert: 23.109,15 €

Gründe:

I.

Die Klägerin erwarb zwischen 1998 und 2000 durch Vermittlung der Beklagten mehrere Eigentumswohnungen. Die dafür von der Beklagten in Rechnung gestellten und von der Klägerin gezahlten Provisionen hat die Klägerin anschließend als ungerechtfertigte Bereicherung zurückverlangt. Sie hat sich darauf berufen, daß die Beklagte in allen Fällen zum Zeitpunkt ihrer Vermittlungstätigkeit zugleich Verwalterin des Gemeinschaftseigentums und des jeweils verkauften Sondereigentums war. Deshalb, so hat die Klägerin gemeint,

sei die Beklagte nicht im Stande gewesen, Maklerleistungen zu erbringen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Kammergericht hat sie abgewiesen.

II.

Die gegen die Nichtzulassung der Revision gerichtete Beschwerde der Klägerin ist unbegründet. 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 Satz 1 ZPO).

1. Die Nichtzulassungsbeschwerde bezeichnet es als grundsätzliche, klärungsbedürftige Rechtsfrage, ob - unter dem Gesichtspunkt eines institutionalisierten Interessenkonflikts ("unechte Verflechtung"; vgl. nur Senatsurteil BGHZ 138, 170, 174 f m.w.N.) - der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage, der zugleich Verwalter einzelner Wohnungen ist, vom Käufer eine Maklerprovision für die von ihm verwaltete Eigentumswohnung verlangen kann.

a) Der Nichtzulassungsbeschwerde ist zuzugeben, daß der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 24. Juni 1981 (IVa ZR 225/80 - NJW 1981, 2297, 2298) ausdrücklich offengelassen hat, "ob nach der Verflechtungsrechtsprechung im Hinblick auf eine mögliche Interessenkollision die Stellung des Hausverwalters für das zu verkaufende Mietshaus unvereinbar ist mit der des Maklers".

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

b) Indessen ist diese Rechtsfrage, insbesondere nachdem der Bundesgerichtshof zwischenzeitlich mehrere davon abzugrenzende Fallkonstellationen entschieden hat (vgl. BGHZ 112, 240 und Senatsurteil vom 6. Februar 2003 - III ZR 287/02 - NJW 2003, 1249, 1250 betreffend den WEG-Verwalter, von dessen Zustimmung gemäß § 12 WEG die Gültigkeit des Wohnungsverkaufs abhängt: institutioneller Konflikt mit den Interessen des Käufers; Senatsurteil vom 13. März 2003 - III ZR 299/02 - NJW 2003, 1393, 1394: keine Verflechtung zwischen dem "gewöhnlichen" Wohnungseigentumsverwalter und dem Wohnungseigentümer), nicht - mehr - klärungsbedürftig, weil sie von den Oberlandesgerichten und der Fachliteratur einhellig im Sinne der angefochtenen Entscheidung beantwortet wird und an der Richtigkeit dieser Sicht auch keine Zweifel bestehen.

Ein Fall "unechter Verflechtung" aufgrund eines institutionellen Interessenkonflikts liegt beim (Käufer-)Makler, der zugleich Haus- bzw. Wohnungsverwalter des Grundstücks-(Wohnungs-)Verkäufers ist, ohne weitere Anhaltspunkte nicht vor (OLG Dresden NJW-RR 1999, 1501; OLG Frankfurt OLGR Frankfurt 1994, 85 f; OLG Hamburg MDR 1992, 646; vgl. auch LG Hannover RDM-Rspr. A 145 Bl. 39; der Sache nach sämtlich zustimmend: Palandt/Sprau BGB 64. Aufl. § 652 Rn. 31; MünchKomm-BGB 4. Aufl. § 652 Rn. 122; Staudinger/Reuter [2003] §§ 652, 653 Rn. 155; Dehner, Das Maklerrecht [2001] Rn. 182; Schwerdtner, Maklerrecht 4. Aufl. Rn. 664; Bamberger/Roth/Kotzian-Marggraf BGB § 652 Rn. 40 m. Fn. 255 [Hinweis auf OLG Dresden aaO]; ebenso wohl auch Erman/O. Werner BGB 11. Aufl. § 652 Rn. 33). Die Nichtzulassungsbeschwerde benennt keine einzige Stimme, die in die gegenteilige Richtung geht. Auch § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 WoVermittG steht einem Maklerlohnanspruch nicht entgegen. Soweit danach dem Makler kein Provisionsanspruch für

die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen zusteht, wenn er Verwalter der vermieteten Wohnräume ist (vgl. hierzu Senatsurteile vom 2. Oktober 2003 - III ZR 5/03 - NJW 2004, 286 und vom 23. Oktober 2003 - III ZR 41/03 - NJW 2003, 3768), gilt dies ausdrücklich nur für die Vermittlung von Mietverträgen. Eine analoge Anwendung dieser Vorschriften auf die Vermittlung oder den Nachweis zum Abschluß von Kaufverträgen über Wohnhäuser oder Eigentumswohnungen kommt nicht in Betracht; sie wird, soweit ersichtlich, auch in der Literatur und der Rechtsprechung der Obergerichte nicht in Erwägung gezogen.

Maßgeblicher Gesichtspunkt für die Richtigkeit dieser Beurteilung ist, daß normalerweise zu den Aufgaben des Verwalters eines Hauses oder einer Eigentumswohnung nicht der Verkauf und die Veräußerung derselben gehört und der Verwalter im Rahmen seiner Verwaltertätigkeit dazu auch keine Befugnisse hat. Soweit die Nichtzulassungsbeschwerde darauf verweist, daß sich, wenn der bisherige Verwalter als Makler für den Käufer tätig wird, für ihn im Einzelfall Probleme etwa wegen seiner Verschwiegenheitspflicht gegenüber dem Eigentümer ergeben können (z.B. bei Mängeln des Hauses oder der Wohnung oder bei einem Mietshaus hinsichtlich des Zahlungs- und sonstigen Verhaltens der Mieter), so ist dies kein Grund, allein darin einen institutionalisierten Interessenkonflikt zu sehen oder - mit der Nichtzulassungsbeschwerde - allgemein anzunehmen, der Verwalter/(Käufer-)Makler werde sich, wenn es zum Streit kommt, im Regelfall auf die Seite des Haus- oder Wohnungseigentümers stellen.

2. Von einer weiteren Begründung wird gemäß § 544 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 ZPO abgesehen.

Schlick Streck Kapsa

Galke Herrmann