
Datum: 24.09.2012
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 125
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 125 C 147/12
ECLI: ECLI:DE:AGK:2012:0924.125C147.12.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand: 1

Die Beklagte ist Maklerin. Die Klägerin suchte für ihren Sohn eine anzumietende Wohnung in Köln. Über eine Zeitungsanzeige kam sie zu einem Besichtigungstermin für eine Wohnung im Hause I. Weg in Köln. Dort führte die Beklagte Interessentengespräche u. a. auch mit der Klägerin, die ihr im Rahmen einer Selbstauskunft die Kontaktdaten überließ. Auf einen Anruf der Beklagten hin, kam es zu einem weiteren Termin der Parteien, bei dem die Klägerin einen schriftlichen Maklervertrag sowie – gemeinsam mit ihrem Sohn – den angestrebten Mietvertrag unterzeichnete. Das Mietverhältnis wurde später wegen erheblicher Mängel der Wohnung (Schimmelbildung) gelöst. 2

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Rückzahlung der an diese geleistete Maklerprovision von 916,30 Euro. Sie macht geltend, dass zum einen die Beklagte die Ehefrau des Verwalters des Mehrfamilienhauses I. Weg in Köln ist und dass sie – zum zweiten – diesen Umstand ihr, der Klägerin nicht offenbart hat. Sie weist darauf hin, dass die Beklagte als Maklerin nicht mit dem seit ihrer Ehe mit dem Verwalter angenommenen 3

Doppelnamen sondern mit ihrem Mädchennamen G. auftritt. Das Maklerbüro der Beklagten und die Hausverwaltung ihres Ehemannes befinden sich im selben Hause (N.-O.-Straße in Köln) und benutzen denselben Telefonanschluss mit allerdings unterschiedlichen Durchwahlnummern.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass der Maklervertrag wegen dieser Umstände unwirksam sei. 4

Sie beantragt, 5

die Beklagte zu verurteilen, an sie 916,30 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 23. September 2011 zu zahlen. 6

Die Beklagte beantragt, 7

die Klage abzuweisen. 8

Wegen der näheren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 9

Entscheidungsgründe: 10

Die Klage ist nicht begründet. 11

Die Klägerin kann von der Beklagten nicht die Rückzahlung der geleisteten 916,30 Euro gemäß § 812 BGB verlangen. Das Provisionsversprechen verstößt nicht gegen ein gesetzliches Verbot, § 134 BGB. Das Wohnungsvermittlungsgesetz, das die hier einschlägige Frage regelt, wann durch eine persönliche Verflechtung des Maklers mit einer der Vertragsparteien der Provisionsanspruch ausgeschlossen ist, sieht einen solchen Ausschluss nicht für einen Makler vor, der Ehegatte des Verwalters ist. Nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungsvermittlungsgesetzes ist ein Provisionsanspruch ausgeschlossen, wenn der Makler selbst Verwalter der Wohnung ist, nicht jedoch darüber hinaus auch wenn er bloß dessen Ehegatte ist. 12

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist der Provisionsanspruch auch dann ausgeschlossen, wenn der Makler Ehegatte der Vertragspartei ist. Auch dies ist hier nicht der Fall, ist doch die Beklagte lediglich Ehegattin des Verwalters. Dem Gericht ist bewusst, dass die dennoch bestehende Verflechtung der Beklagten unschön ist; dies veranlasst aber nach seiner Auffassung noch nicht, den Provisionsanspruch in Erweiterung der gesetzlichen Regelung bzw. der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch für diesen Fall zu versagen. Die Ausschlüsse des Provisionsanspruches wegen persönlicher Verflechtung haben Ausnahmecharakter und sind nicht erweiterungsfähig. 13

Die Klägerin kann die Rückzahlung der Provision auch nicht nach § 280 BGB wegen einer Verletzung der Aufklärungspflicht hinsichtlich des Eheverhältnisses zum Verwalter der Wohnung fordern. 14

Allerdings besteht eine solche Aufklärungspflicht durchaus: 15

Nach § 241 Abs. 2 BGB ist jeder an einem Schuldverhältnis Beteiligte, also auch jeder Vertragspartner verpflichtet, Rücksicht auf die Rechte Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils zu nehmen. Hieraus werden umfangreiche Aufklärungspflichten hergeleitet: 16

17

Der Vertragspartner ist über alle für sein Verhalten insbesondere für den Vertragsschluss wesentlichen Umstände zu informieren. Hierzu zählt auch die Nähe zu dem Verwalter der Wohnung, erscheint es doch als möglich, dass der Mietinteressent aufgrund dieser Information vorsichtiger agieren wird oder gar von dem Vertragsschluss Abstand nehmen wird.

Es ist aber nicht ersichtlich oder dargetan, dass das Verschweigen für den Entschluss der Klägerin, Miet- und Maklervertrag abzuschließen ursächlich geworden wäre. Es ist ungewiss, wie sich die Klägerin verhalten hätte, wenn sie von der Beklagten über deren Ehe mit dem Verwalter der Wohnung informiert worden wäre. Diese Information hätte die Klägerin möglicherweise zu größerer Vorsicht bei den Vertragsverhandlungen und Vertragsabschluss veranlasst, ob sie deswegen aber von der Möglichkeit, eine Wohnung für ihren Sohn zu ergattern, Abstand genommen hätte, erscheint als fraglich. 18

Diesbezüglich hat nach Auffassung des Gerichts die Klägerin die Beweislast. 19

Insbesondere streitet für die Klägerin nicht die vom Bundesgerichtshof (vgl. z. B. BGHZ 61, 118; 124, 159) aufgestellte Vermutung, dass sich der Geschädigte „aufklärungsrichtig“ verhalten hätte, wenn sein Vertragspartner die zu verlangende Aufklärung erteilt hätte. Denn die Vermutung setzt voraus, dass ein auf ein bestimmtes Verhalten gerichteter Rat zu erteilen war und für den Geschädigten nur eine Möglichkeit der Reaktion bestanden hat (vgl. z. B. BGH NJW 2007, 357) für die Klägerin bestanden aber – wie aufgezeigt – die Möglichkeit, von dem Vertrag Abstand zu nehmen und die Möglichkeit, besonders vorsichtig zu sein. Da es sich bei der Beklagten um eine Nachweismaklerin handelte, und die Einzelheiten des Mietvertrages nicht ausgehandelt, sondern die Vorgaben des Vermieters akzeptiert worden, ist besonders deutlich, dass das „aufklärungsrichtige“ Verhalten der Klägerin durchaus nicht unbedingt daran gelegen hätte, wegen der persönlichen Beziehung von Maklerin und Verwalter die Wohnung für ihren Sohn nicht anzumieten. 20

Mit dem Hauptanspruch entfallen auch Zinsansprüche. 21

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO; 22

die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. 23

Streitwert: 916,30 Euro. 24