

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 652; AGBG § 1 Abs. 2

Sendet der Makler seine Allgemeinen Geschäftsbedingungen, in denen er Provision auch für den Fall des Erwerbs aus der Zwangsversteigerung fordert, dem Kunden zu und verlangt er bei einem anschließenden Gespräch auf dessen Frage nach den Kosten der Maklertätigkeit ausdrücklich Provision auch bei einer Ersteigerung des Objekts, kann der Kunde diese Forderung nur vor dem Hintergrund der übersandten Geschäftsbedingungen verstehen, mag darauf bei dem Gespräch auch nicht Bezug genommen worden sein. Damit ist die Klausel über die Provisionspflicht bei Ersteigerung des Objekts nicht zur Disposition gestellt und im einzelnen ausgehandelt worden.

BGH, Urteil vom 3. Februar 1993 - IV ZR 106/92 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IV ZR 106/92

Verkündet am:
3. Februar 1993
Heinz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Eheleute Achim und Ingeborg H[REDACTED], E[REDACTED]straße [REDACTED],
K[REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED],
[REDACTED] -

gegen

die S[REDACTED] & B[REDACTED] Immobilien und Wirtschaftsberatungs-
GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Rainer S[REDACTED]
und Joachim B[REDACTED], M[REDACTED], S[REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Bundschuh und die Richter Dr. Schmidt-Kessel, Dr. Zopfs, Dr. Schlichting und Terno auf die mündliche Verhandlung vom 3. Februar 1993

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil des 24. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 31. März 1992 aufgehoben und das Urteil der 26. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 21. August 1991 abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

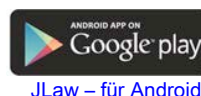
Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von den Beklagten 13.167 DM Maklerprovision für den Nachweis eines Hausgrundstücks, das die Beklagten im August 1990 im Zwangsversteigerungsverfahren erworben haben.

Die Klägerin war von der Bank, die das Zwangsversteigerungsverfahren betrieb, mit der Vermarktung des Objekts beauftragt worden. Auf eine Zeitungsanzeige der Klägerin meldeten sich die Beklagten und erhielten ein Exposé zuge-



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



sandt, in dem das Zwangsversteigerungsverfahren jedoch nicht erwähnt wird. Das Exposé endet mit einem Hinweis auf die Maklercourtage in Höhe von 3,42% vom Kaufpreis. In ihrem gleichzeitig übersandten Anschreiben wies die Klägerin auf ihre Geschäftsbedingungen hin, die auf der Rückseite abgedruckt waren. Dort heißt es:

"II. 3. Die Provision wird fällig, wenn das angebotene Objekt aus der Zwangsversteigerung erworben wird."

Nach Erhalt des Exposés vereinbarten die Beklagten mit dem Zeugen A [REDACTED], einem Mitarbeiter der Klägerin, eine Innenbesichtigung des Hauses, die am 27. Juli 1990 stattfand.

Die Klägerin behauptet, der Zeuge A [REDACTED] habe bei der telefonischen Verabredung dieser Besichtigung auf Fragen der Beklagten, welche Kosten auf sie zukommen würden, mitgeteilt, daß sich das Objekt in der Zwangsversteigerung befinde, die Klägerin von der betreibenden Gläubigerin mit der Vermarktung beauftragt sei, daß aber auch von den Beklagten Provision verlangt werde, und zwar auch für den Fall, daß sie dies Objekt ersteigern würden. Damit seien die Beklagten ausdrücklich einverstanden gewesen und hätten dies nach der Besichtigung noch einmal bestätigt. Die Beklagten bestreiten diesen Vortrag und behaupten, sie hätten das Objekt schon vor der Zeitungsannonce der Klägerin aus einem von ihnen abonnierten Versteigerungskalender gekannt, allerdings nur von außen gesehen. Die Klägerin habe einen Verkauf des Objekts außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens erreichen wollen. Die bevorstehende Zwangsverstei-

gerung sei überhaupt erst von ihnen ins Gespräch gebracht worden, und zwar nach der Besichtigung des Hauses. Ein Maklervertrag sei nicht zustande gekommen. Jedenfalls habe die Klägerin keine wesentliche, für den Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren auch nur mitursächliche Maklerleistung erbracht.

Beide Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Deren Abweisung ist das Ziel der zugelassenen Revision der Beklagten.

Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel hat Erfolg und führt zur Abweisung der Klage.

1. a) Die Vorinstanzen sind davon ausgegangen, daß der Nachweis eines im Wege der Zwangsversteigerung zu erwerben- den Objekts dem in § 652 BGB vorausgesetzten Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages gleichwertig sei und die Gleichstellung beider Alternativen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen den Maklerkunden nicht unangemessen im Sinne von § 9 Abs. 2 AGBG benachteilige. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung dieser Rechtsfrage hat das Berufungsgericht die Revision zugelassen. Auf der Grundlage seiner Rechtsauffassung hat das Berufungsgericht den Sachverhalt nicht weiter aufgeklärt, sondern ist zu dem Ergebnis gelangt, die Beklagten hätten das in der Übersendung des Exposés liegende Angebot der Klägerin auf Abschluß eines Maklervertrages jedenfalls dadurch angenommen, daß sie die In-

nenbesichtigung des Hauses vereinbart haben. Auf den dabei erlangten Informationen beruhe die Entscheidung der Beklagten für den Erwerb gerade dieses Hauses. Damit sei die Tätigkeit der Klägerin zumindest mitursächlich geworden.

b) Erst nach Verkündung des Berufungsurteils hat der Senat entschieden, daß die formularmäßige Vereinbarung einer Provisionspflicht für die Bekanntgabe der Ersteigungsmöglichkeit den Grundgedanken der gesetzlichen Regelung in § 652 BGB entgegensteht, außerdem die schutzwürdigen Interessen des Kunden nicht genügend berücksichtigt und daher nicht wirksam ist (Urteil vom 24. Juni 1992 - IV ZR 240/91 - NJW 1992, 2568f., für BGHZ vorgesehen). Daran ist festzuhalten. Das Berufungsurteil kann deshalb nicht bestehenbleiben.

2. Auch im übrigen ergibt sich kein Anspruch der Klägerin.

a) Zulässig bleibt zwar eine individuelle Vereinbarung des Maklers mit seinem Kunden über eine Provisionspflicht beim Erwerb in der Zwangsversteigerung (BGHZ 112, 59, 64 unter II.; Senatsurteil vom 24. Juni 1992 aaO unter 2 c). Das Berufungsgericht führt hierzu aber aus, nach dem eigenen Vortrag der Klägerin sei erst nach Übersendung des Exposés mit den Geschäftsbedingungen über die Provisionspflicht gesprochen worden. Daß hierbei die Gültigkeit der Regelung unter II. 3. der Geschäftsbedingungen zur Disposition gestellt worden sei, habe die Klägerin selbst nicht behauptet.

b) Das stimmt mit der Rechtsprechung des Senats zu § 1 Abs. 2 AGBG überein (Urteil vom 3. Juli 1985 - IVa ZR 246/83 - LM AGBG § 1 Nr. 4; Urteil vom 30. September 1987 - IVa ZR 6/86 - LM AGBG § 1 Nr. 11; Urteil vom 27. März 1991 - IV ZR 90/90 - BGHR AGBG § 1 Abs. 2 Aushandeln 6). Da die Geschäftsbedingungen der Klägerin den Beklagten bei der Verabredung des Besichtigungstermins bereits vorlagen, konnten sie die nach dem Vortrag der Klägerin von deren Mitarbeiter bei diesem Gespräch erhobene Provisionsforderung auch für den Fall eines Erwerbs aus der Zwangsversteigerung nur vor dem Hintergrund der übersandten Geschäftsbedingungen verstehen, mag darauf bei dem Gespräch auch nicht

ausdrücklich Bezug genommen worden sein. Damit ist nicht schlüssig dargelegt worden, daß die Klausel über die Provisionspflicht bei Ersteigerung des Objekts zur Disposition gestellt worden wäre. Hierzu hätte die Klägerin etwa zum Ausdruck bringen müssen, sie werde den von den Beklagten gewünschten Besichtigungstermin nicht vermitteln, wenn die Beklagten das Objekt möglicherweise ersteigern wollten, es sei denn, die Beklagten erteilten ihr unabhängig von den Geschäftsbedingungen einen besonderen Auftrag.

Bundschuh

Dr. Schmidt-Kessel

Dr. Zopfs

Dr. Schlichting

Terno