

| | |
|----------------------------|--|
| Gericht: | OLG Frankfurt |
| Entscheidungsdatum: | 21.10.2022 |
| Aktenzeichen: | 19 U 39/22 |
| Dokumenttyp: | Urt. |
| Quelle: |  Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln |
| Fundstelle: | MietRB 2023, 47-48 |
| Norm: | § 162 BGB |
| Zitiervorschlag: | MietRB 2023, 47-48 |

Titelzeile

Außergerichtlicher Vergleich: Vereinbarung einer auflösenden Bedingung?

BGB § 162 Abs. 2

Leitsatz

Enthält ein außergerichtliches Vergleichsangebot die Formulierungen,

- es gelte nicht, wenn der Vergleichsbetrag gerichtlich geltend gemacht werden müsste,
- es setze Zahlung des Vergleichsbetrags binnen zwei Monaten voraus,

so sind diese Einschränkungen nicht ohne weiteres als auflösende Bedingungen des zustande gekommenen Vergleichs i.S.v. § 162 Abs. 2 BGB zu verstehen.

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2023, 48 (nachstehend).

Das Problem Eine Maklerin schließt mit dem Eigentümer einer Immobilie einen Vertrag über einen Alleinauftrag für deren Verkauf. Der von der Maklerin vorformulierte Maklervertrag regelt, dass der Eigentümer, wenn er die Verkaufsabsicht aufgibt, den konkreten Aufwand für den Alleinauftrag zu erstatten hat. Kurze Zeit später vereinbaren die Parteien, den Vermittlungsauftrag für 18 Monate pausieren zu lassen. Wieder einige Zeit später teilt der Eigentümer der Maklerin mit, dass er wegen einer Erkrankung die Immobilie erst einmal nicht mehr verkaufen wolle. Daraufhin wendet sich die Maklerin mit E-Mail v. 23.7.2020 an den Eigentümer und teilt mit, dass bisher ein Aufwand von rund 7.000 € entstanden sei. Sie bietet ihm dort aber die Zahlung einer reduzierten Aufwandspauschale i.H.v. 5.000 € und deren vollständige Rückerstattung für den Fall der späteren Provisionserzielung an. Das Angebot gelte nicht, wenn der Betrag gerichtlich eingeklagt werden müsse, außerdem setze es eine Zahlung binnen 2 Monaten voraus. Der Eigentümer antwortet mit E-Mail v. 24.7.2020 und bezeichnet den Vorschlag der Maklerin als faire Lösung. Er werde den Betrag nach Rechnungsstellung bis zum 24.9.2020 zahlen. Tatsächlich zahlt der Eigentümer nicht, weil er den Vergleich für gegenstandslos hält; die Maklerin erhebt Klage.

Die Entscheidung des Gerichts Das OLG Frankfurt gibt der Maklerin Recht. Durch den Austausch der E-Mails v. 23./24.7.2020 sei ein Vergleich über die Zahlung von 5.000 € zustande gekommen. Dieser habe nicht unter der auflösenden Bedingung gestanden, dass zwischen den Parteien kein gerichtsförmiger Rechtsstreit geführt werde. Die Maklerin habe formuliert, „das Angebot“ gelte nicht für den Fall, dass der Anspruch gerichtlich eingeklagt werden müsse. Somit habe sie schon wörtlich aus-

schließlich das eigene Vertragsangebot und nicht den noch zu schließenden Vergleich unter den Vorbehalt gestellt, dass kein gerichtsförmiger Rechtsstreit ausgetragen werde. Im Übrigen sei in den ausgetauschten Willenserklärungen an keiner Stelle von „Bedingung“ die Rede.

Diese Auslegung werde durch den Zweck des Vergleichs bekräftigt. Er habe eine endgültige und klare Regelung treffen und eine mögliche gerichtliche Auseinandersetzung mit ungewissem Ausgang vermeiden sollen. Diese Auslegung entspreche auch dem Grundsatz der beiderseitigen interessengerechten Auslegung. Eine andere Auslegung würde bedeuten, dass es beide Seiten grundsätzlich in der Hand gehabt hätten, den Vergleich durch Anstrengung oder Provokation eines Gerichtsverfahrens zur Auflösung zu bringen; dadurch wäre der Zweck des Vergleichs, die endgültige Streitbeilegung, vereitelt.

Der betreffende Satz im Angebot der Maklerin sei aus der maßgeblichen Sicht eines objektiven Dritten nicht als Bedingung, sondern lediglich als Vorbehalt dahingehend auszulegen, dass die Maklerin nicht schon durch das Unterbreiten des Angebots endgültig auf den von ihr behaupteten höheren Anspruch auf Aufwendungsersatz i.H.v. 7.000 € verzichte. Dies sei von dem Erklärungsgehalt gleichbedeutend mit dem bei Vergleichsangeboten häufig zu findenden Zusatz, dass „alle Rechte vorbehalten bleiben“.

Ebenso wenig sei die Einhaltung der 2-Monats-Frist für die Zahlung als auflösende Bedingung vereinbart worden. Wiederum sei nämlich im Schreiben der Maklerin davon die Rede, dass „das Angebot“ und nicht „der Vergleich“ eine fristgerechte Zahlung innerhalb von zwei Monaten voraussetze. Auch hier hätten die Parteien nicht den Begriff „Bedingung“ verwendet.

Es sei nicht erkennbar, dass die Interessenlage der Parteien von der üblichen Interessenlage bei Vereinbarung einer Zahlungsfrist abweiche. Sinn einer Zahlungsfrist sei es, die Fälligkeit der Forderung zu regeln. Erst die Fälligkeit erlaube es dem Gläubiger, mit Aussicht auf Erfolg eine begründete Zahlungsklage anzustrengen. Zudem sei die Fälligkeit Voraussetzung für das In-Verzug-Setzen des Schuldners. Da der Verzug für diesen mit möglichen Nachteilen verbunden sei, setzt der Verzug einen Anreiz, die Schuld außergerichtlich zu erfüllen. Weitere Zielsetzungen habe eine Fälligkeitsabrede im Allgemeinen nicht.

- 47 -

MietRB 2023, 47-48

- 48 -

Auch hier gebe die Interessenlage keinen Anlass anzunehmen, dass die 2-Monats-Frist aus einem sonstigen Grund vereinbart werden sollte. Insbesondere fehle jeder Anhaltspunkt dafür, dass der gesamte Vergleich mit der fristgerechten Zahlung habe stehen und fallen sollen.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung des OLG Frankfurt überzeugt. Sie zeigt zugleich, dass bei Formulierung eines außergerichtlichen Vergleichsangebots Sorgfalt geboten ist. Sonst droht doch noch ein Rechtsstreit, der durch den Vergleich gerade vermieden werden soll.

Beraterhinweis Ersatz seiner konkreten Aufwendungen kann der Makler verlangen, wenn dies zwischen den Parteien so vereinbart ist, § 653 Abs. 2 BGB. In AGB des Maklers darf der Aufwand indes nicht pauschaliert werden (*Wichert* in NK/BGB, 4. Aufl. 2021, § 652 Rz. 184).

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

