

Gericht:	OLG Frankfurt
Entscheidungsdatum:	21.10.2022
Aktenzeichen:	19 U 39/22
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2023, 48-49
Normen:	§ 312 BGB, § 355 BGB, § 779 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2023, 48-49

Titelzeile

Widerrufsrecht bei nachträglichem außergerichtlichem Vergleich?

BGB § 312, § 355, § 779

Leitsatz

Bei einem nachträglichen außergerichtlichen Vergleich, welcher der Streitbeilegung über bereits erbrachte Leistungen dient, hat der Verbraucher kein gesetzliches Widerrufsrecht.

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2023, 47 (vorstehend).

Das Problem Eine Maklerin schließt mit dem Eigentümer einer Immobilie einen Vertrag über einen Alleinauftrag für deren Verkauf. Der von der Maklerin vorformulierte Maklervertrag bestimmt, 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 schließen die Parteien per E-Mail-Austausch einen außergerichtlichen Vergleich, wonach der Eigentümer eine reduzierte Aufwandspauschale von 5.000 € zu zahlen hat. Tatsächlich zahlt der Eigentümer nicht, stattdessen widerruft er den Vergleich; die Maklerin erhebt Klage.

Die Entscheidung des Gerichts Das OLG Frankfurt gibt der Maklerin Recht. Die Parteien hätten einen Vergleich gem. § 779 Abs. 1 BGB geschlossen, der den Eigentümer zur Zahlung von 5.000 € verpflichtete. Ein Widerrufsrecht stehe dem Eigentümer nicht zu.

Nach § 355 Abs. 1 S. 1 BGB sei ein Verbraucher an seine auf Abschluss des Vertrages gerichtete Willenserklärung nicht mehr gebunden, wenn ihm durch Gesetz ein Widerrufsrecht eingeräumt worden sei und er seine Willenserklärung fristgerecht widerrufen habe. Nach § 312 Abs. 1 BGB seien die §§ 312 ff. BGB auf bestimmte außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verbraucherverträge anwendbar, die eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Gegenstand hätten.

Diese Voraussetzungen lägen indes nicht vor. Auf den zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag seien die §§ 312 ff. BGB nicht anwendbar, weil keine entgeltliche Leistung vorliege. Entgeltlichkeit setze voraus, dass der Verbraucher einen Preis in Geld zahle, um eine Ware, Dienstleistung oder andere Leistung vom Unternehmer zu erhalten. An der Entgeltlichkeit fehle es bei einem nach Zustandekommen des Vertrages abgeschlossenen Vergleich gem. § 779 Abs. 1 BGB jedenfalls dann, wenn dieser zur Streitbeilegung betreffend bereits erbrachter Leistungen die Zahlung einer pauschalen Summe

für die Abgeltung dieser erbrachten Leistungen im Wege des gegenseitigen Nachgebens bei streitiger Sach- und Rechtslage zum Gegenstand habe (Verweis auf *Busch* in BeckOGK/BGB, 1.6.2021, BGB § 312k Rz. 10). Bei dem hier geschlossenen Vergleich habe nicht eine Vereinbarung über entgeltlich zu erbringende Leistungen im Vordergrund gestanden, sondern die abschließende Beseitigung von Ungewissheiten über ein Streitiges Rechtsverhältnis. Der Vergleich sehe insbesondere nicht vor, dass die Maklerin für den Eigentümer künftig Leistungen zu erbringen hätte.

Dagegen überzeuge die Literaturmeinung nicht, welche die „Zulässigkeit“ eines nachträglichen Vergleichs gem. § 312m BGB (früher § 312k BGB) an weiteren Voraussetzungen messen wolle. Nach dieser Auffassung solle erstens der Unternehmer seine vertraglichen Informationspflichten bereits erbracht haben, der Vergleich müsse zweitens von beiderseitigem Nachgeben geprägt sein und drittens solle der Verbraucher keine ihm besonders günstige Verfahrensposition aufgeben dürfen, ohne dafür bei wertender Betrachtung ausreichend kompensiert zu werden (Verweis auf *Maume* in BeckOK/BGB, Stand: 1.5.2022, § 312m Rz. 5). Diese Auffassung berücksichtige nicht, dass § 312m BGB überhaupt nur auf Vereinbarungen anwendbar sei, die entgeltlich i.S.d. § 312 Abs. 1 BGB seien.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung überzeugt und sie entspricht der herrschenden Meinung im Schrifttum (vgl. etwa *Thüsing* in Staudinger, BGB, 2019, § 312k Rz. 11; *Koch* in Erman, BGB, 16. Aufl. 2022, § 312k Rz. 3; *Grüneberg* in Grüneberg, BGB, 82. Aufl. 2023, § 312m Rz. 1; *Stürner* in PWW/BGB, 17. Aufl. 2022, § 312m Rz. 3).

Beraterhinweis Bei einem im Fernabsatz geschlossenen Maklervertrag steht dem Auftraggeber, sofern er Verbraucher ist, ein

- 48 -

MietRB 2023, 48-49

- 49 -

Widerrufsrecht zu (*Wichert* in NK/BGB, 4. Aufl. 2021, § 652 Rz. 32a).

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

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln