

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 652 Abs. 1

Zur Rückforderung der in dem notariellen Vertrag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer von dem Käufer übernommenen "Verkaufsgebühr" des von dem Verkäufer eingeschalteten Maklers.

BGH, Urt. v. 22. Dezember 1976 - IV ZR 52/76 - OLG Frankfurt
LG Wiesbaden

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IV ZR 52/76

Verkündet am
22. Dezember 1976
F i e s e r,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Grundstückskaufmanns Hans B. [REDACTED],
[REDACTED] Wi[REDACTED], Gu[REDACTED]-Fr[REDACTED]-Straße [REDACTED],
2. des Grundstückskaufmanns Wolfgang N. [REDACTED],
[REDACTED] Wi[REDACTED] He[REDACTED]straße [REDACTED]

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED]

gegen

1. den Ingenieur Dieter J. [REDACTED],
[REDACTED] Wi[REDACTED], Ma[REDACTED]straße [REDACTED]
2. Frau Renate J. [REDACTED] geb. U[REDACTED],
wohnhaft ebenda,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED]

- 2 -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Dezember 1976 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Grell und die Richter Knüfer, Rottmüller, Dr. Hoegen und Dehner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main vom 8. Januar 1976 aufgehoben.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Wiesbaden vom 14. Mai 1975 wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten der Berufung und der Revision.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger verlangen von den Beklagten die Rückgabe eines im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung gezahlten Betrages von 8.041,95 DM mit der Begründung, es habe sich um eine Maklerprovision gehandelt, die wegen enger wirtschaftlicher Verflechtung zwischen der Verkäuferin der Wohnung und dem Maklerunternehmen von ihnen nicht geschuldet gewesen sei.



Hierzu ist folgendes unstreitig:

Eigentümerin und Verkäuferin der Wohnung war die Firma Al[REDACTED] & Co., vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die I[REDACTED]-Immobilien-Entwicklungs-Verwaltung GmbH (I[REDACTED]), diese vertreten durch den Kaufmann Albert Al[REDACTED]. In § 16 des notariellen Kaufvertrages vom 11. November 1971 heißt es:

" ... die Verkaufsgebühr der Fa. B[REDACTED] und N[REDACTED] in Höhe von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 11 % Mehrwertsteuer geht zu Lasten des Käufers. Diese Gebühr ist nach Abschluß dieses Vertrages fällig und an die Fa. B[REDACTED] u. N[REDACTED] zu bezahlen ... "

Unter der Bezeichnung B[REDACTED] und N[REDACTED] betrieben die Beklagten in der Rechtsform einer bürgerlichrechtlichen Gesellschaft eine Maklerfirma, von der mit Schreiben vom 12. November 1971 als "Gebühr für den Nachweis respektive die Vermittlung der Eigentumswohnung" 8.041,95 DM in Rechnung gestellt und daraufhin von den Klägern gezahlt wurden.

Im November 1971 war der Beklagte B[REDACTED] Prokurist und Gesellschafter der Firma I[REDACTED]. In dieser Zeit bestand ferner die Firma B[REDACTED] KG Haus- und Grundbesitzbeteiligungen, deren persönlich haftender Gesellschafter der Beklagte B[REDACTED] war, während der Beklagte N[REDACTED] und Albert Al[REDACTED] Kommanditisten waren, sowie die B[REDACTED] und N[REDACTED] Verkaufsorganisation GmbH, an welcher neben den Beklagten auch Albert Al[REDACTED] mit 30 % beteiligt war.

Ferner war am 13. Februar 1969 zwischen den Beklagten und Albert Al[REDACTED] vereinbart worden, die durch Vermittlung von Eigentumswohnungen in dem Projekt, zu dem

auch die Wohnung der Kläger gehört, anfallenden Provisionszahlungen im Innenverhältnis zu gleichen Teilen zu verteilen.

Die Kläger sind der Ansicht, bei ihrer Zahlung habe es sich um eine Maklerprovision gehandelt, für die kein Rechtsgrund gegeben gewesen sei, weil zwischen der Verkäuferin und den Beklagten eine wirtschaftliche Identität bestanden habe. Außerdem hätten die Beklagten keine Maklerleistungen erbracht. Dem Kläger zu 1 sei das Bauvorhaben wegen der Nähe zu seiner Arbeitsstätte bekannt gewesen. Er habe den auf der Bautafel angegebenen Bauherrn (Verkäuferin) angerufen und sei von diesem an die Beklagten verwiesen worden. Verkaufsgespräche seien allein mit Albert Al[redacted] geführt worden. Die Beklagten seien bei dem Verkauf der Wohnungen nur eingeschaltet worden, um eine zusätzliche Verkaufsprovision zu erzielen. Dies ergebe sich auch daraus, daß die Firma Al[redacted] in einzelnen Fällen direkt an Interessenten verkauft habe.

Die Beklagten haben Abweisung der Klage beantragt und hierzu ausgeführt:

Eine wirtschaftliche Verflechtung zwischen ihnen und der Verkäuferin liege nicht vor. Der Beklagte zu 1 sei zwar in der Zeit vom 18. September bis zum 31. Dezember 1971 Prokurist der Firma I[redacted] gewesen, jedoch nur zur Abwicklung eines Objekts "Ma[redacted]-Hof-Seniorenwohnsitz". Er sei mit anderen Geschäften, insbesondere mit dem Verkauf der Eigentumswohnung der Kläger, nicht befaßt gewesen. Während seiner Tätigkeit für die I[redacted] sei er aus der Firma B[redacted] und Nebel ausgeschieden gewesen. Die Vermittlung der Eigentumswohnung sei durch den Beklagten zu 2 erfolgt. Die Kläger seien durch eine Zeitungsanzeige der Beklagten auf das

Kaufobjekt aufmerksam gemacht worden. Daraufhin habe sich die Klägerin zu 2 telefonisch gemeldet. Der Beklagte zu 2 habe mit den Klägern das Bauobjekt besichtigt, er habe auch für die Käufer gegenüber dem Standardkaufvertrag günstigere Bedingungen ausgehandelt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht der Klage stattgegeben. Hiergegen wenden sich die Beklagten mit ihrer von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision, mit der sie die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils begehren. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision mußte Erfolg haben.

Das Berufungsgericht hat der Klage mit der Begründung stattgegeben, die Beklagten seien um den gezahlten Betrag ungerechtfertigt bereichert. Es handele sich um die Zahlung einer Maklergebühr, die von den Klägern nicht geschuldet gewesen sei, weil die Beklagten wegen ihrer Verflechtung mit der Verkäuferfirma nicht imstande gewesen seien, eine Maklerleistung nach § 652 BGB zu erbringen.

Es kann auf sich beruhen, ob die Ansicht der Revision zutrifft, das Berufungsgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, daß hier eine Verflechtung zwischen Makler und Verkäufer vorgelegen habe, die nach der Rechtsprechung des Senats die Entstehung des Maklerlohnanspruchs nach § 652 BGB ausgeschlossen habe. Darauf kommt es nicht

an, weil sich aus dem eigenen Vorbringen der Kläger ergibt, daß der Klageanspruch aus anderen Gründen unbegründet ist.

Die Kläger waren an dem Erwerb einer der damals noch im Bau befindlichen Eigentumswohnungen interessiert. Sie bringen vor, das Objekt sei ihnen bekannt gewesen. Sie hätten sich deshalb mit dem auf der Bautafel, auf der auch die Beklagten als Alleinverkaufsberechtigte aufgeführt waren, angegebenen Bauherrn (Verkäuferin) in Verbindung gesetzt, seien jedoch von diesem an die Beklagten verwiesen worden. Diese hätten indessen keine Maklertätigkeit entfaltet. Die Verkaufsverhandlungen seien direkt mit Albert Al[redacted] geführt worden. Demgemäß sei auch die Verpflichtung zur Bezahlung der "Verkaufsgebühr" nicht zwischen den Parteien ausgehandelt, sondern in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen worden.

Es kann dahinstehen, ob bei diesem Vorbringen der Kläger von dem Zustandekommen eines Maklervertrages zwischen ihnen und den Beklagten ausgegangen werden kann. Denn das Berufungsgericht hat nicht geprüft, ob dadurch, daß sich die Kläger in dem notariellen Kaufvertrag verpflichtet haben, die "Verkaufsgebühr" an die Beklagten zu zahlen, ein von einer echten Maklerleistung der Beklagten unabhängiger Schuldgrund geschaffen worden ist. Nach dem Klagevortrag war das hier der Fall.

Die Kläger waren der Ansicht, daß von den Beklagten weder eine Nachweis- noch eine Vermittlungstätigkeit erbracht worden sei, die einen Anspruch auf eine Maklerprovision hätte begründen können. Wenn sie bei dieser Sachlage trotzdem in dem notariellen Vertrag mit der Verkäuferin die Zahlung der "Verkaufsgebühr" der Beklagten übernahmen, obwohl nach ihrem eigenen Vorbringen eine Maklergebühr zwi-

schen ihnen und den Beklagten nicht vereinbart war, so handelte es sich hierbei nicht um die Zusage einer Provision für eine Maklertätigkeit der Beklagten, die nach Ansicht der Kläger nicht geleistet war und auch nicht mehr geleistet werden konnte, sondern um die Übernahme einer von einer echten Maklertätigkeit unabhängigen Verpflichtung gegenüber den von der Verkäuferin als Alleinverkaufsbeauftragten eingeschalteten Beklagten und damit um einen Vertrag zugunsten eines Dritten im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB. Diese Verpflichtung wurde von den Klägern eingegangen, um den von der Verkäuferin gestellten Anforderungen für den Kauf der Eigentumswohnung genügen und die Wohnung erwerben zu können. Da die Kläger Eigentümer der Wohnung geworden sind, ist der von den Klägern mit der Zahlung der 8.041,95 DM bezweckte Erfolg eingetreten und ein Anspruch der Kläger aus § 812 Abs. 1 BGB auf Rückgewähr der geleisteten Zahlung nicht gegeben (vgl. Urteil des Senats vom 22. September 1976 - IV ZR 128/74).

Das Vorbringen der Kläger war daher von vornherein unschlüssig. Darin, daß beide Vorinstanzen dies nicht erkannt und auf Grund des von ihnen eingenommenen Rechtsstandpunktes hierauf nicht hingewiesen haben, liegt entgegen der von den Klägern in der Revisionsverhandlung vorgetragenen Ansicht weder ein Verstoß gegen § 139 ZPO noch gegen Art. 103 Abs. 1 GG.

Da demnach das klageabweisende Urteil des Landgerichts im Ergebnis zutreffend ist, war unter Aufhebung des Berufungsurteils die Berufung zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Grell

Knüfer

Rottmüller

Dr. Hoegen

Dehner