

BGHR: ja

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 174/97

Verkündet am:
17. September 1998
Freitag,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. September 1998 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne, die Richter Dr. Werp, Schlick, Dörr und die Richterin Ambrosius

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 4. Juli 1997 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verlangt von dem beklagten Verein Zahlung von Maklerprovision für den Nachweis der Erwerbsmöglichkeit des Grundstücks I.straße in M. Der Kläger hat mit dem Geschäftsmann B. dieses mit einem einstöckigen Bürogebäude bebaute Anwesen besichtigt und ihm am 30. Juni 1995 ein schriftliches Kaufangebot überreicht. Nach Verhandlungen mit dem Grund-

- 3 -

stückseigentümer, an denen auf Seiten des Beklagten neben dessen Vertretern auch B. teilgenommen hatte, erwarb der Beklagte das Anwesen mit notariellem Kaufvertrag vom 18. März 1996 zum Preis von 2,3 Mio. DM.

Der Kläger behauptet, B. habe mit ihm namens und mit Vollmacht des Beklagten einen Maklervertrag geschlossen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Zahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

1. Nach Auffassung des Berufungsgerichts steht dem Kläger jedenfalls deshalb kein Maklerprovisionsanspruch nach § 652 Abs. 1 BGB gegen den Beklagten zu, weil der Kläger nicht hinreichend vorgetragen habe, daß der Beklagte B. zum Abschluß eines Maklervertrags bevollmächtigt habe.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Es hat hierzu ausgeführt: Der Kläger trage die Darlegungs- und Beweislast für eine wirksame Bevollmächtigung des B. durch den Beklagten. Konkrete Erklärungen des Beklagten habe der Kläger in diesem Zusammenhang nicht vorgetragen, insbesondere fehle es an der Darlegung, wann, bei welcher Gelegenheit und durch welches Vorstandsmitglied oder sonstige vertretungsberechtigte Personen der Beklagte die Bevollmächtigung ausgesprochen haben soll. Angesichts dieses Prozeßverhaltens müßte die Erhebung der hierzu angebotenen Beweismittel - insbesondere die Vernehmung der Vorstandsmitglieder des Beklagten sowie des B. - als unzulässiger Ausforschungsbeweis angesehen werden, da die erforderlichen Anknüpfungstatsachen, aus denen auf eine wirksame Bevollmächtigung geschlossen werden könnte, bislang überhaupt nicht dargetan seien.

2. Die dagegen gerichteten Angriffe der Revision haben Erfolg.

a) Es obliegt dem Kläger, der den Beklagten als Vertretenen in Anspruch nimmt, darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, daß B. vom Beklagten zum Abschluß eines Maklervertrags bevollmächtigt worden ist (vgl. BGH, Urteil vom 31. Januar 1974 - II ZR 173/72 - NJW 1974, 748).

Eine Partei genügt ihrer Darlegungslast, wenn sie Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in ihrer Person entstanden erscheinen zu lassen. In welchem Maße sie ihr Vorbringen durch die Darlegung konkreter Einzeltatsa-

chen substantiieren muß, hängt vom Einzelfall ab. Zu berücksichtigen ist insbesondere, ob sich die Geschehnisse, die Gegenstand des Parteivortrags sind, im Wahrnehmungsbereich der Partei abgespielt haben und inwieweit der Vortrag der Gegenpartei Anlaß zu einer weiteren Aufgliederung und Ergänzung der Sachdarstellung bietet (Senatsurteil vom 15. Februar 1990 - III ZR 87/88 - VersR 1990, 656, 657).

Die Bevollmächtigung ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die nach § 167 Abs. 1 BGB gegenüber dem Vertreter (Innenvollmacht) oder gegenüber dem Geschäftsgegner (Außenvollmacht) abgegeben werden kann. Steht - wie hier - allein die Erteilung einer Innenvollmacht in Rede, so handelt es sich um einen Vorgang, der sich nicht im Wahrnehmungsbereich des Geschäftsgegners abgespielt hat. Deshalb dürfen zu Lasten desjenigen, der einen anderen als Vertretenen in Anspruch nimmt und hierbei die Erteilung einer Innenvollmacht an den Vertreter behauptet, keine allzu hohen Anforderungen an die Substantiierung gestellt werden; insbesondere kann ihm nicht angesonnen werden, hinsichtlich des Ortes, des Zeitpunktes und der Art und Weise der Bevollmächtigung konkrete Einzeltatsachen vorzutragen.

b) Da der Sachvortrag des Klägers hinsichtlich der Bevollmächtigung durch den Beklagten entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts als hinreichend konkret anzusehen ist, hätte das Berufungsgericht eine Vollmachtserteilung nicht ohne vorherige Erhebung der vom Kläger angebotenen Beweise verneinen dürfen. Auch wenn der Kläger mangels hinreichender Kenntnis der Einzelumstände die Erteilung einer Innenvoll-

macht durch den Beklagten an B. zum Abschluß eines Maklervertrags nicht sicher wissen, sondern nur vermuten kann, wäre eine solche Beweiserhebung nicht auf eine unzulässige Ausforschung hinausgelaufen.

Es bleibt einer Partei häufig nicht erspart, im Zivilprozeß Tatsachen zu behaupten, über die sie keine Kenntnisse haben kann, die sie aber nach Lage der Dinge für wahrscheinlich hält. Unzulässig wird ein solches prozessuales Vorgehen erst dort, wo die Partei ohne greifbare Anhaltspunkte für das Vorliegen eines bestimmten Sachverhalts willkürlich Behauptungen "aufs Geratewohl" oder "ins Blaue hinein" aufstellt. Anerkanntermaßen ist jedoch bei der Annahme von Willkür in diesem Sinne Zurückhaltung geboten; in der Regel wird sie nur das Fehlen jeglicher tatsächlicher Anhaltspunkte rechtfertigen können (vgl. BGH, Urteile vom 25. April 1995 - VI ZR 178/94 - NJW 1995, 2111, 2112; vom 25. Februar 1992 - X ZR 88/90 - NJW 1992, 1967, 1968 m.w.N.).

Ein derartiger Sachverhalt liegt hier nicht vor. B., ein Geschäftsmann, ist Mitglied des Beklagten und als solches, wie die Revision zu Recht geltend macht, unstreitig für den Beklagten wiederholt "im kaufmännischen und finanziellen Bereich" beratend tätig geworden. Auch im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens I.straße hat B. für den Beklagten Aktivitäten entfaltet. Er hat, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, von dem Kläger am 30. Juni 1995 ein schriftliches Kaufangebot für dieses Grundstück überreicht bekommen; ferner hat er mit dem Kläger dieses Anwesen besichtigt und von diesem weitere Unterlagen erhalten. Des weiteren war B. vom Be-

klagen in die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer eingeschaltet worden. Bei dieser Sachlage liegt es nicht fern, daß B. von dem Beklagten darüber hinaus eine Vollmacht zum Abschluß eines Maklervertrags erteilt worden ist.

II.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO).

Nach der unter Beweis gestellten Behauptung des Klägers hat dieser B. bereits bei der - der Besichtigung des Anwesens I.straße vorausgegangenen - Begehung eines benachbarten Objekts mitgeteilt, daß der Beklagte im Falle eines Kaufvertragsschlusses an den Kläger eine Maklerprovision zahlen müsse. Hierauf habe B. vorgeschlagen, daß die vom Beklagten geschuldete Provision auf ihn, den Kläger und einen weiteren beteiligten Makler verteilt werden sollte.

Jedenfalls dann, wenn diese Behauptung zutreffen sollte - was für das Revisionsverfahren zu unterstellen ist -, wäre, wie die Revision zu Recht geltend macht, eine Provisionspflicht des Beklagten zu bejahen. Die vom Berufungsgericht insoweit geäußerten Zweifel sind unbegründet.

1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist in der Entgegennahme von Maklerdiensten nicht in jedem Falle und nicht ohne weiteres der Abschluß eines Maklerver-

trags zu erblicken. Aus der Tatsache, daß eine Partei sich die Mitwirkung des Maklers gefallen läßt, folgt noch nicht notwendigerweise, daß sie mit dem Makler in Vertragsbeziehungen treten will. Es ist Sache des Maklers, in dieser Hinsicht für klare Verhältnisse zu sorgen. Wenn den Umständen nach mit der Möglichkeit zu rechnen ist, daß der Kaufinteressent ihn für den Makler des Verkäufers halten könnte, muß er eindeutig zum Ausdruck bringen, daß er auch Makler des Käufers sein will. Das geeignete Mittel hierzu ist ein ausdrückliches Provisionsverlangen (BGH, Urteil vom 4. Oktober 1995 - IV ZR 163/94 - NJW-RR 1996, 114; vgl. auch Senatsurteil vom 20. Juni 1996 - III ZR 219/95 - NJW-RR 1996, 1459 f).

Nach dem Vorbringen des Klägers hat dieser ein ausdrückliches Provisionsverlangen gestellt, dem B. nicht mit hinreichender Deutlichkeit entgegengetreten ist. Bei dieser Sachlage hätte der Kläger die Entgegennahme von (weiteren) Maklerdiensten durch B. als Annahme eines Angebots auf Abschluß eines Maklervertrages werten dürfen.

2. Der von B. gemachte Vorschlag, ihn an der Provision zu beteiligen, läßt es keineswegs - wie das Berufungsgericht gemeint hat - fraglich erscheinen, ob B. überhaupt Erklärungen in fremdem Namen entgegennehmen oder abgeben wollte. Denn hätte er den Maklervertrag als Eigengeschäft abgeschlossen - was ohne weiteres möglich gewesen wäre, da der Partner des Maklervertrags nicht notwendigerweise auch Partner des Hauptvertrags sein muß (Senatsurteile vom 20. Juni 1996 aaO und vom 18. September 1997 - III ZR 226/96 - NJW 1998, 62, 63) -, wäre er im Erwerbsfalle selbst Schuldner der Provisionsforde-

rung geworden. Eine "Beteiligung" des B. an einer gegen ihn gerichteten Forderung ist jedoch nicht möglich; die von diesem ins Auge gefaßte (interne) Provisionsteilung - wie sie etwa im Rahmen eines Gemeinschaftsgeschäfts vorgenommen wird, wenn mehrere Makler auf entgegengesetzter Seite tätig geworden sind und Provisionsteilungsabreden miteinander getroffen haben (vgl. MünchKomm-BGB/Roth, 3. Aufl., § 652 Rn. 246) - setzt notwendigerweise voraus, daß sich der Provisionsanspruch gegen einen Dritten richtet, was wiederum nur in der Weise hätte bewerkstelligt werden können, daß B. bei Abschluß des Maklervertrags als Vertreter des Beklagten aufgetreten ist.

3. Auf der Grundlage des Sachvortrags des Klägers kann auch nicht ohne weiteres, wie das Berufungsgericht erwogen hat, ein Mißbrauch der Vertretungsmacht durch B. angenommen werden.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist der Vertretene gegen einen erkennbaren Mißbrauch der Vertretungsmacht nur dann geschützt, wenn der Vertreter von seiner Vertretungsmacht in ersichtlich verdächtiger Weise Gebrauch gemacht hat, so daß beim Vertragspartner begründete Zweifel entstehen mußten, ob nicht ein Treueverstoß des Vertreters gegenüber dem Vertretenen vorliege. Notwendig ist dabei eine massive Verdachtsmomente voraussetzende objektive Evidenz des Mißbrauchs (vgl. nur BGHZ 127, 239, 241 f m.w.N.).

Ist jemand beauftragt und bevollmächtigt, für einen anderen einen Maklervertrag abzuschließen, so ist, wenn - wie hier - als Entgelt des Maklers die übliche Provision vereinbart wird oder nach § 653 BGB als vereinbart anzusehen ist, allein das Ansinnen des Vertreters auf eine "Provisionsbeteiligung" nicht ausreichend, einen Vollmachtsmißbrauch evident werden zu lassen. Geht nämlich der Makler auf ein solches Ansinnen ein, führt dies im Ergebnis nicht zu einer Erhöhung der vom Maklerkunden zu erbringenden Provision, sondern nur zu einer Kürzung des dem Makler wirtschaftlich verbleibenden Erlöses.

Rinne

Werp

Schlick

Dörr

Ambrosius