

Amtsgericht Halle (Saale)
105 C 102/20

Im Namen des Volkes!

Urteil

In dem Rechtsstreit

der Makler GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Enrico Maas, Klewitzstr. 3,
39112 Magdeburg,

Klägerin & Widerbeklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Müller & Meyer, Domplatz 10, 39124 Magdeburg,

gegen

den Herrn Günther Petzold, Goethestr. 3, 06114 Halle (Saale),

Beklagter & Widerkläger,

hat das Amtsgerichts Halle (Saale) durch die Richterin am Amtsgericht Muster auf die
mündliche Verhandlung vom 05.11.2020

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Auf die Widerklage wird die Klägerin verurteilt, an den Beklagten 3.000,00 € zu zahlen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 Prozent des jeweils zu
vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Zahlung restlichen Maklerlohns in Anspruch. Widerklagend macht der Beklagte die Rückzahlung bereits gezahlter Maklervergütung tätig.

Die Parteien waren durch einen Maklervertrag vom 04.01.2020 miteinander verbunden, mit dem sich die Klägerin verpflichtete, dem Beklagten den Kauf eines Grundstücks nebst Wohnbebauung zu vermitteln. Als Vergütung vereinbarten die Parteien einen Maklerlohn von 6 Prozent des Kaufpreises.

Die Klägerin vermarktete zu diesem Zeitpunkt ein Grundstück in der Goethestr. 3 in Halle, welches mit einem Wohnhaus bebaut war. Dieses Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe einer Bahnstrecke, die erheblich frequentiert ist. Es passieren 3 – 4 Züge pro Stunde die Strecke, der Zugverkehr ist auch bei geschlossenen Fenstern im Haus deutlich zu hören. In der Nacht wird die Strecke von Güterzügen im zweistündigen Abstand genutzt. In einem von der Klägerin erstellten Exposé wurde das Grundstück als „eine Oase der Ruhe“ beschrieben. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Exposé (Anlage B1) Bezug genommen.

Am 01.02.2020 trafen sich der Beklagte und der damals für die Klägerin tätige Zeuge Nebel auf dem genannten Grundstück zur Besichtigung, die ca. 3 Stunden in Anspruch nahm. Die Fenster des Gebäudes waren während dieser Zeit durchgängig geöffnet.

In der Folgezeit erwarb der Beklagte das Grundstück zu einem Kaufpreis von 200.000,00 € und wurde am 01.03.2020 als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Die Klägerin legte daraufhin ihre Provisionsrechnung über 6.000,00 €, worauf der Beklagte am 03.03.2020 einen Betrag von 3.000,00 € zahlte.

Am 01.04.2020 war der Beklagte zum ersten Mal seit der Besichtigung vom 01.02.2020 wieder auf dem Grundstück. Mit Schreiben vom 02.04.2020 erklärte er gegenüber der Klägerin, dass er von dem geschlossenen Maklervertrag zurücktrete, da er sich über den Umfang des Zugverkehrs getäuscht sehe. Wegen des Wortlautes wird auf die Anlage B2 Bezug genommen.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass sie keine Aufklärungspflicht hinsichtlich des Umfangs des Schienenverkehrs treffe, da es sich um eine offensichtliche Tatsache handle. Der Rücktritt des Beklagten gehe ins leere, da das Maklerrecht kein solches Recht vorsehe, auch sei durch das vom Beklagten behauptete Verhalten keine verbotene Doppelmaklerei nach § 654 BGB erfüllt. Im Übrigen rügt sie die sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts, da der Streitwert aufgrund der erhobenen Widerklage 6.000,00 € betrage.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 3.000,00 € zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Widerklagend beantragt er,

die Klägerin zu verurteilen, an den Beklagten 3.000,00 € zu zahlen.

Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, dass er bei der Besichtigung explizit nach der Geräuschbelästigung durch den Zugverkehr gefragt habe. Der Zeuge Nebel habe entgegnet, dass lediglich 1 – 2 Züge pro Tag die Strecke benutzen würden, nachts würden überhaupt keine Züge fahren. In Kenntnis der tatsächlichen Nutzung der Zugstrecke hätte der Beklagte das Grundstück nicht erworben. Auch er rügt die sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen Nebel. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 05.11.2020 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Zahlung von 3.000,00 € gegen den Beklagten (A.). Die Widerklage ist zulässig und begründet. Der Beklagte hat einen Anspruch auf Zahlung von 3.000,00 € gegen die Klägerin (B.).

A.

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist die sachliche Zuständigkeit gegeben (I.), aber unbegründet (II.).

I.

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das angerufene Gericht sachlich zuständig (§ 23 Nr. 1 GVG). Vorliegend kann offenbleiben, ob der Streitwert für die Gerichtsgebühren tatsächlich 6.000,00 € beträgt oder ob nicht wirtschaftliche Identität nach § 45 Abs. 1 Satz 3 GKG vorliegt, was zu einem Gebührenstreitwert von 3.000,00 € führen würde, denn diese Frage ist für die Bestimmung der sachlichen Zuständigkeit nicht relevant. Entscheidend für die sachliche Zuständigkeit ist nämlich nicht der Gebührenstreitwert, welcher sich nach den Vorschriften des GKG bestimmt, sondern der Zuständigkeitsstreitwert, welcher nach den Vorschriften der §§ 2 ff. ZPO zu ermitteln ist. Hier bestimmt § 5 ZPO zwar, dass mehrere Ansprüche zu addieren sind, diese Regelung gilt jedoch ausdrücklich nicht für den Gegenstand der Klage und Widerklage, so dass hier nur der höhere Wert maßgeblich und somit ein Zuständigkeitsstreitwert von 3.000,00 € anzunehmen ist. Unerheblich ist hierbei, dass die Parteien die Verweisung übereinstimmend beantragt haben, da die Vorschrift des § 281 ZPO eine tatsächlich bestehende Unzuständigkeit des angerufenen Gerichts voraussetzt, welche nach den dargestellten Grundsätzen eben nicht besteht. Eine gleichwohl erfolgte Verweisung wäre – auch bei übereinstimmendem Parteiantrag – willkürlich (vgl. Greger in Zöller, Zivilprozessordnung, 33. Auflage, § 281, Rdn. 17 mit Verweis auf Fischer, MDR 2009, S. 487).

II.

Die Klage ist unbegründet. Die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung von 3.000,00 € aus § 652 Abs. 1 BGB, welcher als Anspruchsgrundlage allein in Betracht kommt. Zwar haben die Parteien einen Maklervertrag geschlossen, aus dem die Klägerin einen Restmaklerlohn von 3.000,00 € verlangen kann, die Klägerin hat auch das von ihr geschuldete Hauptgeschäft vermittelt. Ebenso greift der vom Beklagten erklärte Rücktritt aus Rechtsgründen nicht durch (1.). Der Vergütungsanspruch der Klägerin ist jedoch aufgrund einer Pflichtverletzung nach § 654 BGB ausgeschlossen (2.), jedenfalls durch Aufrechnungserklärung des Beklagten vom 02.04.2020 erloschen (3.).

1.

Der Klägerin ist jedoch dahingehend zuzustimmen, dass der vom Beklagten erklärte Rücktritt aus Rechtsgründen nicht durchgreift. Das Maklerrecht sieht keine besonderen Regeln für den Rücktritt vor, so dass für die Frage, ob ein Rücktrittsrecht besteht, auf die allgemeine Regelung des § 323 Abs. 1. BGB zurückzugreifen ist. Hiernach besteht ein Rücktrittsrecht nur, wenn die vertraglich geschuldete Leistung nicht oder nicht vertragsgerecht erbracht wird. Die vom Makler geschuldete Leistung des Maklers ist die Vermittlung des so genannten Hauptgeschäfts. Diese Leistung hat die Klägerin in Form der Vermittlung des Kaufvertrages über das Grundstück in der Goethestr. 3 in Halle (Saale) erbracht, das Hauptgeschäft selbst ist auch vertragsgerecht. Der Beklagte rügt insofern lediglich die Verletzung von Nebenpflichten aus dem Maklervertrag, welche jedoch mangels besonderer Regelungen nicht zum Rücktritt berechtigen, sondern im Rahmen des § 654 BGB oder einer Aufrechnungserklärung zu prüfen sind.

2.

Der Vergütungsanspruch ist jedoch vorliegend nach § 654 BGB ausgeschlossen. Nach dem Wortlaut der genannten Vorschrift ist der Anspruch auf Maklerlohn ausgeschlossen, wenn der Makler dem Inhalt des Vertrags zuwider auch für den anderen Teil tätig gewesen ist. Der Klägerin ist zwar dahingehend zuzustimmen, dass die hier direkt geregelte verbotene

Doppelmaklerei vorliegend vom Beklagten nicht behauptet wird. Die Rechtsprechung legt die Vorschrift des § 654 BGB über ihren Wortlaut hinaus jedoch dahingehend aus, dass eine Verwirkung des Maklerlohns aufgrund des mit der Regelung des § 654 BGB verbundenen Strafcharakters auch dann eintritt, wenn der Makler durch vorsätzliche oder grob leichtfertige Verletzung wesentlicher vertraglicher Pflichten den Interessen seines Auftraggebers in erheblicher Weise zuwiderhandelt (vgl. Sprau in Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 70. Auflage, § 654, Rdn. 2, m.w.N.). So ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass die vorsätzlich fehlerhafte Beratung und die vorsätzliche Täuschung des Maklers einen Verwirkungsgrund darstellen kann (vgl. Sprau, a.a.O., Rdn. 6, m.w.N.).

Das Vorliegen eines Verwirkungsgrundes lässt einen an sich bestehenden Vergütungsanspruch entfallen, weswegen es sich zu Gunsten des Beklagten auswirkt. Daher hat er das Vorliegen eines Verwirkungsgrundes zur vollständigen Gewissheit des Gerichts zu beweisen. Es kann vorliegend dahinstehen, ob der Beklagte diesen Beweis durch seine persönliche Anhörung geführt hat (a.), denn jedenfalls ist der Beweis durch ihn aufgrund der Aussage des Zeugen Nebel geführt worden (b.).

a.

Es kann vorliegend offenbleiben, ob der Parteianhörung des Beklagten vorliegend Beweiswert zuzumessen ist. Der Klägerin ist zunächst dahin zuzustimmen, dass eine förmliche Parteivernehmung nach dem Wortlaut der Regelung des § 447 ZPO nicht erfolgen durfte, weil die Klägerin mit dieser nicht einverstanden war. Auch eine Parteivernehmung von Amts wegen nach § 448 ZPO war nach dem Wortlaut der Vorschrift nicht möglich, da es an einem „Anbeweis“ fehlt. In der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte ist es jedoch anerkannt, dass die Voraussetzungen an den „Anbeweis“ bei einem so genannten zeugenlosen Vieraugengespräch abgesenkt werden können. Insofern hat der Gerichtshof festgestellt, dass es jeder Partei möglich sein muss, ihre Sicht der Dinge im Gerichtsverfahren darzustellen und ggf. auch zu beweisen. Diese Möglichkeit sei dort nicht gegeben, wo das Verfahrensrecht die Bewertung der Anhörung einer Partei als Beweismittel hindert, wenn ein strukturelles Ungleichgewicht besteht. Ein solches Ungleichgewicht besteht regelmäßig dann, wenn sich eine natürliche und eine juristische Person gegenüberstehen, da die juristische

Person ihre Gesprächsteilnehmer als Zeugen und damit als Beweismittel benennen kann (vgl. EGMR, Urteil vom 27.10.1993, Az.: 14448/88). In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist es im Nachgang zu dieser Entscheidung anerkannt, dass in diesen Konstellationen die Anforderungen an den „Anbeweis“ abgesenkt werden können. Allerdings kann der Tatrichter im Rahmen der freien Würdigung des Verhandlungsergebnisses auch den Angaben einer Partei im Rahmen der Parteianhörung folgen, auch wenn diese nicht in Form einer Parteianhörung erfolgte (vgl. BGH, Beschluss vom 27.09.2017, Az.: XII ZR 48/17, Leitsatz b).

b.

Diese Überlegungen können jedoch vorliegend im Ergebnis dahinstehen, da der Beweis jedenfalls durch Vernehmung des Zeugen Nebel geführt ist. Zwar ist dieser lediglich von der Klägerin gegenbeweislich benannt worden, dies ist jedoch unerheblich, denn das Gericht hat im Rahmen des § 286 ZPO das gesamte Beweisergebnis umfassend zu würdigen. Daher darf ein vorgebrachtes Beweismittel auch zu Lasten des Beweisführers gewertet werden (vgl. zusammenfassend: Greger, a.a.O., § 286, Rdn. 2). Im Übrigen gilt insofern der Grundsatz, dass sich die beweisbelastete Partei ein für sie günstiges Beweismittel auch ohne gesonderte Erklärung konkludent zu eigen macht.

Der Zeuge Nebel hat in seiner Vernehmung bekundet, dass er bei der Klägerin angestellt gewesen sei. Das Objekt in der Goethestr. 3 sei ein Ladenhüter gewesen. Der Geschäftsführer der Klägerin habe sich daher die Zugfahrpläne organisiert und festgestellt, dass an einem bestimmten Wochentag nur zwei Züge täglich die Strecke passieren würden. Er habe daher bestimmt, dass Besichtigungen nur noch an diesem Tag durchgeführt werden sollten und dieser Zustand als der Normalzustand dargestellt werden solle. Um insofern Vertrauen zu erzeugen, sollten sämtliche Fenster im Objekt geöffnet werden, um zu zeigen, dass die Klägerin nichts zu verbergen habe. Als der Beklagte den Zeugen auf den Zugverkehr angesprochen habe, habe er wahrheitswidrig lediglich von zwei Zügen pro Tag gesprochen. Der Beklagte habe auch deutlich gemacht, dass dieser Punkt für ich kaufentscheidend sei.

Die Aussage ist glaubhaft. Der Zeuge schilderte das Geschehen detailliert und konnte auch einen inneren gedanklichen Zusammenhang darstellen. Der konnte auch nachvollziehbar erklären, aus welchen Gründen bestimmte Handlungen vorgenommen wurden (Öffnen der Fenster).

Der Zeuge ist auch glaubwürdig. Insofern ist zu beachten, dass er sich mit der Aussage ganz erheblich selbst belastet hat, da er nach eigenen Angaben an der Täuschung des Beklagten mitgewirkt habe.

Ausgehend von dieser Aussage steht für das Gericht zur Gewissheit fest, dass die Klägerin unter Aufwendung erheblicher Energie den tatsächlichen Umfang des Zugverkehrs verschleiert hat, um einen Verkauf des Objekts zu erreichen. In dieses Bild passt auch, dass das Objekt im Exposé der Klägerin als „Oase der Ruhe“ beworben wird. Aufgrund des erheblichen Grades der Täuschung erreicht die Pflichtverletzung einen Schweregrad, der es rechtfertigt, den Provisionsanspruch der Klägerin als verwirkt im Sinne von § 654 BGB anzusehen.

3.

Selbst wenn man dies anders sehen sollte, wäre der Provisionsanspruch der Klägerin durch Aufrechnungserklärung des Beklagten erloschen (§ 389 BGB). Der Beklagte hat insofern im Schreiben vom 02.04.2020 die Aufrechnung erklärt. Zwar spricht der Beklagte in diesem Schreiben wörtlich von einem „Rücktritt“. Allerdings gilt der Grundsatz, dass bei der Auslegung von Willenserklärungen der wirkliche Wille zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften ist (§ 133 BGB). Der Beklagte als juristischer Laie hat zum Ausdruck gebracht, dass er nicht gewillt ist, den Maklerlohn aufgrund der verübten Täuschung zu zahlen, da er den Hauptvertrag nur aufgrund dieser Täuschung abgeschlossen habe. Dieser vom Beklagten vorgebrachte Lebenssachverhalt erfüllt einen Schadenersatzanspruch nach den §§ 280 Abs. 1, 652 Abs. 1 BGB. In der Rechtsprechung ist es anerkannt, dass Pflichtverletzungen des Maklers, die nicht den Schweregrad des § 654 BGB erreichen, im Einzelfall zu einem Schadenersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB führen können. Der Schadensumfang beläuft sich regelmäßig darauf, dass der Auftraggeber so zu stellen ist, als

hätte er den Vertrag nicht geschlossen (vgl. Sprau, a.a.O., § 652, Rdn. 18). Aufgrund der oben dargestellten Beweisaufnahme steht für das Gericht die Pflichtverletzung fest, das Gericht ist aus den gleichen Gründen auch davon überzeugt, dass der Beklagte den Hauptvertrag ohne die Pflichtverletzung nicht abgeschlossen hätte. In einem solchen Fall ist der Auftraggeber im Rahmen des Schadenersatzes als Naturalrestitution provisionsfrei zu stellen (vgl. Sprau, a.a.O.), so dass der wirkliche Wille des Beklagten, der im Schreiben vom 02.04.2020 auf eine jedenfalls auf eine entsprechende Aufrechnungserklärung gerichtet ist.

B.

Die Widerklage ist zulässig, insbesondere ist die nach § 33 ZPO notwendige Konnexität gegeben. Auch die sachliche Zuständigkeit ist aus den oben dargestellten Gründen gegeben.

Die Widerklage ist auch begründet. Der Beklagte hat gegen die Klägerin einen Anspruch auf Rückzahlung des geleisteten Provisionsteils. Geht man von einer Verwirkung nach § 654 BGB aus, folgt dieser Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Alt. BGB. Sofern man von einem Schadenersatzanspruch ausgeht, folgt der Anspruch aus den §§ 280 Abs. 1, 652 Abs. 1 BGB.

C.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.

gez. Muster

Richterin am Amtsgericht