

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 652

BGH, Urt. v. 2. Juni 1976 - IV ZR 101/75 - OLG Hamm
LG Siegen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IV ZR 101/75

Verkündet am
2. Juni 1976
Hellmann,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Willi B [REDACTED], [REDACTED] H [REDACTED],
G [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

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

gegen

den Makler Ulrich B [REDACTED], [REDACTED] S [REDACTED],
H [REDACTED] Weg [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

24

- 2 -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juni 1976 durch
den Vizepräsidenten Dr. Hauß und die Richter Dr. Buch-
holz, Knüfer, Rottmüller und Dr. Hoegen

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das
Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlan-
desgerichts Hamm vom 3. März 1975 auf-
gehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil
der 1. Zivilkammer des Landgerichts Siegen
vom 15. März 1974 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten der Rechtsmit-
telverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte wollte seine in S [REDACTED], B [REDACTED] weg [REDACTED],
belegene Eigentumswohnung verkaufen. Der Kläger wurde für
ihn als Makler vermittelnd tätig. Zunächst hatte der Kläger
in dem Rechtsanwalt Dr. H [REDACTED] einen Interessenten ge-
funden; als Kaufpreis war zuletzt ein Betrag von 88.000 DM
ins Auge gefaßt. Auf Wunsch von Dr. H [REDACTED] sollte ein
Kaufvertrag vor dem Notar S [REDACTED]-H [REDACTED] in S [REDACTED] proto-
kolliert werden. Der Beurkundungstermin wurde zunächst auf



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

den 27. April 1973 festgesetzt, sodann auf den 30. April 1973 verschoben. Dr. H. [REDACTED] gab aber seine Kaufabsicht auf, weil er sein elterliches Haus übernehmen konnte. An seiner Stelle entschloß sich S. [REDACTED]-H. [REDACTED] zum Erwerb der Eigentumswohnung des Beklagten, nachdem er in seiner Eigenschaft als Notar durch Dr. H. [REDACTED] und den Kläger selbst von der Kaufgelegenheit erfahren hatte. Über einen Ankauf durch ihn verhandelte er bereits am 3. Mai 1973 mit dem Beklagten. Erst am 4. Mai 1973 teilte Dr. H. [REDACTED] dem Kläger mit, daß er das Objekt nicht übernehme. Durch Vertrag vom 23. Mai 1973 kaufte der Notar S. [REDACTED]-H. [REDACTED] zum Preise von 88.000 DM die Eigentumswohnung des Beklagten.

Zwischen den Parteien ist streitig, ob durch einen zwischen ihnen geführten Briefwechsel (Schreiben des Beklagten vom 2. März 1973, Schreiben des Klägers vom 8. März 1973) überhaupt ein Maklervertrag zustande gekommen ist. Einig sind sie sich darin, daß höchstens ein auf Vermittlung angelegter Maklervertrag geschlossen worden sein kann und daß gegebenenfalls die Provision 3 % des Kaufpreises beträgt. Während der Kläger vom Beklagten einen befristeten Alleinauftrag erhalten haben will, meint der Beklagte, es könne sich allenfalls um einen gewöhnlichen Vermittlungsvertrag gehandelt haben; im übrigen habe er noch vor Abschluß des Kaufvertrages dem Kläger rechtswirksam gekündigt.

Der Kläger hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 2.640,- DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat unter Abweisung eines Teiles des Zinsanspruchs den Beklagten zur Zahlung verurteilt.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte den Antrag auf völlige Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision des Beklagten ist sachlich gerechtfertigt.

I. Das Berufungsgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, zwischen den Parteien sei ein auf die Vermittlung eines Kaufvertrages über die Eigentumswohnung des Beklagten gerichteter Maklervertrag zustande gekommen. Die Parteien hätten sich auf der Grundlage des Schreibens des Beklagten vom 2. März 1973 ("Verkaufsauftrag") durch schlüssiges Verhalten geeinigt und sich in der Folgezeit auch vertragsgemäß verhalten. Ein (befristeter) Alleinauftrag sei allerdings nicht erteilt worden. Der Kläger habe für den Beklagten eine vermittelnde Tätigkeit gegenüber dem Kaufinteressenten Dr. H. [REDACTED] entfaltet; er habe dessen Vertragsbereitschaft so weit gefördert, daß sich dieser wegen der Beurkundung eines Kaufvertrages bei einem vorgesehenen Kaufpreis von 88.000,- DM an den Notar S. [REDACTED]-H. [REDACTED] gewandt habe.

Diese Darlegungen lassen keinen Rechtsfehler erkennen und werden auch von der Revision nicht beanstandet.

II. 1. Das Oberlandesgericht hat weiter ausgeführt: Durch die vermittelnde Tätigkeit des Klägers gegenüber Dr. H. [REDACTED] sei der spätere Kaufvertrag mit dem Notar

S- H auch mitverursacht worden. Der Kläger habe zwar auf den Notar selbst nicht zweckgerichtet eingewirkt. Er habe aber durch sein Verhalten das Interesse des Notars an dem Erwerb der Eigentumswohnung objektiv geweckt. Daß er von diesem Interesse nichts gewußt habe, weil er lediglich Dr. H als Kaufinteressenten angesehen habe, sei ohne Belang. Regelmäßig reiche es allerdings nicht aus, daß die Tätigkeit des Maklers, ohne daß ein Nachweis oder eine Vermittlung im Sinne des § 652 BGB vorliege, dem Auftraggeber einen Vorteil gebracht habe. Auch habe der Makler durch seine Tätigkeit einen Maklerlohn grundsätzlich nicht schon dann verdient, wenn er einen Vertrag zwischen dem Auftraggeber und einem anderen zustande bringen wolle, dabei aber einem Dritten die Vertragsgelegenheit zufällig bekannt werde und der Vertrag ohne Zutun des Maklers zwischen dem Auftraggeber und diesem Dritten zustande komme. Der vorliegende Fall weise indessen entscheidende Besonderheiten auf. Der vom Kläger vermittelte Vertrag mit Dr. H habe notariell beurkundet werden müssen. Der Käufer S- H habe in seiner Eigenschaft als Notar notwendigerweise durch die Vorbereitung des Beurkundungstermins von der Vertragsgelegenheit erfahren. Das sei den Parteien von vornherein ersichtlich gewesen. Die Vergütung der für den Abschluß des Kaufvertrages ursächlichen Tätigkeit des Klägers erscheine auch angemessen.

2. Mit dieser Begründung läßt sich das angefochtene Urteil nicht halten.

Zwischen den Parteien ist ein Vermittlungsmaklervertrag geschlossen worden. Daß der Kläger im Falle Dr. H eine Vermittlungstätigkeit im Sinne des

§ 652 BGB ausgeübt hat, ist im Berufungsurteil ohne Rechtsirrtum festgestellt und war zwischen den Parteien auch nicht umstritten. Vermitteln eines Vertrages verlangt, daß der Makler Verbindung mit einem Interessenten aufnimmt und auf diesen einwirkt, das Geschäft mit dem Auftraggeber zu schließen; Mitursächlichkeit bedeutet hier, daß der Makler durch die Vermittlungstätigkeit die Abschlußbereitschaft gerade des Dritten gefördert hat. Auf den Notar S. -H. hat der Kläger nicht vermittelnd eingewirkt. Daß dieser an einem Kauf der Eigentumswohnung des Beklagten interessiert war, war dem Kläger bis zuletzt nicht bekannt. Infolgedessen hat er dessen Abschlußbereitschaft auch nicht bewußt (final) gefördert. An dieser grundsätzlichen Voraussetzung einer vermittelnden Maklertätigkeit ist auch im vorliegenden Falle festzuhalten.

Hat der Makler mit dem Vertragsgegner überhaupt nicht verhandelt, sondern ist der Vertragsgegner durch Mitteilungen eines Erstinteressenten oder des Maklers selbst zum Vertragsschluß motiviert worden, so ist der Zusammenhang zwischen Vermittlertätigkeit und Abschluß ein rein zufälliger; die Provision ist daher grundsätzlich nicht verdient (vgl. hierzu RG Recht 1908 Nr. 1365/1366; KG in OLG 18, 17; Reichel, Die Maklerprovision 1913, S. 167 unter d). Ausnahmen hat die Rechtsprechung wegen der besonderen Umstände nur dann zugelassen, wenn zwischen dem Vorinteressenten und dem späteren Vertragsgegner besonders enge persönliche (nahe Familienangehörige) oder besonders ausgeprägte wirtschaftliche Beziehungen bestanden (handelsrechtliche oder gesellschaftsrechtliche Zusammenhänge); in diesen Fällen hat der Makler auf den Erstinteressenten und hierdurch zugleich auf den Vertragsgegner selbst vermittelnd eingewirkt (vgl. Reichel aaO S. 168 zu cc).

Das alles verkennt auch das Berufungsgericht nicht. Es will aber dem Kläger einen Maklerlohn deswegen zubilligen, weil der Käufer in seiner Eigenschaft als Notar notwendigerweise von der Vertragsgelegenheit erfahren hatte. Von einer solchen Unterscheidung das Bestehen des Maklerlohnes abhängig zu machen, würde mit dem Rechtsbegriff der Vermittlung im Sinne des § 652 BGB nicht in Einklang zu bringen sein, der ein zielgerichtetes Einwirken auf den als Bewerber erkannten Interessenten grundsätzlich erfordert. Die Entstehung des Anspruchs auf Maklerlohn setzt eine Tätigkeit des Maklers voraus, die sich auf die Vermittlung gerade desjenigen Vertrages bezog, für dessen Abschluß Provision verlangt wird. Nur diejenigen Tätigkeiten des Maklers können in den Kreis der als mitursächlich erheblichen Umstände einbezogen werden, die gerade auf die Vermittlung des in Frage stehenden Geschäftes zwischen den vorgesehenen Parteien abzielten. Wenn sich die frühere Vermittlungstätigkeit des Klägers gegenüber Dr. Heinemann auf die Entschliebung des Notars S. [REDACTED]-H. [REDACTED] rein objektiv ausgewirkt hat, so ist damit dem Erfordernis nicht Genüge getan, daß der Makler den Vertrag mit dem Käufer vermitteln muß. Im übrigen ergäben sich im Einzelfall kaum überwindbare Abgrenzungsschwierigkeiten, wenn man der Ansicht des Oberlandesgerichts folgte. Der im Berufungsurteil angesprochene Anwendungsfall könnte nicht auf beurkundende Notare beschränkt bleiben, sondern müßte auch deren Personal (Bürovorsteher, Schreibkräfte) einschließen. Zu berücksichtigen wäre ferner die Möglichkeit, daß von der Vertragsgelegenheit Behördenangehörige erfahren, die mit der Beurteilung eines zwischen dem Auftraggeber und dem Vorinteressenten angebahnten Kaufvertrages befaßt sind (z.B. Baubehörden, sonstige Genehmigungsbehörden, Grundbuchämter). In solchen Fällen dürfte es mitunter äußerst schwierig sein festzustellen, welcher Richter, Beamte oder Angestellte von der Vertragsgelegenheit notwendigerweise oder nur zufällig erfahren hat.

III. Da sich die Entscheidung des Berufungsgerichts auch nicht aus anderen Gründen als richtig darstellt, war auf die Revision des Beklagten die Klage abzuweisen.

Dr. Hauß

Dr. Buchholz

Krüfer

Rottmüller

Dr. Hoegen