

Geschäfts-Nr.: 3 C 1117/01 (31)

Es wird gebeten, bei allen Eingaben die vorstehende Geschäftsnummer anzugeben



**Urteil
Im Namen des Volkes**

In dem Rechtsstreit

Kläger

Prozessbevollmächtigte:

gegen

Beklagte

Prozessbevollmächtigter:

hat das Amtsgericht Rüsselsheim durch den Richter am Amtsgericht aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 03.07.2002 **für Recht erkannt:**

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreites zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger ist gestattet, eine Zwangsvollstreckung wegen der Kosten gegen Hinterlegung oder Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, soweit nicht die Beklagte vor Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um Rückzahlung von Mäklerlohn wegen ungerechtfertigter Bereicherung.

Die Beklagte vermakelte dem Kläger im Jahre 1994 das im notariellen Angebot vom 02.03.1994 (Kopien hiervon Bl. 9 ff d.A.) näher bezeichnete Wohnungseigentum und stellte dem Kläger unter dem Datum vom 02.03.1994 zwei Rechnungen über die Beträge von 2.636,61 DM und 5.273,21 DM aus (Kopien der Rechnungen Bl. 31 – 32 d.A.). Die Rechnungsbeträge zahlte der Kläger an die Beklagte am 05.04.1994. Das Angebot des Klägers wurde durch notarielle Urkunde vom 09.03.1994 (Kopien hiervon Bl. 34 ff d.A.) von der Verkäuferin angenommen.

Der damalige Geschäftsführer der Beklagten war im Zeitpunkt der hier streitgegenständlichen Maklertätigkeit mit einem 25 % Anteil stiller Gesellschafter bei der Verkäuferin des streitgegenständlichen Wohnungseigentums der [REDACTED]

Mit vorliegender Klage begehrt der Kläger die Rückzahlung der Gesamtvergütung in Höhe von 7.909,82DM. Er ist der Auffassung, daß eine provisions-schädliche Verflechtung zwischen Makler und Verkäufer des Wohnungseigentums gegeben sei.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 4.044,23 EURO nebst 5 % Zinsen über Basiszinssatz seit 08.01.2002 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, sie habe im Rahmen der Beratung als Makler seine Beteiligung an der [REDACTED] offengelegt. Dies sei auch der Grund gewesen, daß der Kläger die Provision von üblichen 5 % auf 2 % gedrückt habe.

Wegen weiterer Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Soweit der Kläger von der Beklagten die Rückzahlung der Vergütung für eine Finanzierungsberatung begehrt, ist sein Vorbringen schon unschlüssig. Die Finanzierungsberatung war eine eigenständige Leistung der Beklagten, die keine Maklertätigkeit im Sinne von § 652 BGB a.F. darstellt und daher auch nicht der von der Rechtsprechung geprägten Prüfung einer provisionsschädlichen Verflechtung zwischen Makler und Verkäufer unterliegt.

Der Kläger hat aber auch hinsichtlich des Maklerlohnes keinen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Provision, da entgegen seiner Ansicht keine beherrschende Einflussnahme zwischen der Beklagten als Maklerin und der Verkäuferin gegeben ist. Die Tatsache alleine, daß der ehemalige Geschäftsführer der Beklagten stiller Gesellschafter bei der Verkäuferin war, führt nicht automatisch zu einer Einflussnahme auf die Geschäftsführung der Verkäuferin, geschweige denn zu einer Beherrschung dieser Gesellschaft. Konkrete Umstände, daß eine Einflussnahme der Beklagten auf die Annahme des Verkaufsangebotes des Klägers vorlag, sind nicht vorgetragen worden. Eine beherrschende Einflussnahme kann insbesondere nicht aus dem Umstand abgeleitet werden, daß die Beklagte bei den Verkaufsgesprächen durch ihre Mitarbeiter mitteilte, daß sie „alles erledigen werde und man sich um nichts kümmern müsse“. Diese allgemein gehaltene Erklärung läßt nicht den Schluss zu auf eine beherrschende Einflussnahme auf die Entscheidung der Verkäuferin über die Annahme des Verkaufsangebots des Klägers. Auch der Umstand, daß die Beklagte möglicherweise vor Fälligkeit Rechnung stellte, rechtfertigt nicht die Annahme, daß eine beherrschende provisionsschädliche Stellung vorgelegen hat.

Die Klage war daher mit der Kostenfolge aus § 91 ZPO abzuweisen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.