

Dokumentnummer: 1u1344_09
letzte Aktualisierung: 14.03.2012

OLG Koblenz, 9.6.2010 - 1 U 1344/09

BGB §§ 328 Abs. 1, 652 Abs. 1 S. 1, 781

Auslegung einer Maklerklausel als deklaratorisches Schuldanerkennntnis; Ausschluss von Einwendungen wegen Verflechtung

1. Ein das Entstehen des Maklerprovisionsanspruchs hindernder (unechter) Verflechtungsstatbestand liegt nahe, wenn eine Bank nach Kündigung des Kreditengagements dem Verkäufer die freihändige Veräußerung des besicherten Grundstücks unter ihrer Obhut empfohlen hat und die Immobilientochtergesellschaft der Bank als Maklerin für den Käufer tätig wird.
2. Zur Auslegung der in einen notariellen Kaufvertrag aufgenommenen Maklerklausel.

Entscheidungsgründe:

I.

Der Kläger verlangt von der Beklagten, einer Tochtergesellschaft der ...[A]-Bank eG, die Rückzahlung der im Zuge des freihändigen Erwerbs eines Hausanwesens in ...[X] gezahlten Käuferprovision.

Es wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO).

Der Kläger, der eine Wertschätzung seiner Hausbank eingeholt hatte, besichtigte Mitte Mai 2008 mit Mitarbeitern der Beklagten das Hausanwesen des Voreigentümers, seines Nachbarn; dieser hatte der Beklagten im März 2008 einen Makler-Alleinauftrag erteilt. Bei der Beurkundung wurde der Kläger vom Notar auf die vorgesehene Maklerklausel nebst Unterwerfungserklärung in § 7 des Kaufvertrages vom 16. August 2008 hingewiesen. Die von der Beklagten nachfolgend in Rechnung gestellte Käuferprovision in Höhe von 5.057,50 € hat der Kläger – zur Vermeidung von Nachteilen in Ansehung der Zwangsvollstreckungsunterwerfung – ausgeglichen.

Das Landgericht hat – nach Beweisaufnahme – die Klage abgewiesen; hiergegen richtet sich die Berufung des Klägers.

Der Kläger erkennt einen Verflechtungstatbestand, da die ...[A]-Bank eG als „wirtschaftliche Eigentümerin/faktische Verkäuferin“ des von ihr kreditierten Hausanwesens entscheidenden Einfluss auf die Kaufverhandlungen genommen habe. Die Beklagte wiederum habe als „100%ige und in den Verwaltungsapparat eingegliederte“ Tochter der ...[A]-Bank eG keine eigenständige Entscheidungsbefugnis mehr besessen, sondern sei vielmehr den wirtschaftlichen Interessen ihrer Mutter unbedingt verpflichtet gewesen. Im Übrigen sei aber auch ein Provisionsanspruch mangels entsprechender Maklerleistung der Beklagten nicht entstanden; zur Übergabe des im Rechtsstreit vorgelegten Exposees sei es im Mai 2005 – entgegen der nicht glaubwürdigen Bekundung der Zeugin ...[B] – nicht gekommen.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Landgerichts Mainz vom 13. Oktober aufzuheben und die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 5.057,50 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 22. November 2008 sowie außergerichtliche Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 546,69 € zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil. Der Kläger habe aufgrund der (keinesfalls überraschenden) Maklerklausel im notariellen Kaufvertrag seine Verpflichtung zur Zahlung der gegenständlichen Käuferprovision ausdrücklich bestätigt (deklaratorisches Schuldanerkenntnis). Es liege auf ihrer, des Maklers, Seite auch keine unzulässige (echte oder unechte) Verflechtung mit der Verkäuferseite vor; sie, die Beklagte, sei als GmbH eine eigene Rechtspersönlichkeit und führe ihre Geschäfte selbständig und ohne jeden Einfluss ihrer Mutter, der ...[A]-Bank eG.

II.

Die – zulässige – Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Rückzahlung der aufgrund der Maklerklausel im notariellen Kaufvertrag vom 16. August 2008 – unter Vorbehalt – gezahlten Käuferprovision gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB.

Dem Vortrag des insofern darlegungs- und gegebenenfalls beweisbelasteten (vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, 69. Aufl. 2010, § 362 Rn. 14) Klägers lässt sich das Fehlen eines rechtlichen Grundes für die Leistung nicht schlüssig entnehmen.

Es wird auf die ausführlichen Erörterungen in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat Bezug genommen, die wie folgt zusammengefasst werden:

a) Allerdings liegt bei einer wertenden Gesamtbetrachtung die Annahme einer das Entstehen eines Maklerprovisionsanspruchs gemäß § 652 Abs. 1 S. 1 BGB hindernden – zumindest unechten – Verflechtung der Beklagten (Maklerin) mit der Verkäuferseite des Grundstücksgeschäfts und eines dementsprechend institutionalisierten Interessenkonflikts nahe (vgl. zu den Grundlagen der Rechtsprechung zusammenfassend BGH NJW 2009, 1809 ff.; Palandt/Sprau, a. a. O., § 652 Rn. 29 ff.).

Die ...[A]-Bank eG als Kreditgeberin und Grundschuldgläubigerin hatte dem Verkäufer das Kreditengagement gekündigt und ihm – zur Meidung der allfälligen Zwangsversteigerung – die freihändige Veräußerung des Hausanwesens unter ihrer Obhut empfohlen. Stand insofern das Interesse der ...[A]bank an der Befriedigung des dinglich gesicherten Darlehens inmitten, so hatte sie zugleich im Blick auf die Sicherungsabrede mit dem Verkäufer auf eine bestmögliche Verwertung des Hausanwesens Bedacht zu nehmen. Gegenläufig dazu stand das Interesse des – von der (als „100%-ige Tochter“ vollständig in den Unternehmensverbund der ...[A]-Bank integrierten) Beklagten mit eigenem Provisionsinteresse unterstützten – Klägers (Käufers) an einem möglichst niedrigen Erwerbspreis. Der Bundesgerichtshof (Urteil vom 24. Juni 1997 – XI ZR 178/96 – = NJW 1997, 2672 f.) hat im Fall einer die Zwangsversteigerung betreibenden Bank, die nach Vermittlung eines freihändigen Verkaufs den Kaufpreis durch Vereinbarung einer Maklerprovision mit dem Käufer gemindert hat, eine „institutionell bedingte Interessenkollision“ angenommen. Im Streitfall dürfte sich die Sachlage nicht entscheidend anders darstellen. Unbeschadet ihrer – formalen – rechtlichen Selbständigkeit drängt es sich gleichsam auf, dass sich die Beklagte als Immobilientochtergesellschaft der ...[A]-Bank regelmäßig den geschäftlichen Interessen ihrer Mutter verpflichtet ansehen wird und damit dem gesetzlichen Leitbild des Maklers als unabhängiger Wahrer der Interessen seines Auftraggebers bei objektiver Betrachtung nicht mehr genügen kann. Bei dieser so „verwobenen“ Interessenlage konnte alsdann die ...[A]-Bank eG steuernden Einfluss sowohl auf die Geschäftstätigkeit der Maklerin als auch des Vertragsgegners des Klägers nehmen (vgl. dazu BGH NJW 1974, 1130).

b) Der Kläger hat allerdings – nach dementsprechend vorausgegangener Belehrung durch den beurkundenden Notar – die Maklerklausel in § 7 des notariellen Kaufvertrages vom 16. August 2008 hingenommen. Er hat insofern – nicht anders als der Zeuge ...[C] hinsichtlich der Verkäuferprovision (vgl. zum sog. Doppelmakler Palandt/Sprau, a. a. O., § 654 Rn. 4) – ausdrücklich anerkannt, dass der Vertrag durch die Beklagte vermittelt bzw. nachgewiesen wurde und er als Käufer eine Maklerprovision in bestimmter Höhe schulde. Es wurde insofern eine unmittelbare Anspruchsberechtigung zu Gunsten der Beklagten begründet (§ 328 Abs. 1 BGB). In dieser – vom Kläger im vorliegenden Rechtsstreit hinsichtlich ihrer Rechtswirksamkeit nicht beanstandeten – Vertragsklausel sieht der Senat, in Übereinstimmung mit der Berufungserwiderung, die

Abgabe eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses (Schuldbestätigungsvertrag; zur Auslegung der Maklerklausel vgl. Palandt/Sprau, a. a. O., § 652 Rn. 23). Die Parteien wollten – getragen schon vom insofern eindeutigen Wortlaut – ersichtlich eine etwaige Unsicherheit über den Abschluss des Maklervertrages und das Entstehen des Provisionsanspruchs ausräumen. Der Kläger ist demzufolge mit allen Einwendungen tatsächlicher und rechtlicher Natur gegen den Bestand der bestätigten Forderung der Beklagten ausgeschlossen, die ihm zum besagten Zeitpunkt bekannt waren oder mit denen er zumindest rechnen musste; eine Kondiktion ist ihm insofern verschlossen (vgl. Palandt/Sprau, a. a. O., § 781 Rn. 3 f.). Die tatsächlichen Umstände einer etwaigen Verflechtung der Verkäuferseite mit der Maklerin (sub a.) waren zum Zeitpunkt des Notartermins offenkundig.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

IV.

Der Streitwert für den Berufungsrechtszug wird gemäß §§ 47 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1, 48 Abs. 1 S. 1 GKG i.V.m. § 3 ZPO festgesetzt auf

5.058 Euro.