

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 84/76

URTEIL

Verkündet am
2. Februar 1977
Hellmann,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der unter der Firma R [REDACTED]-Immobilien handelnden
Frau Anna R [REDACTED], [REDACTED] K [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Eheleute Heinz und Rosemarie Z [REDACTED],
[REDACTED] H [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Februar 1977 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Grell und die Richter Dr. Buchholz, Rottmüller, Dr. Hoegen und Dehner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 12. Februar 1976 aufgehoben.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 26. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 11. Juni 1975 wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten der Berufung und der Revision.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger verlangen von der Beklagten die Rückzahlung einer von ihnen im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung an die von der Beklagten betriebene Immobilienfirma gezahlten Gebühr.

Eigentümer und Verkäufer der Wohnung war der Ehemann der Beklagten, der Immobilienkaufmann Frank R[REDACTED]. Er ließ auf einem ihm gehörenden Grundstück Wohnungen

- 3 -

errichten, die als Eigentumswohnungen verkauft werden sollten. Zum Verkauf der Wohnungen wurde die Beklagte eingeschaltet, die unter der Firmenbezeichnung "R■■■■■■■■■■ Immobilien" die damals noch nicht bezugsfertigen Wohnungen zum Kauf anbot.

Am 2. März 1973 schlossen die Parteien einen Vorvertrag, in dem sich die Kläger verpflichteten, die noch zu errichtende Eigentumswohnung zu erwerben. Dieser Vertrag enthält u.a. folgende Vereinbarung:

"Bei Abschluß dieses Vertrages verpflichtet sich der Kaufbewerber DM 2.934,39 als Bearbeitungsgebühr und Aufwandsersatz gemäß § 652 II BGB in dieser Sache zu zahlen."

Nach Abschluß des Vorvertrages haben die Kläger durch notariellen Kaufvertrag vom 5. April 1973 die Eigentumswohnung von dem Ehemann der Beklagten erworben.

Bei der am 24. April 1973 erfolgten Übergabe des von dem Ehemann der Beklagten eingelösten Schecks über die Klagesumme ließ sich der Kläger von dem Ehemann der Beklagten eine Bescheinigung übergeben, in der es heißt, von der Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2.934,39 DM seien 1.600,- DM für die Beschaffung der für die Finanzierung benötigten Beleihungsunterlagen etc. verwendet worden (Bl. 19 GA).

Die Kläger sind der Ansicht, daß die Beklagte die von ihnen gezahlte Gebühr wegen ungerechtfertigter Bereicherung zurückerstatten müsse.

Sie haben vorgetragen:



Es sei ihnen anheimgestellt worden, entweder die Wohnung zuzüglich der von der Beklagten geforderten "Bearbeitungsgebühr" zu erwerben, oder von dem Kauf der Wohnung Abstand zu nehmen. Daher sei ihnen nichts anderes übrig geblieben, als den Vorvertrag zu unterschreiben. Bei der Zahlung hätten sie die Liquidation als eine gerechtfertigte Abrechnung angesehen, weil die Beklagte die von ihr im Vorvertrag übernommene Verpflichtung zur Bereithaltung der Wohnung bis zum Abschluß des notariellen Kaufvertrages erfüllt habe.

In Wirklichkeit handele es sich bei dem als "Bearbeitungsgebühr und Aufwendungsersatz" bezeichneten Entgelt um Maklerlohn, auf den die Beklagte keinen Anspruch gehabt habe, weil Verkäufer der Eigentumswohnung der Ehemann der Beklagten gewesen sei. Dieser sei auch Mitinhaber der von der Beklagten betriebenen Maklerfirma und an den Verhandlungen über den Abschluß des Vorvertrages maßgeblich beteiligt gewesen.

Die Beklagte hat vorgetragen:

Bei dem streitigen Betrag handele es sich nicht um eine Maklerprovision, sondern um das Entgelt für ihre Bemühungen um die Abwicklung des Vertrages zwischen den Klägern und ihrem Ehemann, nämlich für die Bearbeitung von Sonderwünschen und die Durchführung der Finanzierung einschließlich Beschaffung der dafür erforderlichen Unterlagen. Hierauf seien die Kläger vor Abschluß des Vorvertrages hingewiesen worden. Von einer Maklergebühr sei nie gesprochen worden. Der Verkauf sei auch mit dem Hinweis angezeigt worden, daß keine Maklergebühr gefordert werde.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Mit der von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte

die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

Den Klägern steht kein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 BGB) zu, weil die Zahlung der zurückgeforderten Gebühr nicht ohne rechtlichen Grund erfolgt ist.

Es kann auf sich beruhen, ob die Ansicht der Revision zutrifft, es liege entgegen der Annahme des Berufungsgerichts ein Geschäftsbesorgungsvertrag und kein Maklervertrag vor. Die Klage ist unbegründet, weil sich aus dem eigenen Vorbringen der Kläger ergibt, daß hier ein von einer Maklertätigkeit unabhängiges Schuldversprechen der Kläger vorliegt.

Das Berufungsgericht hat nicht verkannt, daß nach der ständigen Rechtsprechung des Senats (vgl. WM 1976, 1158 m.w.Nachw.) wegen des im Schuldrecht geltenden Grundsatzes der Vertragsfreiheit ein Schuldversprechen zur Zahlung einer Maklerprovision auch unabhängig von dem Vorliegen einer echten Maklerleistung abgegeben werden kann. Es hat das Vorliegen eines solchen Schuldversprechens mit folgender Begründung verneint:

Voraussetzung für ein solches Schuldversprechen wäre insbesondere gewesen, daß die Beklagte bei der Vereinbarung über die geforderte Vergütung ihre Stellung offen dargelegt hätte. Sie hätte den Klägern Gelegenheit geben müssen, sich darüber schlüssig zu werden, ob sie trotz der vorliegenden Interessenkollision eine Vergütung

für die dem Leitbild der gesetzlichen Regelung des § 652 BGB nicht entsprechende Maklertätigkeit zahlen wollten. Diese Aufklärung sei hier nicht geschehen. Vielmehr sei durch den Wortlaut des den Namen des Verkäufers nicht enthaltenden Vorvertrages sogar verschleiert worden, daß die Beklagte einen Kaufvertrag mit ihrem Ehemann vermittelt habe.

Dieser Beurteilung des Berufungsgerichts kann nicht gefolgt werden.

Der vom Oberlandesgericht für seine Auffassung herangezogenen Entscheidung des Senats in NJW 1975, 1215 ff lag ebenso wie den in ihr erwähnten weiteren Entscheidungen ein Fall zugrunde, in dem der Auftraggeber des Maklers aus Unkenntnis von der wirtschaftlichen Verflechtung des Maklers mit dem Vertragspartner des Hauptvertrages darüber im unklaren blieb, ob bei Abschluß des Hauptvertrages gegenüber dem Makler eine Nachweis- oder Vermittlungsgebühr geschuldet sei. In diesen Fällen kann von einem Verpflichtungswillen des Auftraggebers zur Zahlung einer in Wirklichkeit nicht geschuldeten Maklergebühr nicht ausgegangen werden.

Diese Grundsätze lassen sich jedoch auf den vorliegenden Fall nicht anwenden.

Das Landgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, zwischen den Parteien sei eine von einer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit unabhängige Vergütung vereinbart worden. In der Berufungsbegründung, in der die Kläger geltend machten, es handele sich um eine verdeckte Maklergebühr, ist ausgeführt: Die Aussage des Zeugen R. (Ehemann der Beklagten), ihnen sei gesagt worden, die Gebühr müsse für die Beschaffung von Beleihungsunterlagen

gezahlt werden, sei unrichtig. Ihnen sei anheimgestellt worden, die Wohnung zuzüglich Bearbeitungsgebühr zu erwerben oder von dem Kauf Abstand zu nehmen. Ihnen sei daher nichts anderes übrig geblieben, als diese Gebühr, die sie als Maklergebühr angesehen hätten, zu zahlen.

Aus diesem Vorbringen der Kläger ergibt sich, daß zwischen den Parteien über die von der Beklagten geforderte Gebühr gesprochen und dabei klargestellt wurde, daß die Kläger die Eigentumswohnung nur bei Eingehung der Verpflichtung zur Zahlung der von der Beklagten geforderten Gebühr erwerben konnten. In Kenntnis dieser Sachlage haben die Kläger den Vorvertrag unterschrieben, in dem ihre Verpflichtung gegenüber der Beklagten als "Bearbeitungsgebühr und Aufwandsersatz" bezeichnet, aber nicht von einer Vermittlungs- oder Nachweistätigkeit der Beklagten abhängig gemacht wurde. Es liegt somit das Versprechen eines Entgelts für die von der Beklagten entfalteten oder noch zu entfaltenden Bemühungen bei dem Verkauf der Wohnungen vor, das davon unabhängig war, ob es sich bei den von der Beklagten entfalteten Bemühungen um eine Maklertätigkeit im Sinne des Gesetzes handelte. Die Kläger waren an dem Erwerb der Eigentumswohnung interessiert, der nach der ihnen zuteil gewordenen Information

nur gegen Zahlung der von der Beklagten geforderten Gebühr möglich war. Der mit der Zahlung der Gebühr erstrebte Erfolg (Erwerb der Eigentumswohnung) ist eingetreten und daher ein Anspruch der Kläger aus § 812 Abs. 1 BGB auf Rückgewähr der geleisteten Zahlung nicht gegeben.

Dr. Grell

Dr. Buchholz

Rottmüller

Dr. Hoegen

Dehner