

Verkündet
am 8. Januar 1959

Pfauz, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Grundstückseigentümerin Antonie von Ko [REDACTED],
B [REDACTED]-T [REDACTED], Br [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

den Immobilienmakler Hans Ku [REDACTED], B [REDACTED] [REDACTED], Ta [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 8. Januar 1959 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Nastelski und der Bundesrichter
Dr. Haidinger, Dr. Nörr, Dr. Haager und Dr. Reinicke

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
4. Zivilsenates des Kammergerichts in Berlin-Charlot-
tenburg vom 19. September 1957 wird auf Kosten der
Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte hat am 1. September 1956 das Grundstück B-Sc- / E-straße / Fe-straße von Frau K., H., für 215 000 DM gekauft. Der Kläger, ein Immobilienmakler, behauptet, er habe der Beklagten die Gelegenheit zum Abschluß dieses Vertrages im Rahmen eines zwischen ihnen bestehenden Maklervertrages nachgewiesen. Er verlangt von der Beklagten eine Provision von 3 % des Kaufpreises und hat demgemäß beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 6 450 DM nebst Zinsen zu zahlen. Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie behauptet, sie habe den Kläger nicht beauftragt, ihr Grundstücke nachzuweisen; ihr sei das Grundstück, das sie später gekauft habe, auch nicht vom Kläger, sondern von dem Zeugen Kü- angeboten worden. Hilfsweise macht sie geltend, daß sie das Grundstück zu Bedingungen gekauft habe, die erheblich ungünstiger gewesen seien als die Bedingungen, zu denen der Kläger das Grundstück angeboten habe. Schließlich ist die Beklagte der Auffassung, ein zwischen ihr und dem Kläger abgeschlossener Maklervertrag verstieße auch gegen die guten Sitten, weil der Kläger den Auftrag zum Verkauf des Grundstücks von F., dem Hausverwalter der Frau K., nur gegen die Zusage erhalten habe, daß er ihm die Hälfte der vom Käufer zu zahlenden Provision überlasse.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Berufungsgericht die Berufung zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

- 3 -

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Beklagte habe, wie die Beweisaufnahme ergeben habe, den Kläger am 30. Mai 1956 angerufen und ihn um den Nachweis von Grundstücken gebeten, die zum Verkauf stünden. Sie habe darauf am 31. Mai 1956 vom Kläger mehrere Angebote erhalten. Darunter habe sich das Angebot Nr. 3797 gefunden, das den Verkauf des Grundstücks B-Sc, E-straße / Fe-straße zum Gegenstand gehabt habe. Die Beklagte habe dieses Grundstück auf Grund dieses Nachweises am 1. September 1956 gekauft. Das Berufungsgericht hat aus diesen Tatsachen den Schluß gezogen, daß zwischen den Parteien ein Mäklervertrag zustandegekommen sei, der die Beklagte zur Zahlung einer Provision verpflichte.

Die Revision beanstandet, daß das Berufungsgericht diesen Schluß gezogen habe. Sie meint, die Beklagte, die dem Kläger nicht ausdrücklich eine Provision zugesagt habe, sei nur dann verpflichtet, ihm eine Provision zu zahlen, wenn sie eine derartige Verpflichtung stillschweigend übernommen habe. Diese Voraussetzung habe jedoch nicht vorgelegen. Die Beklagte habe nicht erkennen können, daß sie (und nicht ausschließlich die Verkäuferin) eine Provision zahlen müsse. Sie habe zum ersten Mal in dem Brief des Klägers vom 6. September 1956 von einer Provisionsverpflichtung erfahren; zu diesem Zeitpunkt sei der Kaufvertrag (vom 1. September 1956) zwischen ihr und Frau K aber bereits abgeschlossen gewesen. Dem Kläger stehe danach, führt die Revision aus, kein Provisionsanspruch gegen die Beklagte zu;

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

ein Nachweismäkler müsse, wenn er von dem Kaufinteressenten einen Mäklerlohn erwarte, diese seine Erwartung dem Kaufinteressenten rechtzeitig und deutlich zu erkennen geben.

Die Rüge der Revision ist nicht berechtigt. Die Revision hat übersehen, daß die Angebote des Klägers, darunter auch das Angebot Nr. 3797, den Vermerk enthielten:

"Die Provision ist vom Käufer zu tragen und im Kaufpreis nicht enthalten."

Damit hat der Kläger deutlich zum Ausdruck gebracht, daß die Beklagte ihm gegenüber provisionspflichtig sei. Die Beklagte hat gewußt, daß sie, wenn der nachgewiesene Kaufvertrag zustandekomme, dem Kläger eine Provision zu zahlen habe, und sie hat in Kenntnis dieser Tatsache den Kaufvertrag vom 1. September 1956 abgeschlossen. Hierdurch ist (spätestens) zwischen den Parteien ein Mäklervertrag zustandegekommen, der die Beklagte zur Zahlung einer Provision verpflichtet, wenn der von ihr abgeschlossene Kaufvertrag mit dem ihr vom Kläger angebotenen Vertrag identisch und rechtswirksam ist. Die Beklagte hat in den Tatsacheninstanzen auch nicht geltend gemacht, zwischen ihr und dem Kläger wäre, wenn sie den Kläger mit dem Nachweis von Grundstücken beauftragt und von ihm das Grundstück E[redacted]straße [redacted]/Fe[redacted]straße [redacted] nachgewiesen erhalten hätte, kein Mäklervertrag zustandegekommen. Sie hat vielmehr lediglich die (vom Berufungsgericht für widerlegt erachtete) Behauptung aufgestellt, sie habe den Kläger nicht um den Nachweis von Grundstücken gebeten und sie habe das Grundstück, das sie später gekauft habe, auch nicht vom Kläger, sondern von dritter Seite, nachgewiesen erhalten.

II.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Beklagte habe das Grundstück auch nicht unter wesentlich ungünstigeren Bedingungen gekauft als der Kläger ihr nachgewiesen habe. Der Kläger habe ihr einen Kaufpreis von 215 000 DM genannt, und die Beklagte habe den Vertrag zu diesem Preis abgeschlossen. Der Kläger habe ihr mitgeteilt, es sei eine Hypothek von 18 000 DM zu übernehmen, und die Beklagte habe eine Hypothek in dieser Höhe übernommen. Der Kläger habe allerdings angegeben, die Beklagte habe eine Hypothekengewinnabgabe von "ca. 65 000 DM" zu übernehmen und 132 000 DM bar zu zahlen, wovon 40 000 DM sofort und 92 000 DM in fünf Jahresraten entrichtet werden müßten. Die Hypothekengewinnabgabe, die die Beklagte übernommen habe, habe aber nur 59 380,58 DM betragen, und die Beklagte habe dementsprechend eine höhere Barzahlung zu leisten, von denen 1 650,02 DM sofort und 4 000 DM zusammen mit den restlichen 92 000 DM zu zahlen gewesen seien. Die Frist zur Zahlung dieses Restbetrages habe weiterhin nicht fünf, sondern nur vier Jahre betragen. Diese Unterschiede, hat das Berufungsgericht ausgeführt, seien jedoch nur geringfügig und hätten nicht zur Folge, daß das (vom Kläger angebotene und) von der Beklagten angestrebte und von ihr abgeschlossene Geschäft nicht als wirtschaftlich identisch zu betrachten seien.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts sind, im Gegensatz zur Auffassung der Revision, zutreffend. Die Revision meint zu Unrecht, aus dem Briefe des Klägers vom 19. Oktober 1956 ergebe sich, daß die Beklagte wesentlich schwerere Pflichten habe übernehmen müssen als der Kläger erwähnt habe.

Der Kläger hat der Beklagten am 19. Oktober 1956 lediglich geschrieben, es solle versucht werden, die Zahlung der Beklagten für das erste Jahr mit Rücksicht auf die Schäden auszusetzen, die die Beklagte an dem Haus vorgefunden habe. Aus diesem Brief ergibt sich nicht, daß das (von der Beklagten erstrebte und) vom Kläger angebotene Geschäft von dem Geschäft, das die Beklagte abgeschlossen hat, wirtschaftlich wesentlich abweicht. Der Kläger hat in dem Angebot Nr. 3797 keine Angaben über den Zustand des Hauses gemacht, und die Parteien haben das Grundstück am 8. Juni 1956 unstreitig zusammen besichtigt.

III.

Das Berufungsgericht hat schließlich ausgeführt, der zwischen den Parteien zustandgekommene Maklervertrag verstoße nicht gegen die guten Sitten. Es hat hierbei dahingestellt sein lassen, ob F., wie der Kläger behauptet, von Frau K. einen Maklerauftrag erhalten und den Kläger hieran nur beteiligt habe, oder ob F. ausschließlich als Hausverwalter tätig und es nur seine Aufgabe gewesen sei, einen Makler mit dem Verkauf des Hauses zu beauftragen. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Vertrag zwischen den Parteien sei auch dann nicht sittenwidrig, wenn der von der Beklagten vorgetragene Sachverhalt richtig sei, und hat in diesem Zusammenhang dargelegt: Wenn der Kläger F. als dem Hausverwalter der Grundstücksverkäuferin die Hälfte der Provision als Schmiergeld zugesagt hätte, so könnte diese Zusage allerdings wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig sein. Dies berühre aber nicht den

Maklervertrag zwischen den Parteien. Dieser Vertrag habe mit dem angeblichen Schmiergeldversprechen nichts zu tun. Die Zusage des Klägers würde auch ohne Einfluß auf die Rechtswirksamkeit des weder durch den Kläger noch durch F., sondern durch andere Vertreter der Grundstücksverkäuferin für diese abgeschlossenen Grundstücksverkaufs sein. Schmiergeldversprechen könnten zur Unwirksamkeit von Verträgen führen, wenn das Schmiergeld einem Angestellten der Partei gegeben worden sei, mit der der Vertrag geschlossen werde. Fr., der das Schmiergeld empfangen sollte, sei aber nicht Angestellter der Beklagten gewesen. Er habe auch, ebenso wie der Kläger, beim Abschluß des Grundstücksverkaufs nicht mitgewirkt. Sowohl der Maklervertrag zwischen den Parteien als auch der Kaufvertrag zwischen der Beklagten und Frau K. sei also in seiner Gültigkeit nicht abhängig von der Frage, ob der Kläger F. ein Schmiergeld versprochen habe.

Die Revision greift diese Ausführungen an. Sie führt aus, das Sittenwidrige bei der Gewährung von Schmiergeldern liege darin, daß sich der Angestellte in der ihm möglichen Einwirkung auf den Vertragsschluß oder, wenn es sich um einen Bevollmächtigten handele, in seiner Willensentscheidung für den Vertretenen durch eine ihm zu diesem Zwecke gemachte oder versprochene Zuwendung der Gegenseite zum Schaden seines Geschäftsherrn beeinflussen lasse. Es spreche der Beweis des ersten Anscheins dafür, daß derartige Zuwendungen die Vertragsbedingungen zu Ungunsten des Geschäftsherrn beeinflussten. Im vorliegenden Fall seien die Bedingungen des Kaufvertrags für die Beklagte nachträglich verschlechtert worden. Dies spreche dafür, daß die Schmier-

geldvereinbarung zwischen dem Kläger und dem Bevollmächtigten der Verkäuferin nachteiligen Einfluß auf die Gestaltung der Vertragsbedingungen gehabt habe. Demgegenüber wäre es Aufgabe des Klägers gewesen, den gegen ihn sprechenden ersten Anschein zu entkräften.

Der Angriff der Revision kann keinen Erfolg haben. Die Revision übersieht, daß F., der möglicherweise ein Schmiergeld erhalten hat, nicht Angestellter der Beklagten gewesen ist. Das Sittenwidrige bei der Gewährung von Schmiergeldern liegt, wie die Revision im Anschluß an die Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ 161, 229) zutreffend ausgeführt hat, in dem Vertrauensmißbrauch des Angestellten und der bewußten Ausnutzung dieses Vertrauensmißbrauchs durch den, der das Schmiergeld gibt; der Angestellte, der zum Nutzen seines Geschäftsherrn tätig sein soll, wird durch den Empfang von Schmiergeldern jedenfalls in Versuchung geführt, auf den Abschluß von Verträgen hinzuwirken oder Verträge selbst abzuschließen, die die Interessen des Geschäftsgenossens, von dem er das Schmiergeld erhalten hat, zum Nachteil seines Geschäftsherrn wahrnehmen. F. kann aber, wenn ihm ein Schmiergeld zugesagt ist, nur das Vertrauen mißbrauchen, das zwischen ihm und der Verkäuferin bestanden hat, und nur diesen Vertrauensmißbrauch kann der Kläger ausgenutzt haben; zwischen F. und der Beklagten bestand kein Vertrauensverhältnis, das F. mißbraucht und dessen Mißbrauch der Kläger ausgenutzt haben könnte.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Frage der Sittenwidrigkeit halten auch unabhängig von den Rügen der Revision einer rechtlichen Nachprüfung stand. Der zwischen den Parteien abgeschlossene Maklervertrag könnte nur dann

sittenwidrig sein, wenn die Zusage des Klägers gegenüber F. einen Einfluß auf die Ausgestaltung des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mäklervertrages oder auf den zwischen der Beklagten und Frau K. zustandegekommenen Kaufvertrag gehabt haben könnte. Diese Voraussetzungen liegen jedoch, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum festgestellt hat, nicht vor. Der Kläger hat mit der Beklagten einen Mäklervertrag zu den allgemeinen Bedingungen und der ortsüblichen Gebühr geschlossen und am Abschluß des Kaufvertrages zwischen der Beklagten und Frau K. sind der Kläger und F. nicht beteiligt gewesen. Der Kaufvertrag ist vielmehr zwischen der Beklagten und Rechtsanwalt Sch., dem Vertreter der Frau K., abgeschlossen worden. Diese haben auch die Vertragsbedingungen ausgehandelt. Der Kläger und F. sind hieran nicht beteiligt gewesen. Ihre Aufgabe hat ausschließlich in dem Nachweis des abzuschließenden Geschäfts bestanden; auf die Ausgestaltung der Vertragsbedingungen haben sie keinen Einfluß gehabt.

Da somit die Rügen der Revision nicht berechtigt sind und das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsfehler erkennen läßt, war die Revision, mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Nastelski Dr. Haidinger Dr. Nörr Dr. Haager Dr. Reini