

Titel:

Kein Anspruch auf Erlösbeteiligung nach Zusammenarbeit zweier Makler

Normenkette:

BGB § 133, § 157, § 311 Abs. 1, §§ 705 ff.

Leitsatz:

Die Beteiligung eines Maklers an der Vermittlungstätigkeit eines anderen erlaubt keinen hinreichend sicheren Schluss auf eine im Innenverhältnis geschlossene Vereinbarung auf hälftige Erlösbeteiligung des Maklers. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Makler, Provision, Erlösbeteiligung, Zusammenarbeit, Innenverhältnis, Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Hinweisbeschluss vom 21.08.2023 – 14 U 1250/21

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.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 56.198,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über Provisionsansprüche aus Immobilienvermittlung.

2

Der Beklagte ist Inhaber der Einzelfirma Immobilien N..

3

Am 06.03.2017 unterzeichneten die Parteien einen BGB-Gesellschaftsvertrag. Zweck der BGB-Gesellschaft war die Vermittlung von Immobilien. Bezüglich der Einzelheiten wird auf die Anlage K1 Bezug genommen.

4

Mit Rechnungen vom 26.06.2017 stellte die Fa. Immobilien N. der Klägerin jeweils Werbekostenbeteiligungen in Rechnung.

5

Mit Rechnungen vom 14.11.2017 (Rechnungsnummern 2017/170706 bis 2017/170710) machte die Klägerin gegenüber der Fa. Immobilien N. bzw. dem Beklagten jeweils 50 % der aus Immobilienvermittlung durch den Beklagten vereinnahmte Maklerprovisionen geltend (Anlage 2a) bis e) zur Klage).

6

Mit Schreiben vom 09.02.2018 kündigte der Beklagte den Gesellschaftsvertrag (Anlage K2).

7

Die Klägerin behauptet, zwischen den Parteien sei vereinbart gewesen, dass beiden Parteien aus der gemeinsamen Tätigkeit jeweils 50 % der erzielten Provisionen zustünden und Aufwendungen hälftig geteilt würden.

8

Bei den jeweiligen Immobilienvermittlungen habe die Klägerin zum Teil wesentliche Arbeiten übernommen.

9

Die Klägerin beantragt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 56.198,00 € nebst Zinsen in Höhe von 9 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.02.2018 zu bezahlen.

2. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

10

Der Beklagte beantragt,

die Klage kostenpflichtig abzuweisen.

11

Der Beklagte behauptet, der BGB-Gesellschaftsvertrag sei lediglich zu dem Zweck abgeschlossen worden, um einen Lizenzvertrag mit der Fa. D. & C. Fr. GmbH & Co. KG abschließen zu können, wozu es in der Folge aber nicht gekommen ist. Die GbR sei nie entstanden oder habe jedenfalls keine geschäftliche Tätigkeit entfaltet.

12

Der Beklagte behauptet, es habe keine generelle Vereinbarung bezüglich einer Zusammenarbeit zwischen den Parteien gegeben. Es sei lediglich eine Zusammenarbeit bezogen auf einzelne Geschäfte erfolgt. Dementsprechend seien auch Werbekosten fallbezogen geteilt worden. Dabei sei jedoch keinerlei Hinweis auf die BGB-Gesellschaft erfolgt.

13

Für das Vorbringen der Parteien im Übrigen wird auf deren Schriftsätze nebst Anlagen sowie sämtliche Aktenbestandteile Bezug genommen.

14

Das Gericht hat zur Sache mündlich verhandelt am 31.07.2020 und am 15.01.2021. Es hat Beweis erhoben durch Einvernahme des Zeugen K.-B.. Auf die Sitzungsprotokolle vom 31.07.2020 und 15.01.2021 wird Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

I.

16

Das Landgericht Kempten ist gemäß §§ 23, 71 GVG sachlich und gemäß §§ 12, 13 ZPO örtlich zuständig.

II.

17

In der Sache hatte die Klage jedoch keinen Erfolg.

18

Die Klage ist unbegründet.

19

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Auskehrung von anteiliger Maklerprovision gegen den Beklagten, da hierfür kein Rechtsgrund besteht.

1. Kein Anspruch aus BGB-Gesellschaftsvertrag

20

Die Klägerin kann aus dem BGB-Gesellschaftsvertrag keinen Anspruch auf Auskehrung von anteiliger Maklerprovision gegen den Beklagten geltend machen.

21

Das von der Beklagtenseite vorgebrachte Argument der Konfusion vermag zwar nicht zu überzeugen. Die Klägerin macht gerade keine Ansprüche gegen die BGB-Gesellschaft selbst geltend, sondern Ansprüche gegen den Beklagten. Ansprüche, die die Klägerin im Namen der BGB-Gesellschaft gegen den Beklagten geltend macht, wären nicht wegen Konfusion erloschen.

22

Allerdings hat die BGB-Gesellschaft - sollte sie überhaupt rechtlich entstanden sein - nach der Aktenlage und auch nach den Angaben des Zeugen K.-B. keinerlei Tätigkeit mit Wirkung nach Außen entfaltet. Sämtliche Geschäfte wurden stets über die Fa. Immobilien N. abgewickelt. Selbst die von der Klägerin erstellten Rechnungen sind von der Klägerin in ihrem Namen - noch dazu als Immobilienmaklerin (IHK) - freiberuflich - an die Fa. Immobilien N. adressiert und nicht etwa im Namen der „N. & K. IMMOBILIEN GBR“ an den „Gesellschafter“ B. N. gerichtet.

23

Der Zeuge K.-B. gab zwar im Rahmen seiner Vernehmung an, dass aus seiner Sicht eine Zusammenarbeit zwischen den Parteien in Form einer BGB-Gesellschaft bestanden habe. An anderer Stelle gab der Zeuge dann jedoch an, dass es ihm mit der Umsetzung der BGB-Gesellschaft nicht schnell genug gegangen sei und dass Dinge wie der Außenauftritt nicht überarbeitet worden seien. Auch konnte der Zeuge K.-B. lediglich angeben, dass es selbstverständlich gewesen sei, dass Provisionen zwischen den Parteien geteilt wurden. Eine konkrete Absprache hierzu konnte der Zeuge jedoch nicht benennen.

24

Ein Wettbewerbsverbot sieht der BGB-Gesellschaftsvertrag nicht vor, sodass sich aus einem etwaigen Wettbewerbsverstoß ebenfalls keine Ansprüche herleiten lassen.

25

Auch würde eine Anwendung der Geschäftschancenlehre (sollte die BGB-Gesellschaft rechtlichen Bestand gehabt haben) hier nicht dazu führen, dass Ansprüche der Gesellschaft gegenüber dem Beklagten bestehen. Hierfür wäre nämlich zumindest erforderlich, dass überhaupt zunächst eine konkrete Geschäftschance für die Gesellschaft bestand. Die Gesellschaft ist jedoch nie nach Außen aufgetreten, eine konkrete Geschäftschance konnte somit auch nie an diese herangetragen werden.

2. Kein Anspruch aus vertraglicher Vereinbarung

26

Auch ein Anspruch der Klägerin aus einer vertraglichen Vereinbarung scheidet aus.

27

Das Gericht konnte sich keine Überzeugung davon bilden, dass eine vertragliche Vereinbarung, wie von der Klägerin vorgetragen, zwischen den Parteien geschlossen wurde, dass sämtliche Provisionen hälftig zwischen diesen geteilt werden sollen.

28

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass es Projekte gab, bei denen die erzielte Provision zwischen den Parteien geteilt wurden. Dass es jedoch eine generelle Absprache dahingehend gab, dass sämtliche von den Parteien vereinnahmten Provision zwischen diesen hälftig geteilt werden sollten, konnte das Gericht nicht feststellen. Vielmehr bestätigt auch die Aussage des Zeugen K.-B., dass eine generelle Zusammenarbeit der Parteien mit einer 50-prozentigen Beteiligung an sämtlichen Einnahmen zu dem streitgegenständlichen Zeitpunkt noch reine Zukunftsmusik war. Symptomatisch hierfür ist beispielsweise die Aussage des Zeugen K.-B., dass er es dem Beklagten hoch angerechnet habe, dass dieser sich bereit erklärt habe, die Klägerin an einer etwaigen Provision zu beteiligen, sollte es dem Beklagten gelingen, ein 2,2 Millionen Objekt für einen Herrn P. F. zu vermitteln. Dies spiegelt deutlich wider, dass eben gerade keine generelle Absprache vorlag.

29

Das Gericht verkennt dabei nicht, dass bei der überwiegenden Mehrzahl der von der Klägerin geltend gemachten Provisionsforderungen die Klägerin unstreitig zumindest eine Hilfstätigkeit ausgeübt hat, also jedenfalls involviert war. Allerdings ergibt sich hieraus in keinsten Weise ein zwingendes Indiz dafür, was im Innenverhältnis zwischen den Parteien vereinbart war. Insofern kann aus einer Einvernahme der von der Klägerseite angebotenen Zeugen zu den einzelnen Vermittlungsvorgängen kein weiterer Erkenntnisgewinn

erwartet werden. Dass die Klägerin bei den einzelnen Vermittlungsvorgängen beteiligt war (sei es, indem sie einen Maklervertrag handschriftlich ausgefüllt hat, sei es, dass sie von einem Käufer kontaktiert wurde) mag ja durchaus sein. Daraus ergibt sich jedoch in keiner Weise ein Rückschluss darauf, ob die Parteien im Innenverhältnis eine wie auch immer geartete Vereinbarung getroffen haben.

30

Der Umstand, dass die Klägerin selbst als freiberufliche Immobilienmaklerin tätig war, mag zwar für sich genommen eher ein Indiz dafür sein, dass sie dem Beklagten ihre Hilfe nicht unentgeltlich zur Verfügung gestellt hat. Andererseits ist unstreitig, dass die Beklagte eine von ihr allein verdiente Provision mit dem Beklagten aus freien Stücken geteilt hat (M.). Die Klägerseite und auch der Zeuge K.-B. betonen mehrfach, dass eine enge, freundschaftliche Beziehung zu dem Beklagten bestand und die Familie K./K.-B. den Beklagten in einer für diesen schwierigen Zeit unterstützt habe. Es ist als somit auch nicht völlig lebensfremd, dass hier die Klägerin aus reiner Nächstenliebe den Beklagten bei dessen Projekten unterstützt hat, um diesem wieder auf die Beine zu helfen.

III.

31

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 S. 2 ZPO.