

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 652

Der Anspruch eines Nachweismaklers auf Provision wird grundsätzlich nicht dadurch gehindert oder beseitigt, daß der Auftraggeber, um zum Vertragsschluß zu gelangen, sich der Dienste eines für den Vertragsgegner auftretenden Vermittlungsmaklers bedienen und diesem deswegen Provision zahlen muß.

BGH, Urt. v. 27. Oktober 1976 - IV ZR 149/75 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am
27. Oktober 1976
H e l l m a n n ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

IV ZR 149/75

in dem Rechtsstreit

des Hausmaklers Dr. Hermann T [REDACTED] ,
[REDACTED] P [REDACTED] , D [REDACTED] ,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte
Dr. [REDACTED] und Dr. [REDACTED] -

gegen

Gemeinnütziger Bauverein "R [REDACTED] ", eingetragene
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, vertreten durch
den Vorstand, dieser vertreten durch

- a) Bundesbahnoberinspektor Heinz M [REDACTED] ,
- b) Verwaltungsbeamter Günter M [REDACTED] ,
- c) kaufm. Angestellter Paul B [REDACTED] ,

[REDACTED] H [REDACTED] , G [REDACTED] -W [REDACTED] -Straße [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

13

- 2 -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 29. September 1976
durch die Richter Professor Johannsen, Dr. Buchholz,
Knüfer, Rottmüller und Dr. Hoegen

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das
Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen
Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 30. Juli 1975
aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten der Re-
vision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Zahlung einer Nach-
weisprovision (Käuferprovision) in Höhe von 107.272,62 DM
nebst 8 % Zinsen seit dem 2. Mai 1973 in Anspruch.

Im Sommer 1972 erfuhr der Kläger von dem Architekten
A■■■■, der an der Maklerfirma B■■■■ & S■■■■ GmbH betei-
ligt war, daß Flächen der Flurstücke Nr. 208 und 210 der
Gemarkung S■■■■ (Eigentümer: Landwirt Peter M■■■■) zum
Verkauf standen. Der Kläger erhielt von dem Zeugen A■■■■



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



eine Flurkarte mit dem Namen des Eigentümers, der Flurbezeichnung und der genauen Grundstücksgröße ausgehängt, auf der u.a. die genannten Flurstücke verzeichnet waren. Mit Schreiben vom 24. November 1972 bot der Kläger der Beklagten u.a. 300.000 qm Bauerwartungsland, belegen in der Gemeinde M██████ bei H██████, zum Verkauf an (Preis Verhandlungssache; Vermittlungsprovision 5,25 % zuzüglich Mehrwertsteuer); zwischen den Parteien ist streitig, ob mit diesem Bauerwartungsland auch die Flurstücke 208 und 210 gemeint waren. Nach Erhalt des Schreibens vom 24. November 1972 meldete sich das Vorstandsmitglied B██████ der Beklagten telefonisch bei dem Kläger; anschließend unternahmen sie eine Besichtigungsfahrt, auf welcher der Kläger dem Zeugen B██████ auch die Flurstücke 208 und 210 zeigte; es wurde über einen Quadratmeterpreis von 20 DM gesprochen. Entweder schon vor oder aber nach dieser Besichtigungsfahrt händigte der Kläger dem Zeugen das Original oder eine Fotokopie der Flurkarte aus. Am 2. Dezember 1972 suchte der Kläger den Grundstückseigentümer M██████ auf. Dieser verbat sich eine Vermittlungstätigkeit des Klägers sowohl für ihn selbst als auch für die Beklagte; er erklärte, daß als sein Vermittlungsmakler nur sein Rechtsanwalt Dr. K██████, der ebenso wie der Architekt A██████ an der Maklerfirma B██████ & S██████ GmbH beteiligt war, in Betracht komme. Durch notariellen Vertrag vom 10. Januar 1973 kaufte die Beklagte von den Flurstücken Nr. 208 und 210 des Zeugen M██████ eine Fläche von insgesamt 92.040 qm zum Gesamtpreise von 1.840.800 DM (20 DM/qm); in dem Kaufvertrage wurde vermerkt, daß der Verkauf durch die Maklerfirma B██████ & S██████ GmbH vermittelt worden sei; entsprechend einer in den Vertrag aufgenommenen Vereinbarung zahlte die Beklagte an sie 5,25 % des Kaufpreises als Maklerlohn.

Die Parteien streiten sich im wesentlichen darüber, ob zwischen ihnen überhaupt ein Maklervertrag zustande gekommen ist und es sich um einen Nachweismaklervertrag (so der Kläger) oder um einen Vermittlungsvertrag (so die Beklagte) gehandelt hat, ferner, ob der Kläger ursächlich zu dem Abschluß des Kaufvertrages beigetragen und auf eine Provision ausdrücklich verzichtet hat.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage
abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Provisionsanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision des Klägers ist begründet.

I. Das Berufungsgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, daß zwischen den Parteien ein Nachweismaklervertrag zustande gekommen sei. Das Vorstandsmitglied der Beklagten, der Zeuge Bohn, habe sich nach Erhalt des Schreibens des Klägers vom 24. November 1972 dessen Bemühungen, der Beklagten die Gelegenheit zum Ankauf einer dem Zeugen M. [REDACTED] gehörenden Grundstücksfläche nachzuweisen, auf der Besichtigungsfahrt gefallen lassen; die Beklagte habe nicht daran zweifeln können, daß der Kläger von ihr bei Abschluß des Kaufvertrages über die Grundstücksfläche eine Nachweisprovision erwartet habe. Die Nachweistätigkeit des Klägers bestand nach den Feststellungen des Berufungsurteils u.a. darin, daß er der Beklagten das Grundstück und den Eigentümer namhaft gemacht hat.

Am 10. Januar 1973 hat die Beklagte über die ihr von dem Kläger gezeigten Grundstücke mit dem Zeugen M. einen notariellen Kaufvertrag geschlossen. Das Oberlandesgericht hat dennoch dem Kläger den geltend gemachten Provisionsanspruch versagt, weil nach seiner Meinung ein ursächlicher Zusammenhang zwischen dem Nachweis und dem Zustandekommen des Kaufvertrags im Rechtssinn nicht besteht. Das Oberlandesgericht verkennt nicht, daß sich der Schluß auf den ursächlichen Zusammenhang zwischen der Tätigkeit des Maklers und dem Vertragsschluß von selbst ergibt, wenn feststeht, daß der Makler die Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages nachgewiesen hat und daß nachher der Vertrag abgeschlossen worden ist (BGH LM BGB § 652 Nr. 40 = NJW 1971, 1133). Es meint aber, ein Ausschluß des ursächlichen Zusammenhanges sei anzunehmen, weil die Nachweistätigkeit des Klägers zur Herbeiführung des Vertragsabschlusses in dem hier zu entscheidenden Fall gänzlich ungeeignet gewesen sei. Nach den glaubhaften Bekundungen des Zeugen M. habe dieser dem Kläger gesagt, daß sein Grundbesitz ausschließlich durch seinen Rechtsanwalt und Makler Dr. K. verkauft werde. Der Kläger habe also gewußt, daß ein Grundstücksverkauf zu dem von der Beklagten angebotenen Preis von vornherein nur über Dr. K. möglich gewesen sei; er habe also einem anderen Makler das Feld überlassen müssen. Dies bedeute, daß die vom Kläger für die Beklagte ausgeübte Nachweistätigkeit von Anfang an nicht geeignet gewesen sei, den Kaufvertragsabschluß herbeizuführen. Fehle es aber an einer solchen Eignung, so sei der ursächliche Zusammenhang zwischen Nachweistätigkeit und Vertragsabschluß zu verneinen.

Gegen diese Ausführungen wendet sich die Revision mit Erfolg. Der für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Grundstückskaufvertrages vom Käufer versprochene

Maklerlohn ist zu entrichten, wenn der ursächliche Zusammenhang des Kaufes mit dem Nachweis feststeht. Die Tätigkeit eines Nachweismaklers erschöpft sich im Nachweis der Gelegenheit zum Vertragsabschluß (BGH LM BGB § 652 Nr. 9 = NJW 1962, 2099). Es ist daher, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts, grundsätzlich belanglos, wenn der Makler darüber hinaus für den Käufer eine vermittelnde Tätigkeit nicht entfalten kann, weil der Verkäufer dafür einem anderen Makler einen Alleinauftrag erteilt hat (BGH LM BGB § 652 Nr. 29 = MDR 1969, 645). Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts gab der Kläger der Beklagten erstmalig Kenntnis von der Kaufgelegenheit. Er nannte ihr den Eigentümer und den voraussichtlichen Kaufpreis von 20 DM/qm, zeigte ihr die genaue Lage des Grundstücks und händigte ihr die maßgebliche Flurkarte im Original oder in Fotokopie aus. Damit hatte er die Aufgabe eines Nachweismaklers erfüllt. Seine Tätigkeit ist auch ursächlich, mindestens mitursächlich für den später abgeschlossenen Kaufvertrag geworden. Denn nur aufgrund dieser Information hat die Beklagte sich mit dem Grundstückseigentümer und dem von diesem beauftragten Makler in Verbindung gesetzt und so das Grundstück erworben. Es handelt sich bei diesem Sachverhalt nicht, wie die Beklagte in der Revisionserwiderung meint, um einen nicht provisionspflichtigen indirekten Nachweis, bei dem der Kläger der Beklagten nur einen anderen Makler zugeführt oder diese an einen solchen verwiesen hätte, der dann seinerseits die gesamte notwendige Maklertätigkeit, Nachweis und Vermittlung, entfaltete. Der Umstand, daß die Beklagte noch die Vermittlungsdienste eines anderen Maklers in Anspruch nehmen mußte, um zum Kaufabschluß zu gelangen, steht dem Begehren des Klägers nicht entgegen. Deswegen kann die Nachweistätigkeit des Klägers nicht als für die Herbeiführung des Vertragsschlusses gänzlich ungeeignet angesehen wer-

den. Die Rechtslage wäre allerdings anders zu beurteilen, wenn der Kläger bei der Beklagten den fälschlichen Eindruck erweckt hätte, diese sei in der Lage, entweder selbst oder mit seiner, des Klägers, Hilfe mit dem Grundstückseigentümer ohne Einschaltung eines weiteren Maklers zu einer Einigung zu gelangen. Dahingehende Feststellungen hat das Berufungsgericht nicht getroffen.

Das angefochtene Urteil mußte aufgehoben werden, weil das Berufungsgericht dem Kläger den geltend gemachten Anspruch aus rechtsirrigen Erwägungen versagt hat.

II. Das Revisionsgericht konnte jedoch aus zweifachem Grunde nicht in der Sache selbst abschließend entscheiden.

1. Die Revisionsbeklagte weist zutreffend darauf hin, daß das Berufungsgericht bei seiner Feststellung, zwischen den Parteien sei ein den bloßen Nachweis betreffender Maklervertrag zustande gekommen, nicht alle Umstände erwogen hat, die hier beachtet werden müssen. Dazu ist zu bemerken: Die geschäftlichen Beziehungen zwischen den Parteien kamen nach den bisher getroffenen Feststellungen dadurch zustande, daß der Kläger der Beklagten unter dem 24. November 1972 schriftlich anbot, ihr bestimmte Grundstücke gegen eine Provision von 5,25 % zuzüglich Mehrwertsteuer zu vermitteln. Dieses Angebot nahm die Beklagte an. Das führte dazu, daß ihr Geschäftsführer B. mit dem Kläger zusammen eine Fahrt unternahm, um die Grundstücke zu besichtigen. In deren Verlauf wies der Kläger auch auf die den Gegenstand dieses Rechtsstreits bildenden Grundstücke hin. Er wußte, daß er nicht in der Lage war, der Beklagten darüber einen Kaufvertrag zu vermitteln. Wenn er unter diesen Umständen, wo er

sich zur Vermittlung von Verträgen erboten hatte, von der Beklagten für den bloßen Nachweis eine Provision verlangen wollte, hätte er dem Geschäftsführer der Beklagten dieses klar und eindeutig zu erkennen geben müssen. Er hätte weiter darauf hinweisen müssen, daß die Beklagte vermutlich noch einem anderen Makler, Dr. K■■■■, für die Vermittlung eine Provision werde zahlen müssen. Der bisherige Parteivortrag ergibt nicht, daß der Kläger einen solchen klaren Hinweis gegeben hat und daß die Beklagte sich danach den Nachweis zunutze gemacht hat. Zwar ist nach dem insoweit übereinstimmenden Vortrag der Parteien die Beklagte von dem Kläger davon unterrichtet worden, daß zum Abschluß des Kaufvertrages noch ein anderer Makler hinzugezogen werden müsse. Deswegen hat der Geschäftsführer der Beklagten sofort die Frage nach der hier zu zahlenden Provision aufgeworfen. Der Kläger hat in seinem Schriftsatz vom 4. Juli 1973 (Bl. 39, 40 GA) selbst eingeräumt, daß sowohl mit dem Grundstückseigentümer M■■■■ als auch mit Herrn B■■■, dem Geschäftsführer der Beklagten, darüber gesprochen worden sei, er - Kläger - werde sich die Provision mit dem anderen Makler teilen.

Es ist zu prüfen, ob nicht der Geschäftsführer der Beklagten, so wie diese es vorträgt, der Meinung sein konnte, der Kläger werde für diesen Nachweis von ihm keine Provision fordern, sondern sich die Vergütung für seine Mitwirkung an einem etwa zustande kommenden Geschäft von dem anderen Makler Dr. K■■■■ holen. Dann aber wäre dadurch, daß die Beklagte die von dem Kläger gegebenen Hinweise benutzte, um über Dr. K■■■■ den Kaufvertrag zu schließen, für sie nicht die Verpflichtung begründet worden, dem Kläger für diesen Nachweis eine Provision zu zahlen.

2. Sollte das Berufungsgericht indes aufgrund der neuen Verhandlung wiederum davon überzeugt sein, daß die Beklagte sich verpflichtet hat, dem Kläger für den Nachweis eine Provision zu zahlen, daß ihr also nicht nur ein Nachweis aufgedrängt worden ist, für den sie erkennbar keine Provision zahlen wollte, dann müßte geprüft werden, ob der Anspruch auch in der geltend gemachten Höhe begründet ist. Die Provision in der Höhe von 5,25 % zuzüglich Mehrwertsteuer war für die Vermittlung eines Kaufvertrages vereinbart worden. Diese Vereinbarung gilt nicht ohne weiteres auch für einen bloßen Nachweis. Dafür könnte der Kläger mangels ausdrücklicher Vereinbarung nach § 653 Abs. 2 BGB nur die einer etwa bestehenden Taxe entsprechende oder sonst übliche Provision beanspruchen.

Johannsen

Dr. Buchholz

Knüfer

Rottmüller

Dr. Hoegen