

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 139/77

URTEIL

Verkündet am
7. Juni 1978
H e l l m a n n ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bauunternehmers Georg B [REDACTED] ,
G [REDACTED] straße [REDACTED] , Be [REDACTED] [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Assistenzprofessor Dr. Karl H [REDACTED] ,
K [REDACTED] straße [REDACTED] , Be [REDACTED] [REDACTED] ,

Klägers und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Juni 1978 durch die Richter Dr. Hoegen, Knüfer, Rottmüller, Dehner und Dr. Seidl

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts vom 2. Juni 1977 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hat zusammen mit Rechtsanwalt Reiner Ge[REDACTED] durch schriftlichen Mietvertrag vom 30. April 1975 von dem Beklagten Georg B[REDACTED] als Hauseigentümer eine Altbauwohnung gemietet, die teilweise gewerblich genutzt werden sollte. Er war auf die Wohnung durch eine Zeitungsanzeige aufmerksam geworden, in der die Telefonnummer des Geschäftes des Beklagten als Kontaktadresse angegeben war. Die Vertragsverhandlungen führte die Ehefrau des Beklagten, Gerda B[REDACTED]. Am Tage des Vertragsschlusses zahlten die Mieter an die Ehefrau des Beklagten u.a. einen Betrag von 1.176,-- DM. In der über den Erhalt des

- 3 -

Geldes von der Ehefrau des Beklagten ausgestellten Quittung wird der Betrag als Vermittlungsgebühr bezeichnet. Diese Quittung unterzeichnete die Ehefrau des Beklagten mit "i.V. G. B[REDACTED]". Die Quittung enthält einen Stempel mit der Firmenaufschrift der Tochter des Beklagten, Roswitha B[REDACTED]. Der Kläger fordert aus eigenem und aus abgetretenem Recht des Rechtsanwalts Ge[REDACTED] von dem Beklagten die Rückzahlung dieser Vermittlungsgebühr. Er hat vorgebracht:

Es handele sich um eine Maklerprovision, die nicht hätte verlangt werden dürfen. Er habe den Betrag nur gezahlt, weil die Ehefrau des Beklagten vor dem Abschluß des Mietvertrages erklärt habe, daß der Vertragsabschluß nur in Betracht kommen könne, wenn eine Maklergebühr für die Tochter des Beklagten gezahlt werde. Die Tochter des Beklagten sei bei den Vertragsverhandlungen nicht tätig geworden. Die Ehefrau des Beklagten habe den Betrag als Bevollmächtigte des Beklagten gefordert und entgegengenommen. Lediglich in dem auf der Quittung befindlichen Firmenstempel sei die Geschäftsadresse der Tochter des Beklagten angegeben. Die Ehefrau des Beklagten habe nicht zu erkennen gegeben, daß sie den Betrag für ihre Tochter entgegennehmen wolle.

Der Beklagte ist der Klage entgegengetreten und hat vorgetragen:

Seine Tochter habe die Anzeige wegen der Wohnung in der Zeitung aufgegeben. Sie habe dem Kläger den "Fragebogen zur Wohnungs-Bewerbung" übersandt, der auf der Vorderseite ihren Firmenstempel enthalten habe. Erst als es zum Abschluß des Mietvertrages gekommen sei, sei für seine kurzfristig erkrankte Tochter seine Ehefrau

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



aufgetreten. Diese habe für ihre Tochter die Maklergebühren in Empfang genommen. Dies gehe auch aus dem Stempelaufdruck auf der Quittung hervor. Er habe das Geld weder verlangt noch erhalten; dieses habe vielmehr seine Tochter erhalten sollen. Es treffe nicht zu, daß seine Ehefrau den Abschluß des Mietvertrages von der Zahlung der Provision abhängig gemacht habe. Zwischen den Beteiligten sei diese Zahlung wegen der Tätigkeit seiner Tochter vielmehr selbstverständlich gewesen. Zwischen ihm und seiner Tochter sei vereinbart gewesen, daß er für deren Vermittlungstätigkeit keine Provision zu zahlen habe.

Die Klage hatte in beiden Vorinstanzen Erfolg. Mit seiner von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage. Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß nach dem eigenen Vorbringen des Beklagten der von dem Kläger geltend gemachte Anspruch aus § 826 BGB begründet sei. Hierzu hat es ausgeführt:

Die Einschaltung der Tochter des Beklagten als Maklerin sowie die Forderung und die Entgegennahme der Maklerprovision bei den Vertragsverhandlungen stellten sich als ein sittlich zu mißbilligendes Verhalten dar, für das der Beklagte einzustehen habe. Es handele sich um eine Umgehung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermittG) vom 4. November 1971 (BGBI I S. 1745), weil der Beklagte über Erfahrungen auf dem Gebiet der Wohnungsvermietung verfüge und daher ein anzuerkennender Grund für die Einschaltung eines Maklers nicht bestanden habe. Das gelte umso mehr, als die Tochter des Beklagten nicht über eigene Geschäftsräume verfügt, ihre Geschäfte in den Räumen des Beklagten betrieben habe und daher von einem selbständigen Geschäftsbetrieb keine Rede sein könne. Außerdem sei die Tochter des Beklagten bei den notwendigen Gesprächen und Verhandlungen vor dem Abschluß des Mietvertrages nicht in Erscheinung getreten. Eine echte Vermittlungstätigkeit sei bei dieser Sachlage nicht beabsichtigt und nicht gegeben. Die Beauftragung der Tochter des Beklagten als Maklerin habe unter diesen Umständen nur den Zweck gehabt, ihr einen ungerechtfertigten Vermögensvorteil zu verschaffen mit der Folge einer Benachteiligung der Mietinteressenten. Das zu verhindern sei gerade der Zweck des Wohnungsvermittlungsgesetzes.

Dem kann nicht gefolgt werden.

Nach dem von dem Beklagten behaupteten Sachverhalt, von dem die Revisionsinstanz auszugehen hat, liegt ein Handeln gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden nicht vor.

Dem Berufungsgericht kann schon nicht darin zugestimmt werden, daß es darauf ankomme, ob bei dem Beklagten ein aner kennenswerter Grund für die Einschaltung eines Maklers vorlag. Denn es ist fast jedem Hauseigentümer möglich, eine Zeitungsanzeige selbst aufzugeben und den sich meldenden Interessenten die Fragebögen zuzuschicken, worauf das Berufungsgericht abstellt. Trotzdem verbietet das Wohnungsvermittlungsgesetz die Einschaltung von Maklern in solchen Fällen nicht, und es werden daher erfahrungsgemäß häufig auch Wohnungen von Hauseigentümern, die selbst in der Lage wären, Zeitungsanzeigen aufzugeben und Interessenten zu finden, von Maklern vermittelt, ohne daß daran Anstoß genommen wird.

Etwas anderes läßt sich auch nicht daraus herleiten, daß hier die Tochter des Beklagten als Maklerin beauftragt wurde. Da sie ein Maklerunternehmen betreibt, war ihre Einschaltung für den Beklagten das nächstliegende. Sie bedeutete für den Mietinteressenten auch keine Mehrbelastung gegenüber dem Fall der Einschaltung eines fremden Maklers und verstößt auch nicht gegen § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermittG. Den darin genannten Fällen der Wohnungsvermittlung durch den Eigentümer, Verwalter oder Vermieter einer Wohnung, in denen dem Makler kein Anspruch auf Entgelt zusteht, kommt der hier vorliegende Fall der Vermittlung durch die Tochter des Eigentümers nahe. Er ist jedoch vom Gesetzgeber bewußt nicht in diese Regelung einbezogen worden. Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme zu dem Regierungsentwurf des Wohnungsvermittlungsgesetzes (BT-Drucks. VI/1549 S. 30) angeregt zu prüfen, ob durch eine Ergänzung des § 2 Abs. 2 WoVermittG Umgehungen, u.a. durch Einschaltung von engen Verwandten des Vermieters, verhindert werden können. Diese Anregung

ist jedoch von dem Gesetzgeber nicht übernommen worden. Daraus ergibt sich, daß der Gesetzgeber die Einschaltung naher Verwandter des Vermieters nicht schlechthin verhindern wollte und daher hierin allein auch keine sittenwidrige Umgehung des Gesetzes erblickt werden kann.

Daß die Tochter des Beklagten nicht über eigene Geschäftsräume verfügt, sondern ihre Geschäfte in den Räumen des Beklagten betrieben hat, ist unerheblich, da dies der Annahme, daß sie einen eigenen Geschäftsbetrieb führt, nicht entgegensteht. Unerheblich ist ferner, daß die Tochter des Beklagten bei den Gesprächen und Verhandlungen vor dem Abschluß des Mietvertrages nicht selbst in Erscheinung getreten ist. Denn ganz abgesehen davon, daß sie sich dabei von ihrer Mutter vertreten lassen konnte, durfte sie sich bei der von vornherein gegebenen Abschlußbereitschaft des Beklagten darauf beschränken, die Partner des Mietvertrages zusammenzuführen.

Die von dem Berufungsgericht für seine Auffassung herangezogenen Umstände rechtfertigen demnach weder jeweils für sich allein betrachtet noch in ihrer Gesamtwürdigung die Annahme eines Verstoßes gegen die guten Sitten. Ein Anspruch aus § 826 BGB kann daher bei dem bisherigen Sachstand nicht bejaht werden. Entsprechendes gilt hinsichtlich eines von dem Berufungsgericht in Erwägung gezogenen Anspruchs aus Verschulden bei Vertragschluß.

Aus dem von dem Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegten Vorbringen des Beklagten ergibt sich auch kein Anspruch des Klägers aus § 30 Abs. 3 i.V.m. § 29 a Abs. 1 des 1. Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts (Erstes Bundesmietenge-

setz) vom 27. Juli 1955 (BGBl I S. 458) in der Fassung des Abbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 389) und des Gesetzes vom 21. Juli 1961 (BGBl I S. 1041). § 29 a Abs. 1 setzt voraus, daß eine Leistung dem Vermieter erbracht wird. Nach dem bisher unwiderlegten Vorbringen des Beklagten wurde die Provision jedoch an seine Tochter für deren Tätigkeit als Maklerin bezahlt, wobei der Maklervertrag so ausgestaltet war, daß seiner Tochter kein Provisionsanspruch gegen ihn zustand.

Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt demnach davon ab, ob im Sinne des § 29 a des 1. BMietG die Zahlung der Vermittlungsgebühr als eine Leistung an den Vermieter anzusehen ist. Da das Berufungsgericht aufgrund des von ihm eingenommenen Rechtsstandpunktes hierzu keine Feststellungen getroffen hat, mußte das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Dr. Hoegen

Knüfer

Rottmüller

Dehner

Dr. Seidl