

Titel:

Die Doppeltätigkeit eines Maklers führt zu einem strengen Pflichtenkanon, der bei Missachtung eine Verwirkung begründen kann

Normenkette:

BGB § 652 Abs. 1 S. 1, § 654

Leitsätze:

1. Die Verwirkung iSd § 654 BGB verlangt in objektiver Hinsicht einen schwerwiegenden Treupflichtverstoß des Maklers vor, bei oder nach dem Abschluss des Maklervertrages. Subjektiv muss der Makler vorsätzlich oder mit dem Vorsatz nahekommender Leichtfertigkeit den Interessen des Auftraggebers in so schwerwiegender Weise zuwiderhandeln, dass er eines Lohnes unwürdig erscheint. (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein wichtiger Anwendungsfall des § 654 BGB bildet die treuwidrige Doppeltätigkeit des Maklers. (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)
3. Der Makler, der einen Doppel-Auftrag hat, darf in die Preisverhandlungen nicht eingreifen. Hat er den Verkäufer schon über den Preis beraten und dieser dann seine Forderung gestellt, darf der Makler nicht mehr mit seinem Wissen und seinem Rat dem Gegner dienen. Auch wenn der Gegner ihn befragt, darf er ihn nicht mehr beraten, weil er sonst die Interessen des anderen Teiles beeinträchtigen würde; er muss ihn darauf verweisen, sich anderweit Rat zu holen. Will er ihm dennoch auch in dieser Preisfrage dienen, so muss er sich das von dem anderen Teil ausdrücklich erlauben lassen. (Rn. 52) (redaktioneller Leitsatz)
4. Im Falle eines qualifizierten Alleinauftrags durch den Verkäufer darf der Makler nicht vom Objekt des Verkäufers abraten, indem zugleich anderweitig vorgestellte Objekte als besser bezeichnet werden. (Rn. 57) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Kaufpreis, Provisionsanspruch, Maklervertrag, Maklerprovision, Verwirkung, Doppeltätigkeit, Exklusivitätsvereinbarung, Wahrheitspflicht, Preisverhandlungen, qualifizierter Alleinauftrag

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Beschluss vom 29.08.2019 – 5 U 3296/19

Fundstelle:

BeckRS 2019, 9653

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten um eine Maklerprovision.

2

Die Beklagte war Eigentümerin der Wohnanlage M1. Straße 40 a - 40 b in ...mit insgesamt 14 Wohneinheiten über ca. 710 m². In diesem Zusammenhang beauftragte sie am 8.02.2017 die Klägerin mit dem Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages bzw. mit der Vermittlung eines Kaufvertrages über das Objekt. Dabei wurden als Provision 6% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer vereinbart. Diese sollte, nach entsprechender vorheriger vertraglicher Fixierung, vom

jeweiligen Käufer bezahlt werden. Insoweit und zu den weiteren Einzelheiten dieses sogenannten Alleinauftrages wird auf die Anlage K 1 Bezug genommen.

3

Nachdem der spätere Käufer der Immobilie der Beklagten, der Zeuge D2., am 20.02.2017 von der Klägerin ein Exposé über ein Objekt in der S2. Straße 41 in ... zugesandt bekommen hatte, erhielt er mit E-Mail vom 28.02.2017 Eckdaten und Objektinformationen zu drei weiteren Grundstücken, darunter auch zum Grundstück der Beklagten. Dabei wurde ihm seitens einer Mitarbeiterin der Klägerin mitgeteilt, dass im Vergleich aller vier Objekte hinsichtlich Qualität, Vermietung, Lage und Preis das Objekt S2. Straße immer noch an erster Stelle steht (Anlage B 2).

4

Mit E-Mail vom 19.05.2017 erhielt der Zeuge D2. das Exposé zum Grundstück der Beklagten. Dabei wurde ihm seitens der Klägerin mitgeteilt, dass gute Chance bestehen, einen Kaufpreis von 1.100.000,00 € und damit 50.000,00 € unter dem Exposépreis zu verhandeln.

5

Mit weiterer E-Mail vom 23.05.2017 nannte die Klägerin sodann der Beklagten den Zeugen D2. als Kaufinteressenten. Dieser bot einen sogenannten Inklusivpreis bestehend aus einem Kaufpreisangebot von 1.080.000,00 € und der entsprechenden Provision, insgesamt mithin 1.150.000,00 € an (Anlage K 2). Die Beklagte war daraufhin einverstanden, im Außenverhältnis die Provision selbst an die Klägerin zu bezahlen. Am 24.05.2017 kam es daher zu einer entsprechenden Provisionsvereinbarung (Anlage K 3). Am selben Tag sandte die Klägerin die zwischen der Beklagten und der A. GmbH, der vorherigen Kaufinteressentin des Beklagtengrundstücks, bestehende Exklusivitätsvereinbarung an den Zeugen D2.. Aus dieser ergab sich, dass die Beklagte auch zu einem Preis von 1.030.000,00 € zum Verkauf bereit gewesen wäre (Anlage B 4).

6

In der Folge versuchte der Zeuge D2. die Provisionshöhe gegenüber der Klägerin zu drücken. Unter dem 28.06.2017 wurde ihm seitens der Klägerin jedoch mitgeteilt, dass mit einer Provision von lediglich 45.000,00 € kein Einverständnis besteht (Anlage K 16).

7

Ein für den 10.06.2017 angesetzter Besichtigungstermin des Beklagtenobjektes wurde seitens der Klägerin abgesagt.

8

Nachdem der Kaufpreis zwischenzeitlich bezahlt wurde, verlangte die Klägerin von der Beklagten mit Schreiben vom 14.09.2017 eine um 5.000,00 € ermäßigte Provisionszahlung in Höhe von 65.000,00 € (Anlage K 5). Eine Zahlung erfolgte hierauf nicht.

9

Die Klägerin behauptet, dass die E-Mailkorrespondenz mit dem Zeugen D2. nicht erheblich sei, von der Beklagten aber jedenfalls vollständig vorgelegt werden solle. Der Zeuge D2. habe für das streitgegenständliche Objekt ursprünglich 1.100.000,00 € geboten. Seitens der Klägerin sei ihm daraufhin mitgeteilt worden, dass dies nicht ausreiche und das Angebot inklusive Provision über 1.175.000,00 € (Anlage K 14) lauten müsse. Erst daraufhin habe der Zeuge das Inklusivangebot über 1.150.000,00 € angeboten.

10

Die Klägerin trägt ferner vor, dass durch die Übersendung der Exklusivitätsvereinbarung zwischen der Beklagten und der A. GmbH die Preisverhandlungen nicht zu Ungunsten der Beklagten verschoben worden seien. Zwar habe der Zeuge D2. tatsächlich versucht die Provision in der Folge zu senken. Dieser sei zur Zahlung derselben aber überhaupt nicht verpflichtet gewesen. Der Zeuge habe der Klägerin aber vorgespielt, die Provisionsverhandlungen im Namen der Beklagten zu führen.

11

Die Klägerin meint, dass ihr der geltend gemachte Provisionsanspruch in voller Höhe zustehe. Der Verwirkungseinwand der Beklagten greife nicht durch. Denn die Klägerin sei nicht Vermittlungsmaklerin des Zeugen D2. gewesen. Sie habe diesem als Kaufinteressenten lediglich Exposés verschiedener Kaufobjekte

zugesandt. In diesen stehe zwar, dass mit Übersendung des Exposés ein Maklervvertrag zustande kommt, hierbei handle es sich aber um einen zwingenden Vorgang. Die Klägerin könne ihre vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Beklagten gar nicht erfüllen, wenn sie potentiellen Interessenten nicht das Exposé deren Objektes zukommen lassen dürfte.

12

Die Klägerin ist überdies der Ansicht, dass eine Doppeltätigkeit nicht ausgeschlossen sei. Gerade bei Immobiliengeschäften dürfe der Makler für beide Vertragsparteien auftreten. Dies allein begründe keine Verwirkung. Letztere habe Strafcharakter und müsse daher in ihrem Anwendungsbereich eingeschränkt werden.

13

Der einzige Fehler, den man der Klägerin vorhalten könnte, sei die Übersendung der anderweitigen Exklusivitätsvereinbarung der Beklagten mit der A. GmbH an den Zeugen D2. Hierfür habe die Klägerin aber bereits einen Nachlass in Höhe von 5.000,00 gewährt, obgleich auch dieser etwaige Fehler keinerlei negative Folgen für die Beklagte gehabt habe.

14

Die Klägerin beantragt,

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 65.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 10.10.2017 zu bezahlen.
2. Die Beklagte wird verurteilt, außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 1.642,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

15

Die Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

16

Die Beklagte behauptet, dass die Klägerin bereits seit mindestens 2016 dem Zeugen D2. diverse Kaufangebote übermittelt habe (vgl. Anlagen B 5 bis B 11). Diesbezüglich habe es zwischen den beiden auch immer telefonischen Kontakt gegeben. Jedenfalls unter dem 20.02.2017 habe der Zeuge D2. der Klägerin einen Vermittlungsauftrag erteilt. Auf dieser Grundlage habe die Klägerin dem Zeugen Mietwohngrundstücke suchen und zum Kauf vermitteln sollen. Im Zuge der Vermittlung des Beklagtengrundstücks habe die Klägerin dem Zeugen mitgeteilt, dass der letzte Interessent für 1,12 Mio. € geprüft habe. Tatsächlich habe dieser jedoch zu 1,03 Mio. € geprüft.

17

Mit den vom Zeugen D2. gebotenen 1.080.000,00 € exklusive der Provision sei die Beklagte einverstanden gewesen, weshalb sie die Provisionsvereinbarung vom 24.05.2017 unterzeichnet habe. Damit sei der Beklagten aber suggeriert worden, dass ein Kaufvertrag bereits zustande gekommen sei. In Wirklichkeit seien die Verhandlungen zwischen der Klägerin und dem Zeugen D2. ohne Kenntnis der Beklagten fortgeführt worden. Dieser sei nur noch zu einer Provisionszahlung in Höhe von 45.000,00 € bereit gewesen. Indem die Klägerin dem Zeugen die mit dem vorherigen Interessenten bestehende Exklusivitätsvereinbarung zusandte, sei der Zeuge D2. nicht mehr bereit gewesen, den von der Beklagten avisierten Gesamtpreis von 1.150.000,00 € zu bezahlen. Vielmehr sei in der Folge die Kaufpreisverhandlung zu Ungunsten der Beklagten verschoben worden.

18

Die für den 10. und 17.06.2017 angesetzten Besichtigungstermine seien von der Klägerin eigenmächtig abgesagt worden, weil bis dahin die Provisionsverhandlungen mit dem Zeugen D2. noch nicht abgeschlossen gewesen seien. Weder über diese Verhandlungen noch hinsichtlich der Absage der Besichtigungstermine sei die Beklagte informiert worden. Da die Klägerin gewusst habe, dass das Objekt kurzfristig verkauft werden müsse, habe die Klägerin durch ihr Verhalten den Vertragsabschluss massiv gefährdet.

19

Die Beklagte meint, dass die Klägerin ihren Provisionsanspruch verwirkt habe. Sie sei spätestens ab 8.02.2017 als Vermittlungsmaklerin der Beklagten tätig gewesen und habe unter § 4 des qualifizierten Alleinauftrages umfassende Verpflichtungen übernommen. Spätestens ab dem 28.02.2017 sei die Klägerin zugleich auch für den Zeugen D2. als Vermittlungsmaklerin tätig gewesen. Schon aus dem übernommenen Leistungsspektrum ergebe sich, dass die Klägerin gerade keine Nachweismaklerin war. Dabei habe die Klägerin vorliegend massiv gegen das Gebot der Unparteilichkeit verstoßen. Insbesondere der Doppelmakler solle durch den Verwirkungstatbestand des § 654 BGB zur Wahrung seiner Treupflicht angehalten werden.

20

Die Klägerin habe bereits dadurch einen gravierenden Verstoß gegen ihre Treupflicht begangen, indem sie dem Zeugen D2. zum Kauf des weiteren Objekts S2. Straße geraten habe. Damit habe sie zugleich gegen ihre vertragliche Verpflichtung verstoßen, wonach sie den Auftrag unter Ausnutzung aller sich ergebenden Abschlusschancen bearbeiten werde.

21

Weiterhin habe die Klägerin sich aktiv in die Kaufpreisverhandlungen zwischen der Beklagten und dem Zeugen D2. eingemischt. Indem sie dem Zeugen einen Kaufpreisnachlass in Aussicht stellte, habe sie ihre Verpflichtungen gegenüber der Beklagten verletzt. Denn insbesondere der Doppelmakler dürfe in die Kaufpreisverhandlungen nicht eingreifen, solange diese redlich verlaufen.

22

Die Beklagte erkennt einen weiteren Pflichtverstoß der Klägerin darin, dass diese dem Zeugen D2. fälschlicherweise mitgeteilt habe, dass der letzte Interessent bei 1,12 Mio. € geprüft habe. Eine unrichtige Kaufpreisdifferenz von 90.000,00 € sei geeignet, selbst einen ernsthaften Interessenten abzuschrecken. Im Übrigen habe die Klägerin hiermit gegen ihre Wahrheitspflicht verstoßen.

23

Die Beklagte ist außerdem der Auffassung, dass die Kaufinteressentenmitteilung der Klägerin vom 23.05.2017 unrichtig gewesen sei. Sie habe der Beklagten mit dieser vorgetäuscht, dass ein Kaufvertrag mit dem Zeugen D2. bereits zustande gekommen sei. Nur deshalb habe die Beklagte in der Folge die Provisionsvereinbarung unterzeichnet.

24

Ein weiterer den Verwirkungseinwand begründender Fehler der Klägerin liege darin, dass sie dem Zeugen D2. die Exklusivitätsvereinbarung der Beklagten mit dem vormaligen Interessenten, der A. GmbH, zusandte, aus welchem sich ein Kaufpreis von 1,03 Mio. ergibt. Damit sei der Zeuge über die Bereitschaft der Beklagten, auch zu einem niedrigen Kaufpreis zu verkaufen, informiert gewesen. Insoweit habe es überdies an einer schriftlichen in Kenntnis Setzung der Beklagten gefehlt.

25

Auch durch die weiteren Verhandlungen der Klägerin mit dem Zeugen D2. in Bezug auf die Maklerprovision, habe die Klägerin ihre Verpflichtungen gegenüber der Beklagten verletzt. Denn ohne entsprechende Erlaubnis der Beklagten sei nochmals in Courtageverhandlungen eingetreten. Auch hierin liege eine einseitige Kaufpreisverhandlung zu Lasten der Beklagten.

26

Indem die Klägerin die beiden Besichtigungstermin vom 10. und 17.06.2017 hat platzen lassen, habe sie den Kaufvertragsabschluss massiv gefährdet und die Interessen der Beklagten unterlaufen. Auch dies begründe den Verwirkungseinwand.

27

Schließlich sei die Klägerin als Makler auch deshalb nicht tragbar, weil nach der ursprünglichen vertraglichen Gestaltung der Käufer die Provision zahlen sollte. Dementsprechend habe sie, entgegen der weiteren Provisionsvereinbarung, mit dem Zeugen D2. Provisionsverhandlungen geführt und diesem auch eine ermäßigte Provision von 45.000,00 € zugesagt (Anlage B 12). Gleichwohl sei die Geschäftsleitung der Klägerin davon in der Folge wieder abgerückt. Dies und der gesamte Geschehensablauf im Übrigen verdeutliche, dass die Klägerin in erheblichem Maße gegen ihre Maklerverpflichtungen verstoßen und sich nicht wie ein ordentlicher Kaufmann verhalten habe.

28

Durch Beschluss vom 4.05.2018 hat die Kammer den Rechtsstreit dem hier entscheidenden Einzelrichter übertragen (Bl. 30/32 d.A.). Das Gericht hat am 21.01.2019 mündlich verhandelt und dabei die Parteien informatorisch angehört sowie mehrere rechtliche Hinweise erteilt. Weiter hat das Gericht Beweis erhoben durch uneidliche Einvernahme des Zeugen D2.. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme und des Inhalts und Ablaufs der mündlichen Verhandlung im Übrigen wird auf das entsprechende Sitzungsprotokoll Bezug genommen (Bl. 46/58 d.A.).

29

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des jeweiligen Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

30

Die zulässige Klage ist unbegründet und war daher vollumfänglich abzuweisen.

I.

31

Die Klage ist zulässig.

32

Insbesondere ist das vorliegend angerufene Landgericht München II nach § 1 ZPO i.V.m. §§ 71 Abs. 1, 23 Nr. 1 GVG i.V.m. §§ 2 ff. ZPO sachlich und gem. §§ 12, 13 ZPO örtlich zuständig.

33

Mangels erkennbarer Zulässigkeitshindernisse ist die Klage damit insgesamt zulässig.

II.

34

Die Klage ist jedoch unbegründet und daher in Gänze abzuweisen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der in nachgelassener Frist von den Parteivertretern zu Gericht gereichten Schriftsätze vom 12.03.2019 (Bl. 60/63 d.A.) und 8.04.2019 (Bl. 65/67 d.A.), welche das Gericht zur Kenntnis genommen und bei seiner Entscheidung berücksichtigt hat. Ein Fall des § 156 ZPO lag hierin nicht begründet.

A)

35

Der Klägerin steht der geltend gemachte Provisionsanspruch gegen die Beklagte nach § 652 Abs. 1 S. 1 BGB nicht zu, weil sie diesen Anspruch gem. § 654 BGB verwirkt hat.

36

Gemäß § 286 ZPO hatte die Kammer dabei unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses der durchgeführten Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob sie die betreffenden Behauptungen der Parteien für wahr erachtet. Erforderlich ist insoweit die persönliche Gewissheit des Richters die Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen (vgl. Zöller/Greger, ZPO, § 286, Rn. 19).

37

1. Das Vorliegen eines Maklervertrages (Anlage K 1), die Provisionshöhe (Anlagen K 3 und K 5), die Erbringung der Maklerleistung, der Abschluss des Hauptvertrages sowie die Kausalität der Maklerleistung für diesen ist zwischen den Parteien unstreitig.

38

Zum Kaufpreis gefragt, gab die Beklagte im Rahmen ihrer informatorischen Anhörung im Termin vom 21.01.2019 an, dass sie vom Zeugen D2. 1.080.000,00 € erhalten hat (Bl. 49 d.A.). Dies hat der Zeuge zur Überzeugung des Gerichtes bestätigt (Bl. 53 d.A.) und ergibt sich schließlich auch aus der in Augenschein genommenen notariellen Kaufvertragsurkunde vom 20.07.2017 (Bl. 51 d.A.).

39

2. Allerdings hat die Klägerin ihren Provisionsanspruch nach § 654 BGB verwirkt. Die Beklagte ist ihrer diesbezüglichen Beweislast (vgl. hierzu Palandt/Sprau, BGB, § 654, Rn. 2) ausreichend nachgekommen. Nach Auffassung der Kammer streiten vorliegend eine Reihe von Gründen für den Verwirkungseinwand der Beklagten. Folglich steht der Klägerin der geltend gemachte Provisionsanspruch nicht zu.

40

a) Ausweislich des § 654 BGB ist unter anderem der Anspruch auf den Maklerlohn ausgeschlossen, wenn der Makler dem Inhalt des Vertrages zuwider auch für den anderen Teil tätig gewesen ist.

41

aa) Die Verwirkung i.S.d. § 654 BGB verlangt in objektiver Hinsicht einen schwerwiegenden Treupflichtverstoß des Maklers vor, bei oder nach dem Abschluss des Maklervertrages. Subjektiv muss der Makler vorsätzlich oder mit dem Vorsatz nahekommender Leichtfertigkeit den Interessen des Auftraggebers in so schwerwiegender Weise zuwiderhandeln, dass er eines Lohnes unwürdig erscheint (Palandt/Sprau, BGB, § 654, Rn. 2 m.w.N.). Da die Regelung des § 654 BGB Strafcharakter zeitigt, kommt es auf den Eintritt eines Schadens nicht an (BGH 36, 323 = VersR 1990, 266). Folglich steht dem Verwirkungseinwand der Beklagten nicht entgegen, dass sie vom Zeugen Dokters den vollständigen Kaufpreis, wenn auch ohne Provisionsaufschlag, erhalten hat.

42

bb) Wichtiger Anwendungsfall des § 654 BGB bildet die treuwidrige Doppeltätigkeit des Maklers.

43

aaa) Dabei verbietet das Gesetz dem Makler eine Doppeltätigkeit nicht per se. Häufig, allerdings nicht immer, wird der Makler für den einen Teil als Vermittlungsmakler und für den anderen Teil als Nachweismakler tätig werden. Andererseits erlaubt das Gesetz nach seiner Modellvorstellung eine Doppeltätigkeit auch nicht ohne weitere Voraussetzungen. Nach dem Ausgangspunkt der Rechtsprechung kann sich zwar ein Verbot der Doppeltätigkeit aus Vertrag ergeben. Doch soll umgekehrt für ihre Zulässigkeit nicht stets eine vertragliche Abmachung erforderlich sein. Eine Doppeltätigkeit ist insbesondere bei Immobilienmaklern für Verkäufer und Käufer üblich. Im Immobiliengeschäft ist der Makler häufig zunächst im Auftrag des Veräußerers tätig geworden und schließt dann auch einen Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten ab, wobei er unter Umständen von jeder Seite Provision verlangt. Es ist gleichgültig, ob es sich dabei um zwei Maklerverträge, oder etwa um einen Maklervertrag und einen unentgeltlichen Auftrag handelt. Entscheidend ist die jeweilige Tätigkeit (siehe hierzu MüKoBGB/Roth, BGB, § 654, Rn. 7).

44

bbb) Unabhängig von den Fällen einer vertraglichen Regelung, führt die Doppeltätigkeit zu einem strengen Pflichtenkanon des Maklers, der bei Missachtung eine Verwirkung begründen kann (Palandt/Sprau, BGB, § 654, Rn. 4; siehe auch BeckOK BGB/Kotzian-Marggraf, BGB, § 654, Rn. 15).

45

Liegt eine erlaubte Doppeltätigkeit vor, so muss der Makler zunächst seine doppelte Bindung offenlegen (BGH NJW 2000, 3067, 3068; NZM 2000, 916; OLG Naumburg NJW-RR 1996, 1082). Der Doppelmakler ist weiter zu strikter Unparteilichkeit verpflichtet. Er hat also beiden Seiten in gleicher Weise fair zu dienen (BGHZ 48, 344, 347 = NJW 1968, 150; BGH NJW-RR 1998, 992, 993). Den Makler treffen weiterhin umfassende Aufklärungspflichten. Hiernach ist er zur Offenheit des ehrlichen Maklers verpflichtet (BGH NJW 1965, 1469). Schließlich ist es dem Makler dem Grunde nach verwehrt, in Preisverhandlungen der Parteien des Hauptvertrages aktiv einzugreifen (BGHZ 48, 344, 347 = NJW 1968, 150; OLG Hamm VersR 1991, 545; OLG Düsseldorf NZM 2001, 480 = MDR 2000, 944).

46

b) Vor diesem Hintergrund ist das Verhalten der Klägerin im hiesigen konkreten Fall als treuwidrige Doppeltätigkeit zu qualifizieren.

47

aa) Nachdem die Klägerin zu Beginn des Verfahrens noch bestritt, auch für den Zeugen D2. Vermittlungsmaklerin gewesen zu sein (siehe Bl. 28 d.A.), hat sie zuletzt unstreitig gestellt, dass sie vorliegend jedenfalls eine Doppeltätigkeit wahrgenommen hat (Bl. 66 d.A.).

48

Unabhängig davon war die Klägerin nach Auffassung des Gerichtes unzweideutig sowohl für die Beklagte als auch für den Zeugen D2. als Vermittlungsmaklerin tätig. Im Hinblick auf die Beklagte ergibt sich dies bereits aus der Anlage K 1. Dort hat die Beklagte mit Alleinauftrag die Klägerin mit dem Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages bzw. mit der Vermittlung eines solchen im Hinblick auf das streitgegenständliche Objekt beauftragt. Nach § 4 Ziff. 1 des genannten Auftrags verpflichtete sich die Klägerin unter anderem zur Erstellung eines Exposés, vorgemerkten Kunden dieses anzubieten und das entsprechende Exposé zuzusenden, Werbemaßnahmen und Besichtigungen durchzuführen sowie die Verkaufsverhandlungen nach Rücksprache mit der Beklagten zu führen. Nach Ziff. 2 derselben Regelungen sicherte die Klägerin zu, den Auftrag fachgerecht, nachhaltig und unter Ausnutzung aller sich ergebenden Abschlusschancen zu bearbeiten. Ausweislich der Ziff. 3 des § 4 des Alleinauftrages verpflichtete sich die Klägerin dahingehend, die Beklagte regelmäßig über ihre Aktivitäten und die daraus resultierenden Ergebnisse für die Vermarktung des Objektes schriftlich zu informieren. Dies stellt insgesamt den klassischen Fall einer Vermittlungstätigkeit dar und wird auch von den Angaben der Frau Z. im Rahmen deren informatorischen Anhörung im Termin gestützt (vgl. Bl. 48/49 d.A.).

49

Selbiges gilt für den Zeugen D2. Zwar mag die Klägerin mit diesem, anders als bei der Beklagten, keinen schriftlichen Rahmenvertrag abgeschlossen haben. Dies erklärt sich jedoch damit, dass der Kläger auf Käufer- und die Beklagte auf Verkäuferseite stand. So spricht Frau Z., eine Mitarbeiterin der Klägerin, auch von sogenannten „Vermarktungskunden“ einerseits und „Suchkunden“ andererseits (Bl. 49 d.A.). Allerdings gab Frau Z. weiterhin an, dass der Zeuge D2. seitens der Klägerin als Kaufinteressent betreut worden sei. Dieser sei zunächst auf die Klägerin zugekommen und habe um Zusendung von Angeboten gebeten, die in sein Portfolio passen. Diese Angebote seien seitens der Klägerin sogleich unterbreitet worden (Bl. 47 d.A.). Dabei bestätigte Frau Z. auch den Beklagtenvortrag, wonach dem Zeugen D2. mehrere Objekte, darunter auch das streitgegenständliche Objekt der Beklagten angeboten worden sei und zu diesem Zeitpunkt eine vertragliche Bindung sowohl zum Zeugen als auch zur Beklagten bestanden habe (Bl. 49 d.A.). Schon auf dieser Grundlage steht zur vollen Überzeugung des Gerichtes fest, dass die Klägerin sowohl für die Beklagte wie auch für den Zeugen D2. als Vermittlungsmaklerin tätig gewesen ist. Intern mag die Klägerin dies durch zwei verschiedene Mitarbeiter getrennt haben. Nach außen hin hat jedoch immer dasselbe Rechtssubjekt gehandelt. Hieran muss sich die Klägerin gerade im Hinblick auf die Verwirkung i.S.d. § 654 BGB festhalten lassen.

50

bb) Die Klägerin hat mehrere der oben beschriebenen Pflichten in erheblicher Weise verletzt.

51

aaa) Zunächst hat sie sich in unzulässiger Art und Weise in die Kaufpreisverhandlungen der Beklagten mit dem Zeugen D2. eingeschaltet.

52

(1) Mit Grundsatzurteil vom 25.10.1967 - VIII ZR 215/66 - hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Makler die Interessen seines Auftraggebers loyal wahrzunehmen und sich für einen günstigen Abschluss dergestalt einzusetzen hat, dass bei einem Verkaufs-Auftrag ein möglichst hoher, bei einem Kauf-Auftrag ein möglichst niedriger Preis erzielt wird. Zutreffend führt der BGH in der genannten Entscheidung weiter aus, dass der Makler wegen der schon deshalb widerstreitenden Interessen der Vertragsteile im Allgemeinen nur einem von ihnen uneingeschränkt treu dienen könne. Dass es bei solchen „Doppel-Aufträgen“ zu Kollisionen der widerstreitenden Interessen kommen kann, liege auf der Hand. Dennoch sind sie nach dem BGB nicht verboten und in der Praxis, vor allem bei Immobilienmaklern, wie bereits oben dargelegt, häufig. Ist dem Makler die Doppeltätigkeit gestattet, so bleibt laut BGH dennoch die Grundpflicht des Maklers bestehen, für seinen Auftraggeber treu tätig zu werden. Es sei anerkannt, dass er auch bei einem Doppelauftrag nicht den einen dadurch bevorzugen darf, dass er den Vorteil des anderen „schlecht und gewissenlos“ wahrnimmt, gar „Mittel, die gegen die guten Sitten verstoßen“, anwendet. Auch bei einem erlaubten Doppel-Auftrag ist deshalb der Makler gehalten, seinen Auftraggeber - hier also beide - über all das aufzuklären, was für dessen Entschluss bestimmend sein kann und was er wissen muss, um sich vor Schaden zu bewahren (unter Verweis auf RGZ 138, 94, 97; BGH, Urt. v. 8.03.1956 - II ZR 73/55 = BB 56, 733). Diese Pflicht zum Reden, die ihm gegenüber dem einen Auftraggeber obliegt, geht der gegenüber dem anderen Teil bestehenden Pflicht vor, die von diesem Teil ihm anvertrauten ungünstigen Umstände für sich zu behalten. Das entspricht dem wohl verstandenen Interesse seiner beiden Auftraggeber. Jeder von

ihnen nimmt in Kauf, dass der Makler den Gegner über ungünstige Umstände aufklärt, weil dem der Vorteil gegenübersteht, vom Makler auch das zu erfahren, was dem Gegner ungünstig ist. Dennoch hat auch der Doppel-Makler die Interessen seiner beiden Auftraggeber zu wahren, indem er sich strenger Unparteilichkeit gegenüber beiden befleißigen muss, um ihnen in fairer Weise zu dienen (unter Verweis auf BGH, Urt. v. 8.02.1967 - VIII ZR 174/64 und v. 26.04.1967 - VIII ZR 279/64). Daher dürfe der Makler, der einen Doppel-Auftrag hat, in die Preisverhandlungen - solange diese redlichen Gepflogenheiten entsprechend verlaufen - grundsätzlich nicht eingreifen. Zwar wird oft sein Auftraggeber ihn gerade deshalb um Vermittlung gebeten haben, weil er den Grundstücksmarkt kennt und ihn bezüglich des Preises sachverständig beraten kann. Der vom Käufer beauftragte Makler muss daher, wenn er das Grundstück selbst bewertet und eine „Taxe“ aufgestellt hat, diese seinem Auftraggeber nennen und ihm sagen, was er fordern bzw. bieten soll. Das aber kann bei einem Doppel-Auftrag nicht mehr gelten. Hier darf der Makler - jedenfalls wenn er den Verkäufer schon über den Preis beraten und dieser dann seine Forderung gestellt hat - dem Gegner nicht mehr mit seinem Wissen und seinem Rat dienen. Auch wenn der Gegner ihn befragt, darf er ihn nicht mehr beraten, weil er sonst die Interessen des anderen Teiles beeinträchtigen würde; er muss ihn darauf verweisen, sich anderweit Rat zu holen. Will er ihm dennoch auch in dieser Preisfrage dienen, so muss er sich das von dem anderen Teil ausdrücklich erlauben lassen. Weigert sich dieser, so muss er, will er die Fragen des einen Auftraggebers trotzdem beantworten, dem anderen offen erklären, dass er nicht mehr für ihn tätig wird, von ihm also auch keine Provision mehr verlangen wird. Der BGH begründet dies damit, dass der Makler unter solchen Umständen nicht beiden Teilen dienen kann. Tut er es dennoch, so nimmt ihm das Gesetz mit § 654 BGB die Provision.

53

(2) Genauso liegen die Dinge hier.

54

Frau Z. gab selbst an, dass sich die Klägerin in die Kaufpreisverhandlungen eingeschaltet hat (vgl. Bl. 48 d.A.). Weiterhin folgt aus Anlage K 14, dass Frau Z. dem Zeugen D2. mitteilte, dass die Beklagte wegen der fortschreitenden Zeit durchaus nochmals 20.000,00 € entgegenkommen würde. Hierin liegt aber gerade der Fall, den der Bundesgerichtshof mit oben dargelegtem Urteil entschieden hat. Denn solange redliche Verhandlungen laufen, ist es dem Doppelmakler grundsätzlich verwehrt sich in diese einzuschalten. Dies hat die Klägerin über Frau Z. allerdings gemacht, ohne dabei zu behaupten, dass dies vor dem Hintergrund unredlichen Kaufpreisverhandlungen erfolgte. Statt den Kaufvertragsparteien die Kaufpreisverhandlungen zu überlassen, hat die Klägerin im Vorfeld der Nennung des Kaufinteressenten an die Beklagte bereits erheblich auf das schlussendliche Angebot des Zeugen D2. eingewirkt. Dies wohlgerne aufgrund der Provisionsthematik, die einzig und allein im Interesse der Klägerin lag. Es ist völlig offensichtlich, dass es der Klägerin vor allem darum ging, ein Angebot zu generieren, welches auch deren Provision beinhaltete. Dies wird auch daran erkennbar, dass die Provisionsvereinbarung zwischen der Klägerin und der Beklagten deutlich vor dem notariellen Kaufvertrag über das streitgegenständliche Objekt unterzeichnet wurde. Damit hat die Klägerin jedoch Parameter in ihren späteren Provisionsanspruch einfließen lassen, die so noch gar nicht feststehen konnten, da es zu diesem Zeitpunkt noch an der entsprechenden Auflassung i.S.d. §§ 873, 925 BGB gefehlt hat. Damit hat sie aber zuvörderst in ihrem eigenen Interesse gehandelt und dabei insbesondere die Interessen der Beklagten als deren Auftraggeberin missachtet. Dies lässt die Klägerin auch in subjektiver Hinsicht unwürdig erscheinen und führt bereits unabhängig von den weiteren Gründen zur Verwirkung deren Provisionsanspruches nach § 654 BGB.

55

bbb) Ein weiterer, den Verwirkungseinwand begründender Pflichtverstoß der Klägerin liegt in deren Rat an den Zeugen D2. ein anderes, als das Objekt der Beklagten zu erwerben.

56

Wie bereits schriftsätzlich vorgetragen gab Frau Z. auch im Rahmen ihrer informatorischen Anhörung an, dass sie tatsächlich mit E-Mail vom 28.02.2017 dem Zeugen D2. mitteilte, dass im Vergleich aller vier angebotenen Objekte die S2. Straße immer noch an erster Stelle steht (siehe auch Anlage B 2). Auch damit überschreitet die Klägerin in unzulässiger Weise die Grenzen ihrer Unparteilichkeit und verhält sich gegenüber der Beklagten höchst treuwidrig. Dabei umschreibt Frau Z. den Kern des Problems bereits selbst indem sie angab, „dass (sie) zu dieser Zeit ja dem Herrn Dokters vertraglich verbunden war und ihm entsprechend seines Wunsches auch passende Angebote machen wollte“. Genau in solchen Fällen

erscheint der jeweilige Makler aber eines Provisionsanspruches gegenüber seinem weiteren Auftraggeber unwürdig.

57

Es ist völlig einleuchtend, dass sich die Beklagte nicht in die Hände eines Maklers begeben wollte, der seinen eigenen Kunden anderweitige Objekte empfiehlt und damit inzident von ihrem Verkaufsgegenstand abrät. Dabei ist auch zu beachten, dass es sich vorliegend um einen qualifizierten Alleinauftrag handelt. Damit durfte nicht einmal die Beklagte selbst ihr Objekt neben der Klägerin am Markt anbieten (siehe auch Bl. 48 d.A.). Damit ging sie aber die stärksten möglichen vertraglichen Bindungen mit der Klägerin ein. Dies führt im Umkehrschluss jedoch zu einer besonders ausgeprägten Treuepflicht der Klägerin gegenüber der Beklagten. Dies hat die Klägerin in § 4 Ziff. 2 des Alleinauftrages auch selbst so gesehen, indem sie sich dazu verpflichtete, diesen Auftrag „unter Ausnutzung aller sich ergebenden Abschlusschancen“ zu bearbeiten. Wenn dem so ist, dann darf sie Kaufinteressenten aber nicht vom Objekt der Beklagten abraten, indem zugleich anderweitig vorgestellte Objekte als besser bezeichnet werden. Das Gericht verkennt dabei nicht, dass die Klägerin im Falle einer Doppelbeauftragung auch dem Kaufinteressenten gegenüber verpflichtet ist. Das ist aber gerade der Fall den der Gesetzgeber mit § 654 BGB vor Augen hatte. Jedenfalls kann die vertragliche Pattsituation der Klägerin nicht der Beklagten angelastet werden. Da diese allein aus der Sphäre der Klägerin stammt, die einen der beiden Aufträge durchaus hätte ablehnen oder zumindest vorher alle Seiten hierüber hätte umfassend informieren und sich entsprechende Zustimmungen zu diesem Vorgehen einholen können, muss die Beklagte die Nachlässigkeiten und Pflichtverletzungen der Klägerin nicht durch Zahlung einer Provision hinnehmen. Genau in diesem Falle kann sie sich mit Erfolg auf § 654 BGB berufen.

58

ccc) Überdies hat die Klägerin auch durch Zusendung der Exklusivitätsvereinbarung der Beklagten mit der A. GmbH an den Zeugen D2. ihren Provisionsanspruch verwirkt.

59

Es ist zwischen den Parteien unstreitig und wurde von Frau Z. im Rahmen deren informatorischen Anhörung nochmals bestätigt (Bl. 49 d.A.), dass die Klägerin dem Zeugen D2. die oben genannte Exklusivitätsvereinbarung zusandte, noch bevor es zum Kaufvertragsabschluss über das streitgegenständliche Anwesen kam. Dabei ist ebenfalls unbestritten, dass sich aus dieser Vereinbarung ein Kaufpreis von 1.030.000,00 € ergab. Mit Zusendung dieser Information hat die Klägerin dem Zeugen D2. einen ganz entscheidenden Wissensvorteil verschafft. Denn diesem war mit Zusendung der Vereinbarung bekannt, dass die Beklagte tatsächlich auch für 1.030.000,00 € verkaufen würde. So gab der Zeuge D2. im Termin vom 21.01.2019 auch überzeugend an, dass er sich bei Bekanntwerden dieser Tatsache von der Klägerin getäuscht gefühlt habe und es deshalb auch zum Streit gekommen sei (Bl. 52 d.A.). Dies erklärt zum Teil auch, dass die Klägerin einen Nachlass auf ihre Provisionsforderung gewährt hat. Allerdings erschließt sich nicht, weshalb die Klägerin überhaupt mit dem Zeugen D2. in Provisionsverhandlungen einstieg, wenn doch mit der Beklagten bereits die Provisionsvereinbarung bestand. Jedenfalls hat die Klägerin mit Zusendung dieser Exklusivitätsvereinbarung den angedachten Verkauf erheblich gefährdet. Denn es wäre dem Zeugen D2. nunmehr ein leichtes gewesen, entweder ebenfalls nur 1.030.000,00 € zu bieten oder gar völlig vom Kauf Abstand zu nehmen. Dies lässt die Klägerin im Hinblick auf ihren geltend gemachten Provisionsanspruch auch in subjektiver Hinsicht unwürdig erscheinen.

60

ddd) Schließlich hat die Klägerin in diesem Zusammenhang auch gegen ihre Wahrheitspflicht verstoßen.

61

(1) Der Makler schuldet zwar keine Rechtsberatung, die ihm nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz grundsätzlich sogar verboten ist. Doch kann bei einer unrichtigen Auskunft im Einzelfall Verwirkung bejaht werden (MüKoBGB/Roth, BGB, § 654, Rn. 22). So liegt es, wenn der Makler in einem für den Kunden wichtigen Punkt vorsätzlich oder leichtfertig oder gar ins Blaue hinein falsche Angaben macht. Einen wichtigen Fall bildet dabei die unrichtige Information über den möglichen Kaufpreis (MüKoBGB/Roth, BGB, § 654, Rn. 22).

62

(2) Vorliegend hat der Zeuge D2. zur Überzeugung des Gerichtes ausgesagt, dass ihm seitens der Klägerin im Vorfeld des Erwerbes mitgeteilt wurde, dass der letzte Interessent 1.120.000,00 € geboten habe (Bl. 52

und 54 d.A.). Dies entspricht auch dem Vortrag der Beklagten. In Wirklichkeit, und dies ergibt sich aus der dem Zeugen wenig später zugesandten Exklusivitätsvereinbarung, hatte dieser Bieter 1.030.000,00 €, mithin also 90.000,00 € weniger als behauptet geboten. Auch dies war geeignet, den Kaufvertrag zum Scheitern zu bringen. Denn die Behauptung, dass zuletzt ein deutlich höherer Kaufpreis von Seiten der Beklagten nicht angenommen, jedenfalls nicht zum Kaufvertragsabschluss geführt hat, kann einen potentiellen weiteren Käufer durchaus abschrecken und diesem von seinem Kaufinteresse Abstand nehmen lassen. Durch diese Fehlinformation hat die Klägerin jedenfalls grob fahrlässig gehandelt. Dies insbesondere auch in Anbetracht des umfassenden Pflichtenkanons, den sie mit dem qualifizierten Alleinauftrag der Beklagten gegenüber übernommen hat. Gerade weil die Beklagte sich vollständig in die Hände der Klägerin gegeben hat, kann sie erwarten, dass den möglichen Kaufinteressenten keine falschen Informationen mitgeteilt werden, die insbesondere zu einer Gefährdung des Kaufvertrages führen können. Dies wird gerade auch im hier konkreten Fall daran offenbar, dass der Zeuge D2. überzeugend angab, dass für ihn der Deal eigentlich tot war (Bl. 52 d.A.). Damit stand das Scheitern des Geschäfts kurz bevor. Dass es schlussendlich doch zum Kaufvertrag gekommen ist, schützt die Klägerin nicht, weil, wie bereits dargelegt, die Regelung des § 654 BGB Strafcharakter aufweist und daher gerade keinen Schaden voraussetzt.

63

Da der Provisionsanspruch der Klägerin bereits aus diesen Gründen verwirkt ist, kam es auf die weiteren von der Beklagten, zum Teil hilfsweise eingewandten Verstöße der Klägerin nicht mehr entscheidungserheblich an.

B)

64

Mangels Begründetheit des Hauptantrags, stehen der Klägerin auch die geltend gemachten Zinsen und außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten nicht zu. Als Nebenforderung teilen sie das Schicksal der Hauptforderung (vgl. exemplarisch LG Köln, Urt. v. 26.03.2015 - 30 O 156/14, openJur 2015, 20454).

III.

65

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

66

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S. 1, S. 2 ZPO.