



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 5/03

Verkündet am:
2. Oktober 2003
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WoVermittG § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2

Der Wohnungsvermittler verliert den Provisionsanspruch nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 WoVermittG in der Regel auch dann, wenn nicht er selbst, sondern sein Gehilfe die vermittelte Wohnung verwaltete.

BGH, Urteil vom 2. Oktober 2003 - III ZR 5/03 - LG Karlsruhe

AG Bretten

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Oktober 2003 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Streck, Schlick, Dr. Kapsa und Galke

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Karlsruhe vom 4. Dezember 2002 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die beklagte Immobilienmaklerin vermittelte den Klägern die Anmietung eines Wohnhauses in B. von den Eheleuten S. . Dafür zahlten die Kläger der Beklagten eine Provision in Höhe von 3.480 DM. Für die Beklagte war deren Angestellte Sch. tätig.

Die Eheleute S. waren wegen einer schweren Erkrankung des Herrn S. gehindert gewesen, sich um die Wohnung zu kümmern. Sie hatten Frau Sch. gebeten, die "Angelegenheit mit der Vermietung" zu übernehmen. Deshalb sagte Frau Sch. den Klägern im Zusammenhang mit der

Vermietung und Übergabe der Wohnung im September 2000, sie sollten sich bei ihr, nicht bei den Vermietern S. , melden, wenn sie Probleme oder Fragen hätten. Zugleich erhielten die Kläger von Frau Sch. die Nummer von deren Telefon im Büro der Beklagten. In der Folgezeit machten die Kläger Mängel geltend. Sie wandten sich an Frau Sch. , die sich der Sache annahm. Als Frau Sch. einmal verhindert war, erschien an ihrer Stelle Frau X., eine andere Mitarbeiterin der Beklagten.

Die Kläger fordern die an die Beklagte gezahlte Provision zurück. Sie machen geltend, die Beklagte sei Verwalter der von ihnen gemieteten Wohnung gewesen. Die Beklagte müsse sich zurechnen lassen, daß ihre Angestellte Sch. die Verwaltung der vermittelten Wohnung übernommen habe. Sie könne daher nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745, 1747; künftig WoVermittG) eine Provision nicht beanspruchen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Beklagte verurteilt, an die Klägerin 1.779,30 € (= 3.480 DM) nebst Zinsen zu zahlen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Beklagte müsse den Klägern die Maklerprovision zurückerstatten, weil sie Verwalter der vermittelten Wohnung gewesen sei (§ 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG). Sie müsse dafür einstehen, daß ihre Mitarbeiterin Sch. , die mit dem Abschluß und der Ausführung des Maklervertrages befaßt gewesen sei, seinerzeit die von ihr an die Kläger vermittelte Wohnung für die Eigentümer S. verwaltet habe.

II.

Das Berufungsurteil hält der rechtlichen Prüfung stand.

Die Kläger können von der Beklagten gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 WoVermittG i.V.m. § 812 Abs. 1 Satz 1 Alternative 1 BGB die Rückzahlung der Vermittlungsprovision nebst Zinsen beanspruchen. Die Beklagte hat die von den Klägern geleistete Provision ohne rechtlichen Grund erlangt. Das folgt aus § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG. Danach steht dem Wohnungsvermittler ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung nach § 2 Abs. 1 WoVermittG nicht zu, wenn der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Verwalter der Wohnungsvermittler ist. Die Voraussetzungen dieses Provisionsausschlusses sind im Streitfall gegeben.

1. Die Beklagte war Wohnungsvermittler (§ 1 Abs. 1 WoVermittG). Sie vermittelte den Klägern den Abschluß eines Mietvertrages über das Wohnhaus B. Straße 40 in B. . Dabei bediente sie sich ihrer Angestellten Sch. als Erfüllungsgehilfin (§ 278 Satz 1 BGB). Frau Sch. war nach der unangefochtenen Feststellung des Berufungsgerichts bei dem Abschluß und bei der Durchführung des Maklervertrages mit den Klägern für die Beklagte tätig.

2. Die Beklagte ist bezüglich der vermittelten Wohnung als Verwalter im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG anzusehen.

a) Zwar hatte die Beklagte nicht selbst - durch ihre Geschäftsführerin - die Verwaltung der Wohnung inne. Verwalter der Wohnung war Frau Sch. . Sie hatte vor der Vermittlung die Verwaltung auf Bitten der Vermieter S. übernommen. Daß Frau Sch. aus uneigennütigen Motiven handelte und weder sie noch die Beklagte ein Entgelt von den Eheleuten S. erhielten, ist unerheblich (vgl. Baader/Gehle, WoVermittG 1993 § 2 Rn. 68). Die von Frau Sch. übernommenen Tätigkeiten erstreckten sich auch über einen längeren Zeitraum und hatten einen solchen Umfang, daß weder von einer maklertypischen Serviceleistung (vgl. Staudinger/Reuter, BGB <2003> § 652 Rn. 159; LG Paderborn NJW-RR 2000, 1611; LG Hamburg NJW-RR 2001, 876, 877) noch von einer gelegentlich ausgeführten Gefälligkeit (vgl. Baader/Gehle aaO Rn. 64) gesprochen werden kann. Nach den von der Revision nicht im einzelnen angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ist Frau Sch. über mehrere Monate hinweg ausdrücklich als ausschließliche Ansprechpartnerin auf Vermieterseite aufgetreten. Sie hat in dieser Zeit mit den Klägern über Instandsetzungsmaßnahmen korrespondiert und deren Mängel-

rügen entgegengenommen und bearbeitet. Dazu hat sie Mängellisten weitergeleitet oder an Ort und Stelle aufgenommen; sie war für die Vermieter bei Terminen mit Handwerkern zugegen (vgl. Fallbeispiele bei Baader/Gehle aaO Rn. 65).

b) Es entspricht der Zielsetzung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, daß der Wohnungsvermittler den Provisionsanspruch nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG in der Regel auch dann verliert, wenn nicht er selbst, sondern sein Gehilfe die vermittelte Wohnung verwaltete (vgl. LG Flensburg ZMR 1994, 20 und AG Köln ZMR 1993, 22, jeweils zu § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WoVermittG).

Wie der Senat (Urteil vom 13. März 2003 - III ZR 299/02 - NJW 2003, 1393, 1394 m.w.N.) bereits ausgeführt hat, bezweckt das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung, allgemein die Wohnungssuchenden vor ungerechtfertigten wirtschaftlichen Belastungen zu schützen, die sich häufig aus mißbräuchlichen Vertragsgestaltungen oder unlauteren Geschäftsmethoden für sie ergeben. Außerdem soll die Markttransparenz auf dem Gebiet der Wohnungsvermittlung verbessert werden. § 2 Abs. 2 WoVermittG soll verhindern, daß Wohnungsvermittler Entgelte fordern, obwohl eine echte Vermittlungstätigkeit nicht vorliegt. Einen solchen Fall hat der Gesetzgeber darin gesehen, daß ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird, ferner darin, daß Mietverträge über Wohnräume, deren Eigentümer, Vermieter oder Verwalter der Wohnungsvermittler war, abgeschlossen werden.

aa) Die vom Gesetzgeber im Interesse der Wohnungssuchenden und der Transparenz angestrebte Trennung von Wohnungsvermittlung und -verwaltung wird aber nur dann zuverlässig erreicht, wenn - über die Fälle der rechtlichen und wirtschaftlichen Beteiligung (§ 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Satz 2 WoVermittG) hinaus - die Wohnungsverwaltung durch den Gehilfen des Wohnungsvermittlers grundsätzlich genauso provisionsschädlich ist wie die Verwaltung durch den Wohnungsvermittler selbst. Sonst kann möglichen Versuchen, den Provisionsausschluß nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Fall 2 WoVermittG zu umgehen, nicht wirksam gesteuert werden.

bb) Aus der Sicht des Wohnungssuchenden ist der Wohnungsvermittler bereits dann Verwalter der vermittelten Wohnung, wenn dessen Gehilfe die Verwaltung innehat; sie stehen für den Wohnungssuchenden auf einer Seite. In diesem Sinne sprechen auch die - unstrittigen - Umstände des vorliegenden Falles dafür, der Beklagten die Verwaltungsausübung durch Frau Sch. zuzuordnen. Frau Sch. war als Angestellte der Beklagten mit der Vermittlung der Wohnung an die Kläger betraut. Bei der Vermietung und Übergabe der Wohnung an die Kläger teilte sie diesen mit, sie sollten sich bei Problemen oder Fragen betreffend die Wohnung ausschließlich an sie wenden. Zu diesem Zweck war sie für die Kläger ausschließlich im Büro der Beklagten erreichbar. Als sie einmal verhindert war, wurde sie von Frau X., einer anderen Mitarbeiterin der Beklagten, vor Ort vertreten. Frau Sch. übte die Wohnungsverwaltung praktisch in einem mit der wohnungsvermittelnden Tätigkeit für die Beklagte aus.

Rinne

Streck

Schlick

Kapsa

Galke