

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB § 652

Rechtssatz: Ist ein Makler vom Verkäufer mit dem Verkauf eines Grundstücks beauftragt worden, so liegt in der Anfrage des Käufers nach dem Namen des Verkäufers und der Belegenheit des Grundstückes und in der Beantwortung dieser Anfrage durch den Makler in der Regel kein stillschweigender Abschluß eines Maklervertrages zwischen dem Makler und dem Käufer.

Aktenzeichen: II ZR 244/56

Urteil des RGH v. 12. Dezember 1957

LG Stuttgart

OLG Stuttgart

Verkündet
am 12. Dezember 1957
Pfaun Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Grundstücksmaklers Karl M [REDACTED] in S [REDACTED],
H [REDACTED]-P [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Oberlandesgerichtsrat Benjamin R [REDACTED] in
S [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 12. Dezember 1957 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Canter und der Bundesrichter Dr. Nörr,
Dr. Haager, Tiescke und Dr. Reinicke

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des
6. Zivilsenates des Oberlandesgerichts in Stuttgart
vom 24. Juli 1956 wird auf Kosten des Klägers zurück-
gewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger, ein Grundstücksmakler in S [REDACTED], war von dem Hauseigentümer H [REDACTED] beauftragt worden, dessen Grundstück in T [REDACTED] zu verkaufen. Er ließ am 24. August 1955 in der "S [REDACTED] Zeitung" folgende Anzeige erscheinen

"T [REDACTED] 3-Familienhaus
Baujahr 1954, 3 x 4 Zimmer, Bad, Balkon, gr. Garten,
1 Wohnung beziehbar, 85.000,-- DM, Anz. 55.000,-- DM,
zu verkaufen.
Immobilien-M [REDACTED], Tel. 4 29 64, S [REDACTED],
H [REDACTED]-B [REDACTED]straße [REDACTED]."

Der Beklagte, ein S [REDACTED] Oberlandesgerichtsrat, rief den Kläger am 25. August 1955 an und fragte ihn, wie der Eigentümer des Grundstücks heiße und wo das Grundstück liege. Der Kläger nannte dem Beklagten den Namen des Eigentümers und gab ihm die Lage des Grundstücks an. Am 16. September 1955 kaufte der Beklagte mit seinen Geschwistern das Grundstück.

Der Kläger verlangt vom Beklagten eine Nachweisgebühr von 2100 DM nebst Zinsen. Er ist der Ansicht, der Beklagte und er hätten stillschweigend einen Maklervertrag geschlossen. Der Beklagte habe gewußt oder doch wissen müssen, daß er, der Kläger, nicht ohne Vergütung tätig werde, und daß das zwischen ihm und dem Verkäufer bestehende Vertragsverhältnis einem entsprechenden Vertrag zwischen ihm und dem Beklagten nicht entgegenstehe. Es sei in S [REDACTED] üblich, daß ein Grundstücksmakler für den Verkäufer und den Käufer tätig werde; der Beklagte könne sich, zumal er Jurist sei, nicht darauf berufen, daß ihm dieser Handelsbrauch unbekannt gewesen sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht die Berufung zurückgewiesen. Mit der Revision, die das Berufungsgericht zugelassen hat, verfolgt der Kläger



seinen Antrag weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, es möge zwar an dem inneren Willen des Klägers, den Beklagten zur Provisionszahlung zu verpflichten, nicht gefehlt haben. Trotzdem sei aber kein Mäklervertrag zwischen den Parteien zustande gekommen. Dadurch, daß der Beklagte den Kläger nach dem Namen des Eigentümers und der Lage des Grundstücks gefragt habe, habe er dem Kläger nicht stillschweigend ein Angebot auf Abschluß eines Mäklervertrages gemacht. Der Beklagte habe aus der Zeitungsanzeige gewußt, daß der Kläger im Auftrag des Hauseigentümers nach einem Käufer gesucht habe, also auf Grund eines Vertrages tätig geworden sei, den er mit dem Hauseigentümer geschlossen habe. Einem Mäkler sei zwar die Übernahme der Vermittlung für beide Parteien erlaubt, bei einem Grundstücksmäkler sei sie sogar weitgehend üblich. Andererseits sei, je nach den im Einzelfall getroffenen Vereinbarungen, auch durchaus möglich, daß der Mäkler durch die Treuepflicht gegenüber dem ersten Auftraggeber gehindert werde, sich mit der Gegenpartei auf einen Mäklervertrag einzulassen. Es bestehe also auch für den, der von der Übung der Grundstücksmäkler, für beide Teile des Kaufvertrages tätig zu werden, Kenntnis habe, keine Vermutung dafür, daß der ersichtlich im Interesse des Verkäufers tätige Mäkler einem Kaufinteressenten nur unter der Voraussetzung Auskunft erteilen wolle, daß auch dieser ein Vertragsverhältnis mit ihm eingehe, das ihn zur Zahlung der Mäklerprovision verpflichtete. Es sei Sache des Klägers gewesen, klarzustellen, daß er nicht nur den Hauseigentümer H., sondern auch den Beklagten als Auftraggeber habe verpflichten wollen. Dem Beklagten könne allenfalls vorgeworfen werden, daß er die Unklarheit,

die durch die beiderseitige Zurückhaltung im Anschneiden der Provisionsfrage entstanden sei, in Kauf genommen habe; hieraus ergebe sich aber keine Verpflichtung des Beklagten. Die entstandene Unklarheit gehe vielmehr ausschließlich zu Lasten des Klägers.

1. Die Revision greift diese Ausführungen an. Sie wendet sich einmal gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die von den Parteien in Kauf genommene Unklarheit über die Provisionsfrage gehe ausschließlich zu Lasten des Klägers. Wer eine Unklarheit in Kauf nehme, unterlasse bewußt die gebotene Klärung. Eine solche Unterlassung belaste nach Treu und Glauben einen hohen Richter in weit stärkerem Maße als einen Geschäftsmann, dem die Kenntnis der Zweifelhaftheit einer zu klärenden Frage nicht in gleicher Weise zuzumuten sei wie einem Richter, der sich nach seinem eigenen Vorbringen erst kurze Zeit vor dem Anruf bei dem Kläger in einem Rechtsstreit mit der Materie des Provisionsrechts auseinandergesetzt habe. Der Beklagte habe aus seiner richterlichen Tätigkeit gewußt, daß Fälle der vorliegenden Art häufig zu Streit führten; er hätte daher die Unklarheit nicht in Kauf nehmen dürfen.

Dieser Angriff der Revision ist nicht begründet. Das Berufungsgericht geht zutreffend von der Auffassung aus, ein Mäklervertrag könne zwischen den Parteien nur dann stillschweigend zustande gekommen sein, wenn der Kläger die Anfrage des Beklagten nach dem Namen des Eigentümers und der Lage des Grundstücks nur gegen Zahlung einer Provision hat beantworten wollen und der Beklagte dies erkannt hat oder erkennen mußte (vgl. RG JW 1917, 101; RG LZ 1921, 615; RG JW 1921, 1314; RG JW 1938, 456; RGRK 10. Aufl. 1953 § 653 Anm. 2). Mit den Ausführungen, auch für den, der die Übung der Grundstücksmakler kenne, für beide Teile eines Kaufvertrages tätig zu werden, bestehe keine Vermutung dafür, daß der vom Verkäufer beauftragte Grundstücksmakler

die Anfrage des Käufers nur gegen Provision beantworten wolle, bringt das Berufungsgericht zum Ausdruck, es sei für den Käufer in Fällen dieser Art nicht erkennbar, daß der Makler die erbetene Auskunft nur gegen Zahlung einer Provision erteilen wolle. Ob der Kläger den Willen hatte, die erbetene Auskunft nur gegen eine Vergütung zu erteilen und ob der Beklagte dies erkannt hat oder erkennen mußte, ist Tatfrage. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, der Kläger möge diesen Willen gehabt haben; es hat aber verneint, daß die erforderlichen Voraussetzungen beim Beklagten vorlägen. Diese Feststellungen lassen, entgegen der Auffassung der Revision, keinen Rechtsirrtum erkennen.

Der Beklagte mag sich zwar in seiner richterlichen Tätigkeit mit der Materie des Provisionsrechts befaßt haben, und ihm mag auch die Rechtsprechung des OLG Stuttgart (vgl. NJW 1954, 313) auf diesem Rechtsgebiete bekannt gewesen sein. Hieraus folgt aber nicht, daß der Beklagte den möglicherweise vorhandenen Willen des Klägers, seine, des Beklagten, Anfrage nur gegen Vergütung zu beantworten, erkannt hat oder erkennen mußte; denn das OLG Stuttgart ist gerade in Übereinstimmung mit dem OLG Frankfurt (Main) (NJW 1952, 226) und dem OLG Celle (NJW 1955, 1400) der Auffassung, in Fällen dieser Art komme kein Maklervertrag zustande.

Die Revision beanstandet auch zu Unrecht die Ansicht des Berufungsgerichts, ein Provisionsanspruch des Klägers ergebe sich auch nicht daraus, daß möglicherweise auch der Beklagte die Unklarheit in Kauf genommen habe, die durch die beiderseitige Zurückhaltung im Anschneiden der Provisionsfrage entstanden sei. Die Unklarheit geht, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, ausschließlich zu Lasten des Klägers. Der Kläger will Ansprüche gegen den Beklagten geltend machen. Es war daher seine Sache, klare Verhältnisse zu schaffen und dem Beklagten klar und deut-

lich zu sagen, daß er die erbetene Auskunft nur erteilen wolle, wenn er hierfür vom Beklagten eine Provision erhalte, falls der Kauf später zustande komme. Hat der Beklagte, weil der Kläger ihm nichts dergleichen gesagt hat, den Willen des Klägers nicht erkannt, und brauchte er ihn auch nicht zu erkennen, so muß der Kläger die Folgen tragen, die sich hieraus ergeben. Die vom Beklagten möglicherweise in Kauf genommene Unklarheit könnte nur dann zu seinen Lasten gehen, wenn er den Willen des Klägers, die Auskunft nur gegen eine Vergütung zu geben, erkennen mußte, oder wenn er den Kläger durch sein Verhalten davon abgehalten hätte, die erforderliche Klarstellung herbeizuführen. Diese Voraussetzungen liegen jedoch nicht vor. Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsirrtum festgestellt, der Beklagte habe den Willen des Klägers nicht zu erkennen brauchen, und der Kläger hat nicht unter Beweisantritt vorgetragen, der Beklagte habe ihn durch sein Verhalten davon abgehalten, ihm mitzuteilen, er erteile die Auskunft nur gegen Vergütung.

2. Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe den Sachverhalt nicht erschöpfend gewürdigt. Der Beklagte habe selbst vorgetragen, er sei noch vor Vertragschluß von seinem Bruder auf die Möglichkeit hingewiesen worden, daß der Kläger Provisionsansprüche gegen ihn erheben werde. Der Beklagte habe die Rechtslage dann mit dem Notar besprochen. Diese Erörterungen vor dem Vertragsabschluß hätten den Beklagten veranlassen müssen, die Provisionsfrage zu klären. Diese Rüge der Revision ist ebenfalls unbegründet. Der Maklervertrag könnte ausschließlich durch das Telefongespräch zustande gekommen sein, durch das der Beklagte den Namen des Eigentümers und die Belegenheit des Grundstücks erfahren hat. Ob der Beklagte später, mag dies auch vor der Beurkundung des Kaufvertrages gewesen sein, Veranlassung hatte, die Provisionsfrage zu klären, ist für das Zustandekommen des Maklervertrages unerheblich.

3. Die Revision beanstandet sodann, daß das Berufungsgericht den Beweisantrag des Klägers (GA 54 R) übergangen habe, ein Sachverständigengutachten darüber einzuholen, in Stuttgart bestehe ein Handelsbrauch, wonach die Grundstücksmakler in der Regel für beide Teile eines Kaufvertrages tätig würden; auch sei in Württemberg üblich, daß der Käufer dem Makler die Provision zahle, sobald er die Vermittlung des Maklers in Anspruch nehme und der Kauf zustandekomme (GA 74).

Den Ausführungen der Revision ist nicht zuzustimmen; das Berufungsgericht brauchte diesen Beweisanträgen des Klägers nicht stattzugeben. Ein Handelsbrauch ist nur für Kaufleute maßgebend (§ 346 HGB); der Beklagte ist jedoch kein Kaufmann. Im übrigen streiten die Parteien nicht darüber, ob der Käufer eine Provision zahlen muß, wenn er die Vermittlung des Maklers in Anspruch genommen hat; es fragt sich vielmehr gerade, ob der Beklagte dadurch, daß er sich bei dem Kläger nach dem Namen des Verkäufers und der Lage des Grundstücks erkundigt hat, die Vermittlung des Klägers in Anspruch genommen hat (oder ob der Kläger durch die Erteilung der Auskunft lediglich in seiner Eigenschaft als Makler des Verkäufers tätig geworden ist).

4. Schließlich rügt die Revision, daß das Berufungsgericht nicht dem Beweisantrag des Klägers stattgegeben hat, den Zeugen H. [REDACTED] darüber zu vernehmen, daß der Beklagte beim Abschluß des Kaufvertrages über das Grundstück gesagt habe, er werde mit dem Kläger die Provisionsangelegenheit regeln. Auch dieser Revisionsangriff ist nicht berechtigt. Das Berufungsgericht hat zutreffend ausgeführt, die Äusserung des Beklagten vor dem Notar, er werde die Provisionsangelegenheit mit dem Kläger erledigen, besage höchstens soviel, daß er mit der Geltendmachung der Ansprüche des Klägers rechne und sich ihm zu unmittelbaren Verhandlungen stelle. Das Berufungsgericht brauchte daher den angebo-

tenen Beweis nicht zu erheben.

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

Dr. Canter Dr. Nörr Dr. Haager Liesecke Dr. Reinicke