
Datum: 04.07.2011
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: 139
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 139 C 583/10
ECLI: ECLI:DE:AGK:2011:0704.139C583.10.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus diesem Urteil vollstreckbaren Betrages abzuwenden, sofern nicht die Beklagte vor Beginn der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand :

1

Mit notariellem Kaufvertrag vom 23.07.2010 (UR. Nr. 662 für 2010 des Notars Dr. C./Köln) verkauften die N. Immobilien GmbH, die N. Immobilien Vertriebs GmbH sowie die Herren T. und I. an Herrn Q. O. die Eigentumswohnung mit der Nr. 55 im Objekt S. Straße/Köln. Für die Verkäufer trat bei der notariellen Vereinbarung der Kläger als Bevollmächtigter aufgrund jeweils erteilter notarieller Bevollmächtigung auf, wobei die Vollmachtserklärungen folgende Passage enthalten:

2

Der jeweilige Bevollmächtigte kann nach seinem Ermessen mit den jeweiligen Käufern die Vertragsbedingungen vereinbaren sowie den Kaufpires in Empfang nehmen und quittieren; darüber hinaus ist der berechtigt, geschlossene Verträge zu ändern oder insgesamt aufzuheben und rückabzuwickeln.

3

Unter Ziffer X des notariellen Kaufvertrages vom 23.07.2010 (Käufer O.) ist folgendes vermerkt:

4

5

„Der Käufer – mehrere als Gesamtschuldner haftend – verpflichtet sich, an die Fa. „F. Zentrale, Immobilien K. A.“ ... als Vermittlungsgebühr einen Betrag von 3,57 % des Kaufpreises zu zahlen“.

Die Beklagte war Mieterin der genannten Eigentumswohnung und wurde am 27.07.2010 durch den Notar Dr. C. über den Kaufvertrag mit Herrn O. informiert, woraufhin die Beklagte mit Schreiben vom 30.08.2010 die Ausübung ihres Vorkaufsrechtes erklärte. Mit Rücksicht hierauf protokollierte der Notar Dr. C. unter Urkunden Nr. 909 für 2010 am 24.09.2010 zwischen den vorgenannten Verkäufern – nunmehr vertreten durch den Bevollmächtigten X. H. – einen Kaufvertrag über die genannte Eigentumswohnung mit der Beklagten, wobei unter Ziffer IX die selbe „Maklerklausel“ wie zuvor im Vertrag mit dem Käufer O. zitiert enthalten ist. 6

Mit der Klage verfolgt der Kläger unter Bezug auf die zitierte Maklerklausel Begleichung seiner „Gebührenrechnung“ vom 24.09.2010 über 4783,80 € brutto (auf Basis des Kaufpreises von 134.000,-- €). 7

Der Kläger ist der Auffassung, ihm stehe auch nach Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Beklagte der schon zuvor mit dem Käufer O. vereinbarte Maklerprovisionsanspruch zu. auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass er als Bevollmächtigter der Verkäufer notariell aufgetreten sei, ergebe sich nichts anderes, weil eine wirtschaftliche Verflechtung nicht vorliege und er trotz Vollmachterteilung weisungsgebunden tätig gewesen sei. 8

Der Kläger beantragt, 9

1. 10

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger € 4783,80 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 10.10.2010 zu zahlen; 11

2. 12

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger € 489,45 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 13

Die Beklagte beantragt, 14

die Klage abzuweisen. 15

Die Beklagte ist der Auffassung, nach Ausübung des Vorkaufsrechtes mit Rücksicht auf die „Fremdkörper“-Rechtsprechung nicht zur Zahlung von Maklerlohn verpflichtet zu sein. 16

Der Kläger sei zudem ausweislich der ihm erteilten notariellen Vollmachten unbeschränkt handlungsfähig und somit so mit den Veräußerern verflochten, dass eine Maklertätigkeit ausscheide. 17

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den Akteninhalt verwiesen. 18

Entscheidungsgründe : 19

Die Klage ist nicht begründet. 20

Dem Kläger steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Zahlung von 4783,80 € Maklerlohn entsprechend seiner Rechnung 24.09.2010 zu. Ein solcher Anspruch lässt sich für den Kläger 21

nicht aus § 652 BGB i.V.m. den Maklerklauseln aus den notariellen Kaufverträgen vom 27.07. bzw. 24.09.2010 herleiten. Es kann dahinstehen, ob durch diese Klauseln zwischen den Parteien ein Maklervertrag begründet wurde. Ferner kann dahinstehen, ob im vorliegenden Fall die notarielle Vereinbarung der Maklerklausel sich als „Fremdkörper“ im Rahmen des Grundstückkaufvertrages darstellt mit der Folge, dass die Beklagte als Vorkaufsberechtigte nach Ausübung des Vorkaufrechtes hieran nicht gebunden wäre (im Allgemeinen steht allerdings die Vereinbarung eine Maklerklausel im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag und stellt sich somit nicht ohne weiteres als „Fremdkörper“ dar, BGHZ 131, 318). Vorliegend entfällt aber der vereinbarte Anspruch auf Maklerlohn mit Rücksicht darauf, dass eine entgeltspflichtige Maklertätigkeit des Klägers nicht angenommen werden kann, was aber Voraussetzung eines jeglichen Anspruches auf Maklerlohn gem. § 652 BGB ist. Zu Recht verweist die Beklagte insoweit darauf, dass der Kläger mit den vorliegenden notariellen Vollmachten der Wohnungsverkäufer im Außenverhältnis zum jeweiligen Käufer ohne jede Einschränkung ermächtigt worden ist, sämtliche Vertragsbedingungen festzulegen, geschlossene Verträge zu ändern, aufzuheben und rückabzuwickeln – in Bewertung dieser Rechtsposition des Klägers ergibt sich aber, dass eine – neutrale – Vermittlungstätigkeit zwischen Verkäufer und Käufer nicht vorlag, wobei es unerheblich ist, ob der Kläger entsprechend seinem Vorbringen im Innenverhältnis zu den Verkäufern bestimmten Vorgaben unterlag, maßgeblich ist insoweit allein auf das Außenverhältnis zum Käufer, vorliegend der Beklagten in Ausübung ihres Vorkaufrechtes, abzustellen: in diesem Außenverhältnis aber unterlag der Kläger – wie auch die anderen Bevollmächtigten – ausweislich der vorliegenden notariellen Vollmachten keinerlei Handlungseinschränkung. Der Grundstückkaufvertrag ist daher nicht - wie in der Maklerklausel vorausgesetzt – durch Vermittlungstätigkeit des Klägers zustande gekommen, sondern in Ausübung seiner von den Verkäufern erteilten Verhandlungs- und Handlungsvollmacht.

Die Klage war daher als unbegründet abzuweisen.

22

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

23