

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 36/90

URTEIL

Verkündet am:

14. November 1990

Keller

Justizsekretärin

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch den Vorsitzenden Richter Bundschuh und die Richter Dehner, Dr. Zopfs, Dr. Ritter und Römer auf die mündliche Verhandlung vom 14. November 1990

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 13. Zivilsenats in Freiburg des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 29. Dezember 1989 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Freiburg vom 17. August 1988 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten beider Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte, eine Immobilienfirma, ist Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage Nach der Teilungserklärung bedarf die Weiterveräußerung von Wohnungseigentum der Zustimmung der Beklagten als Verwalterin.

Am 17. März 1987 unterschrieb die Klägerin ein als "Vereinbarung" bezeichnetes Formular der Beklagten. Darin wurde festgehalten, daß die Beklagte der Klägerin eine Eigentumswohnung in dem Objekt angeboten und diese die Beklagte gebührenpflichtig beauftragt hatte, einen Notartermin zur Protokollierung eines Kaufvertrages zu vereinbaren. Für die Vermittlung des am 25. März 1987 geschlossenen Kaufvertrages, aufgrund dessen die Klägerin und ihr jetziger Ehemann die Wohnung erworben haben, zahlte die Klägerin der Rechnung der Beklagten entsprechend eine Maklerprovision von 6.412,50 DM. Diesen Betrag verlangt die Klägerin von der Beklagten zurück. Sie meint, die Beklagte habe wegen wirtschaftlicher Verflechtung mit dem Verkäufer W. der Eigentumswohnung keine Maklertätigkeit entfalten können. Sie habe es als Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage grundsätzlich in der Hand, ob es zur Veräußerung komme, weil diese von ihrer Zustimmung abhängen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen. Mit ihrer zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg. Die Beklagte ist um die an sie gezahlte Maklerprovision ungerechtfertigt bereichert.

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Beklagte sei durch ihre Stellung als Verwalterin des gemeinschaftli-



chen Wohnungseigentums nicht gehindert gewesen, Maklerdienste für die Klägerin zu erbringen. Der Umstand, daß die Veräußerung des Wohnungseigentums nach der Teilungserklärung grundsätzlich der Zustimmung der Beklagten als Verwalterin bedurft habe, stehe einer echten Maklertätigkeit nicht entgegen. Der Zustimmungsvorbehalt stelle letztlich nicht mehr dar als ein Vetorecht zugunsten der übrigen Wohnungseigentümer. Die Beklagte habe ihre Zustimmung nur unter bestimmten, engen Voraussetzungen verweigern können. Durch die in der Teilungserklärung vorgesehene Möglichkeit, die Zustimmung des Verwalters durch Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung zu ersetzen, sei jedenfalls dem weitgehend vorgebeugt gewesen, daß die Beklagte zugunsten der Klägerin Druck auf den veräußerungswilligen Eigentümer W. hätte ausüben können.

2. Diese Ausführungen stehen nicht im Einklang mit der Senatsrechtsprechung. Der Leitsatz des allerdings erst nach dem Erlaß des Berufungsurteils ergangenen Senatsurteils vom 26. September 1990 (IV ZR 226/89 - zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen) lautet:

Der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage, von dessen Zustimmung gemäß § 12 Wohnungseigentumsgesetz die Gültigkeit eines Wohnungsverkaufes abhängig ist, kann wegen des demgemäß institutionalisierten Konflikts mit den Interessen des Käufers nicht dessen Makler sein.

Unter Hinweis auf die Rechtsprechung zur Verflechtung (Urteil vom 22.3.1978 - IV ZR 175/76 - WM 1978, 711) wird weiter ausgeführt, daß eine den Provisionsanspruch ausschließende Verflechtung dann gegeben ist, wenn das Zustan-

entnehmen. Die Vereinbarung, aus der allein sich ihre Provisionsverpflichtung ergab, hat die Klägerin unstreitig acht Tage vor dem notariellen Kaufvertrag unterzeichnet. Die Beklagte behauptet nicht, sie bei dieser Gelegenheit über ihre Stellung als Verwalterin informiert zu haben. Auch § 814 BGB steht dem Rückzahlungsanspruch nicht entgegen, weil dafür Kenntnis der Rechtslage erforderlich gewesen wäre (Senatsurteil vom 23.10.1980 - IVa ZR 45/80 - NJW 1981, 277 - LM BGB § 652 Nr. 70 unter I 5 a).

Bundschuh

Dehner

Dr. Zopfs

Dr. Ritter

Römer