
Datum: 18.03.2014
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 4. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 4 U 143/13
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2014:0318.4U143.13.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 025 O 38/13
Schlagworte: Auslegung einer strafbewehrten Unterlassungserklärung, Begriff des Wohnungsvermittlers, Eigengeschäfte eines Maklers
Normen: BGB §§ 133, 157; WoVermG § 6 Abs. 1
Leitsätze:
Die Vermietung der eigenen Wohnung ist ein Eigengeschäft des Maklers, bei dem er nicht an die Vorschrift des § 6 Abs. 2 WoVermG gebunden ist.

Tenor:
Auf die Berufung des Beklagten wird das am 20. August 2013 verkündete Urteil der 5. Kammer für Handelssachen des Landgerichts Münster abgeändert.
Die Klage wird abgewiesen.
Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.
Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe 1
I. 2
Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 313a Abs. 1 S. 1, 540 Abs. 2 ZPO abgesehen. 3

II.	
Die zulässige Berufung ist begründet.	5
Denn die zulässige Klage ist unbegründet.	6
Dem Kläger steht kein Anspruch auf Zahlung der begehrten Vertragsstrafe aus der vertragsstrafengesicherten Unterlassungserklärung vom 03.02.1994 zu.	7
Der Beklagte hat der damit übernommenen Unterlassungsverpflichtung nicht zuwider gehandelt. Denn das hiermit strafbewehrte Handeln setzt einen Verstoß des Beklagten gegen § 6 Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermG) voraus.	8
Der Beklagte hat sich mit seiner Erklärung verpflichtet, es zu unterlassen, in öffentlicher Werbung als Wohnungsvermittler die Vermietung von Wohnräumen anzuzeigen, ohne zugleich den Mietpreis der Wohnräume anzugeben und ohne darauf hinzuweisen, ob Nebenkosten besonders zu vergüten sind, insbesondere wenn dies geschieht wie in den Anzeigen in der Zeitung „Westfälische Nachrichten“ vom 22.01.1994 in der Rubrik „Vermietungen“. Ausweislich der dieser Unterlassungserklärung zugrunde liegenden Abmahnung vom 28.01.1994 lag dieser der Vorwurf eines Verstoßes gegen § 6 Abs. 2 WoVermG zugrunde. Denn der Beklagte hatte in den vorgenannten Anzeigen als Wohnungsvermittler Immobilien zur Vermietung angeboten, ohne anzugeben, ob Nebenkosten neben der Miete gesondert zu vergüten sind.	9
1.	10
Die nunmehrige Anzeige des Beklagten in den „Westfälischen Nachrichten“ vom 27.10.2012 stellt keinen solchen Verstoß gegen § 6 Abs. 2 WoVermG dar.	11
Denn es ist davon auszugehen, dass es sich bei der hierin zur Vermietung gestellten Wohnung um die eigene Wohnung des Beklagten handelt. Der Kläger selbst hat mit der Klageschrift vom 08.03.2013 das anwaltliche Schreiben des Beklagten vom 06.02.2013 zu den Akten gereicht. Hierin heißt es auf Seite 2: „bei der angebotenen Wohnung handelt es sich nämlich um die private Wohnung meines Mandanten“. In der Klageerwiderung vom 28.05.2013 heißt es dementsprechend auf Seite 2: „Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich nämlich um eine rein privat genutzte Wohnung des Beklagten und nicht etwa um ein Objekt, welches von dem Beklagten für Dritte vermittelt wird.“. Selbst die Zeugin C spricht insoweit in ihrer erstinstanzlichen Vernehmung vom 20.08.2013 von der „privaten Wohnung“ des Beklagten. Dem insoweit eindeutigen Vorbringen des Beklagten ist der Kläger erstinstanzlich mit keinem Wort entgegengetreten, so dass es auch keiner weiteren Substantiierung seitens des Beklagten bedurfte. Soweit der Kläger diesen Umstand nunmehr erstmals in der Berufungsinstanz bestreitet, ist er hiermit gemäß § 529 Abs. 1, 531 Abs. 2 ZPO ausgeschlossen.	12
Mit dem hier in Rede stehenden Angebot der Vermietung einer eigenen Wohnung war der Beklagte jedoch nicht an die Vorschrift des § 6 Abs. 2 WoVermG gebunden. Denn er entfaltete insoweit keine echte Wohnungsvermittlungstätigkeit. Wohnungsvermittler i.S.d. § 6 Abs. 2 WoVermG ist nämlich nur, wer der Legaldefinition des § 1 Abs. 1 WoVermG zufolge eine echte Maklertätigkeit entfaltet (Senat NJW-RR 1986, 640641; Baader/Gehle, WoVermG, § 6 Rn. 2). Das gesetzliche Leitbild des Maklers setzt jedoch einen Vertragsschluss mit einem Dritten voraus, wohingegen sog. Eigengeschäfte der vorliegenden Art nicht genügen (Palandt-Sprau, BGB, 73. Aufl., § 652 Rn. 29). Hieran ändert selbst der Umstand, dass der	13

Beklagte mit der hier in Rede stehenden Zeitungsanzeige fälschlich als „Wohnungsvermittler“ aufgetreten sein mag, nichts. Denn auch hiermit war das Bemühen des Beklagten letztlich „lediglich“ darauf gerichtet, einen Interessenten zu suchen, mit dem er selbst einen Mietvertrag abschließen wollte. Hierin liegt keine Vermittlungstätigkeit i.S.d. § 1 Abs. 1 WoVermG.

2. 14

Es kann dahinstehen, ob der Vorwurf eines unlauteren Handelns im Hinblick auf die vorliegende Zeitungsanzeige in Anbetracht des Schutzzweckes des WoVermG im Wege einer analogen Anwendung des § 6 Abs. 2 WoVermG gerechtfertigt sein könnte (vgl. Senat NJW-RR 1986, 640, 641 zu einer aus Sicht des angesprochenen Verkehrskreises gewerblichen Wohnungsmaklertätigkeit eines Hausverwalter; a.A. Baader/Gehle, WoVermG, § 6 Rn. 2 unter Hinweis auf den sich aus § 8 Abs. 1 WoVermG ergebenden Sanktionscharakter der Norm). 15

Denn ein solcher Verstoß war von der strafbewehrten Unterlassungserklärung vom 03.02.1994, die ausdrücklich auf die Zeitungsanzeigen vom 22.01.1994 als konkrete Verletzungshandlung Bezug nimmt, nicht erfasst. Da der Schuldner sich grundsätzlich nicht weitergehend binden will, als es seiner gesetzlichen Verpflichtung entspricht, kommt insoweit eine darüber hinausgehende Auslegung nach §§ 133, 157 BGB nicht in Betracht. Bei derlei Eigengeschäften des Beklagten handelt es sich schon im Hinblick auf die mit einer allenfalls analogen Anwendung des § 6 Abs. 2 WoVermG unterschiedliche Rechtsgrundlage um grundsätzlich andere und damit nicht im Kern gleiche Handlungen. 16

III. 17

Die Entscheidungen zur Kostentragung und vorläufigen Vollstreckbarkeit beruhen auf den §§ 91 Abs.1, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. 18