
Datum: 03.09.2018
Gericht: Landgericht Essen
Spruchkörper: 3. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 3 O 294/17
ECLI: ECLI:DE:LGE:2018:0903.3O294.17.00

Schlagworte: Wirksamkeit eines Maklervertrages
Normen: § 652 BGB
Sachgebiet: Bürgerliches Recht

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 39.984 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 01.09.2017 zu zahlen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Unter dem 26.04.2014 unterzeichneten der Kläger und der Beklagte einen Makleralleinauftrag, der als Makler den Kläger (S e.K.) und als Auftraggeber die Herren B und den Beklagten bezeichnen. Als Auftragsobjekte werden insgesamt sechs Objekte genannt. In § 2 des Vertrages heißt es zum Thema Auftragsdauer:

„Der Auftrag läuft vom 01.05.2015 bis zum 31.12.2015. Wird er nicht unter Einhaltung einer Monatsfrist schriftlich gekündigt, verlängert er sich stillschweigend jeweils um ein Vierteljahr.“

Wegen der Einzelheiten dieses Vertrages wird auf Bl. 14 ff. d.A. verwiesen.

Eine Kündigung des Vertrages seitens des Beklagten hat es nicht gegeben.

1
2
3
4
5
6

Streitgegenständlich sind hier die beiden Objekte D-Straße und T-Straße.

Eigentümerin des erstgenannten Objektes ist die in der Türkei lebende Mutter des Beklagten, Frau A, für welche der Beklagte eine Generalvollmacht innehat. 7

Eigentümerin des Objekts T-Straße ist die A1 GmbH, deren Geschäftsführer der Beklagte ist. 8

Das Objekt D-Straße wurde mit notariellem Kaufvertrag des Notars C (Nr.: ..., Bl. 108 ff d.A.) zum Kaufpreis von 520.000 Euro veräußert. 9

Der Objekt T-Straße wurde mit notariellem Kaufvertrag des Notars T1 ebenfalls veräußert, und zwar zu einem Kaufpreis von 320.000 Euro. Wegen des Kaufvertrages wird auf Bl. 63 ff. d.A. verwiesen. 10

Der Kläger stellte dem Beklagten die Maklercourtage für das Objekt D-Straße ... mit Rechnung vom 16.12.2016 (Bl. 18 d.A.) in Rechnung, wobei die Rechnung neben dem Beklagten auch an dessen Mutter, Frau A, gerichtet ist. 11

Das Objekt T-Straße ... stellte er dem Beklagten und der A1 GmbH mit Rechnung vom 29.04.2017 in Rechnung (Bl. 19 d.A.). 12

Der Kläger behauptet, bei Abschluss des Makleralleinauftrages, den er für wirksam hält, sei eine Vertreterstellung des Beklagten nicht erörtert worden Diese ergebe sich auch nicht aus dem Vertrag. Die Generalvollmacht des Beklagten für seine Mutter sei ihm bei Abschluss des Vertrages vollständig unbekannt gewesen, der Beklagte habe vielmehr den Eindruck erweckt, Eigentümer oder jedenfalls wirtschaftlicher Nutznießer der Objekte zu sein. Er habe sich quasi immer als Eigentümer geriert. 13

Er bestreitet, dass es sich bei dem unterzeichneten Maklervertrag um Allgemeine Geschäftsbedingungen im Rechtssinne handelt. Tatsächlich sei der Vertrag im Einzelnen ausgehandelt worden. 14

Das Objekt D-Straße sei zunächst vermietet worden, es habe indes zahlreiche Kündigungen wegen des desolaten Zustandes des Objekts gegeben. Sodann habe am 22.09.2015 eine Reservierung für einen Interessenten stattgefunden, im Jahr 2016 sodann zahlreiche Besichtigungen zwecks Verkaufs des Grundstücks. Am 12.07.2016 habe der spätere Erwerber, C1, wegen des Objekts angefragt, am 20.07.2016 habe es eine Besichtigung gegeben und am 22.08.2016 ein Kaufangebot. Es seien dann auch weitere Objektunterlagen übersandt worden, bevor der Vertrag mit dem Erwerber C1 und G beurkundet wurde. Tatsächlich sei der zunächst ins Auge gefasste Kaufpreis von 570.000 Euro nicht zu erzielen gewesen, so dass man nach Neubewertung des Objektes für 520.000 Euro verkauft habe. 15

Für das Objekt T-Straße habe der Kläger die Käuferin vermittelt, indem er Unterlagen und das Exposee zur Verfügung gestellt habe. Der Kläger habe außerdem den Kaufvertragsentwurf und Vermietungsunterlagen an die Käuferseite übersandt. Die Beurkundung soll sodann im April 2016 stattgefunden haben. 16

Der Kläger hält es für unerheblich, dass die Hauptverträge nicht mit den identischen Personen wie der Maklervertrag geschlossen worden sind. Es liege gleichwohl persönliche Kongruenz vor, da das wirtschaftlich gewünschte Ergebnis erzielt worden sei. Der Kläger trägt in diesem Zusammenhang auch unbestritten vor, die Kaufpreise seien letztlich auf Konten des Beklagten geflossen. 17

Der Kläger beantragt,	
den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 39.984 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.09.2017 zu zahlen.	19
Der Beklagte beantragt,	20
die Klage abzuweisen.	21
Er hält den abgeschlossen Maklervertrag zunächst für unwirksam, weil wegen der uferlosen Verlängerungsmöglichkeit sittenwidrig. Außerdem erklärt er schriftsätzlich die Anfechtung des Vertrages unter Hinweis darauf, der Kläger habe die Beklagtenseite im Zusammenhang mit einer Vermittlung eines B1-Geschäftslokals unter Druck gesetzt.	22
Darüber hinaus ist der Beklagte der Ansicht, nicht Partei des Maklervertrages geworden zu sein.	23
Es sei bereits bei Abschluss des Vertrages unter Vorlage der Vollmacht auf die Eigentümerstellung der Mutter hinsichtlich des Objekts D-Straße hingewiesen worden, außerdem auf seine Geschäftsführereigenschaft hinsichtlich des Objekts T-Straße.	24
Darüber hinaus habe der Beklagte keine Maklertätigkeiten mehr erbracht, die zum Abschluss der jeweiligen Hauptverträge geführt hätten, außerdem habe er die zuvor festgesetzten Kaufpreise nicht erzielt.	25
Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen in den Akten Bezug genommen.	26
<u>Entscheidungsgründe</u>	27
Die zulässige Klage hat Erfolg. Dem Kläger steht gegenüber dem Beklagten der geltend gemachte Maklerlohn einschließlich Verzugszinsen zu.	28
Der Maklerlohnanspruch ergibt sich aus § 652 BGB. Der Beklagte ist passivlegitimiert, weil der streitgegenständliche Maklervertrag zwischen dem Kläger und dem Beklagten wirksam zustande gekommen ist. In dem streitgegenständlichen Maklervertrag vom 26.04.2015 ist auch der Beklagte ausdrücklich als Auftraggeber genannt. Der Vertrag enthält keinen Hinweis darauf, dass der Beklagte –wie er behauptet- als Vertreter für seine Mutter gehandelt hat. Weder im Vertragstext, noch im Zusammenhang mit der Unterschriftsleistung im Maklervertrag sind Hinweise auf ein Vertreterhandeln enthalten.	29
1.)	30
Gem. § 164 Abs. 2 BGB kommt der Mangel des Willens im eigenen Namen zu handeln nicht in Betracht, wenn dieser Wille nicht ausdrücklich hervortritt.	31
Der Beklagte hat auch nicht konkret und substantiiert dargelegt, dass er außerhalb von Erklärungen in der Vertragsurkunde seinen Vertretungswillen offengelegt hat.	32
Soweit er vorträgt, er habe bei Vertragsschluss auf ein Handeln aufgrund der ihm erteilten Generalvollmacht seiner Mutter hingewiesen, ist dieser Vortrag von Klägerseite zulässigerweise bestritten worden.	33
	34

Nach allgemeinen Darlegungs- und Beweislastregeln ist der Beklagte für die Richtigkeit seiner Behauptung beweisbelastet. Da er konkreten Beweis diesbezüglich nicht angetreten hat, bleibt der Beklagte insoweit beweisfällig.

Entgegen der Auffassung des Beklagten hat der Kläger eine Offenlegung der Vertreterstellung auch nicht im Rahmen seiner persönlichen Anhörung im gerichtlichen Termin am 23.04.2018 zugestanden. Aus dem Protokoll ergibt sich, dass der Kläger insoweit erklärt hat, aufgrund der Erklärung bei Vertragsschluss sei er davon ausgegangen, der Beklagte und B seien Eigentümer der aufgeführten Objekte und damit seine Vertragspartner. Erst im Nachhinein habe er erfahren, dass die Mutter Eigentümerin der Objekte sein soll. Soweit dies überhaupt den Rückschluss zulassen sollte, damit sei auch ein Vertreterhandeln evident gewesen, so hat eine solche Erkenntnismöglichkeit jedenfalls nicht zu dem hier entscheidenden Zeitpunkt des Abschlusses des Maklervertrages vorgelegen, so dass der Kläger zu Recht davon ausgehen durfte, Vertragspartner sei (auch) der Beklagte.

2.)

Der streitgegenständliche Maklervertrag ist auch wirksam zwischen den Parteien zustande gekommen. Der Vertrag enthält keine Regeln, die einer Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB nicht standhalten würden.

Dabei ist zwischen den Parteien allerdings bereits streitig, ob es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen in dem Sinne handelt, dass es sich um vorformulierte Klauseln handelt, die einseitig von Klägerseite gegenüber dem Kunden verwendet worden sind. Selbst wenn man dies annimmt, führt die von dem Beklagten ins Feld geführte Regelung zur Laufzeit des Vertrages nicht dazu, eine Unwirksamkeit wegen unangemessener Benachteiligung des Vertragspartners anzunehmen.

Entgegen der Ansicht des Beklagten verfügt der Vertrag nicht über eine uferlose Verlängerungsmöglichkeit, denn der ohnehin zunächst nur auf knapp acht Monat ausgelegte Vertrag war anschließend mit einer Monatsfrist kündbar und verlängerte sich im Fall der Nichtkündigung lediglich jeweils um ein Vierteljahr. Dies beeinträchtigt den Beklagten nicht unangemessen, denn er war in der Lage, nach Ablauf der ursprünglich ins Auge gefassten, nicht überlangen Laufzeit, jeweils kurzfristig eine Beendigung des Vertrages herbeizuführen. Gem. § 309 Ziffer 9 BGB ist die Laufzeit von Dauerschuldverhältnissen dann unwirksam, wenn der andere Vertragsteil länger als zwei Jahre gebunden wird. Diese Voraussetzungen liegen hier unzweifelhaft nicht vor. Dass darüber hinaus eine unangemessene Benachteiligung im Sinne von § 307 BGB vorliegt, ist weder ersichtlich noch vom Beklagten dargetan.

3.)

Dass der Beklagte den Vertrag durch Kündigung vor Erbringung der hier streitgegenständlichen Leistungen gekündigt hätte, ist nicht vorgetragen.

4.)

Der Maklervertrag ist auch nicht aufgrund einer wirksamen Anfechtung von Beklagtenseite entfallen.

Der gesamte Vortrag des Beklagten zur Anfechtung des Vertrages ist im Wesentlichen unklar, unverständlich und unsubstantiiert. Der Beklagte nimmt bruchstückhaft Bezug auf

frühere Geschäfte zwischen den Parteien, offensichtlich im Zusammenhang mit der Vermietung (oder Veräußerung?) eines B1-Ladenlokals. Ob und was dies allerdings im Einzelnen mit dem hier streitgegenständlichen Vertrag zu tun hat in dem Sinne, dass der Beklagte gem. § 123 BGB zur Anfechtung des hier vorliegenden Vertrages berechtigt wäre, bleibt völlig im Unklaren.

5.) 45

Der Kläger hat den Maklerlohn verdient, da er entsprechend dem Maklerauftrag aufgrund einer Nachweistätigkeit den Abschluss entsprechender Hauptverträge vermittelt hat. 46

Unstreitig sind die Objekte T-Straße ... und D-Straße ... in H verkauft worden, die notariellen Kaufverträge liegen vor. 47

Für das Entstehen des Makleranspruchs ist es insoweit unerheblich, dass diese Verträge nicht unmittelbar mit dem Beklagten als Verkäufer (Grundstückeigentümer) geschlossen worden sind. Aufgrund der wirtschaftlichen Verflechtungen ist die insoweit erforderliche persönliche Kongruenz gleichwohl gegeben. 48

Es reicht insoweit aus, wenn durch den Abschluss des Hauptvertrages mit einer anderen als im Vertrag vorgesehenen Person das vom Auftraggeber gewünschte wirtschaftliche Ergebnis erreicht wird (vgl. Paland/Sprau, BGB, 76. Auflage, § 652 Rdnr. 44, m.w.N.). Dieses Ergebnis ist vorliegend mit dem Abschluss der Kaufverträge erreicht worden. Soweit es das Grundstück D-Straße betrifft, hatte der Beklagte ohnehin –insoweit allerdings, ohne dies beweisen zu können–vorgetragen, im Auftrag seiner Mutter gehandelt zu haben so dass der Verkauf des Grundstücks mit der Mutter als Verkäuferin dem Sinn des Maklervertrages entspricht. Bei Abschluss des Vertrages ist der Beklagte insoweit für seine Mutter als Vertreter aufgetreten, was die enge persönliche und damit offensichtlich auch wirtschaftliche Beziehung belegt. 49

Soweit es das Grundstück T-Straße betrifft, ist dieses von der GmbH, dessen Geschäftsführer der Beklagte ist, veräußert worden, auch insoweit kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der mit dem Maklervertrag bezweckte wirtschaftliche Erfolg eingetreten ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass –insoweit unbestritten– die Kaufpreiserlöse jeweils dem Beklagten zugeflossen sind. 50

6.) 51

Der Beklagte kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, im Maklervertrag enthaltene Festpreise seien von dem Kläger nicht erzielt worden, was einer Kausalität der Maklerleistung entgegenstehen soll. Soweit man überhaupt davon ausgehen kann, die in dem ursprünglichen Maklervertrag hinter die handschriftlichen Eintragungen der zu vermakelnden Objekte in Klammern gesetzten Kaufpreiszahlungen seien zu erzielende Festpreise, steht der unstreitige Verkauf zu geringeren Werten der Annahme einer entsprechenden Maklerleistung des Klägers nicht entgegen. 52

Abgesehen davon, dass der Kläger insoweit vorträgt, die Grundstücke seien neu bewertet worden, ist jedenfalls nicht ersichtlich, dass der Beklagte mit dem Verkauf zu geringeren Preisen nicht einverstanden gewesen wäre, so dass davon ausgegangen werden kann, dass zumindest konkludent eine Abänderung der im ursprünglichen Maklervertrag vorgesehenen Preisvorstellungen stattgefunden hat. Anderenfalls hätte es nahegelegen, dass der Beklagte die jeweiligen Kaufverträge nicht zu den erzielbaren Preisen abschließt oder in irgendeiner 53

Form zum Ausdruck gebracht hätte, dass er eine Maklerleistung zu niedrigeren Kaufkonditionen nicht annimmt.

7.)	54
Der Kläger hat schließlich auch für den Abschluss des jeweiligen Hauptvertrages kausale Leistungen erbracht, so dass der Maklerlohnanspruch als verdient anzusehen ist. Hinsichtlich beider Objekte hat der Kläger konkret und substantiiert dargelegt, welche Nachweistätigkeiten er erbracht hat.	55
Demgegenüber reicht das einfache Bestreiten des Beklagten diesbezüglich nicht aus, diesen Vortrag zu entkräften.	56
Es hätte –wenn nach Meinung des Beklagten der Verkauf der Grundstücke ohne Zutun der Maklerleistung erfolgt ist- nahegelegen, im Einzelnen darzustellen, wie es zum Abschluss der jeweiligen Kaufverträge gekommen ist, ohne dass hierbei Leistungen des Klägers eine Rolle gespielt haben. Hierzu fehlt indes jeglicher Vortrag.	57
Die dem Beklagten in Rechnung gestellten Beträge entsprechen der vertraglichen Vereinbarung.	58
Der Zinsanspruch folgt aus Verzug, die Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91, 709 ZPO.	59