

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IV ZR 151/74

Verkündet am
5. Mai 1976
Hellmann,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Unternehmensberaters Hartmut F [REDACTED],
[REDACTED] F [REDACTED], B [REDACTED] ring [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Makler Albrecht und Emmi Z [REDACTED], [REDACTED] F [REDACTED],
J [REDACTED] straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Mai 1976 durch die Richter Professor Johannsen, Dr. Bukow, Knüfer, Rottmüller und Dehner

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt vom 20. Juni 1974 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten der Revision.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Auftrage der Eigentümer (Eheleute O [REDACTED]) boten die Kläger, gewerbsmäßige Makler, seit Anfang August 1972 in Tageszeitungen das Hausgrundstück F [REDACTED], B [REDACTED]-ring [REDACTED], als "Einfamilienhaus am L [REDACTED]" zum Verkauf an, ohne den Namen der Eigentümer, die genaue Bezeichnung des Grundstücks und den Kaufpreis anzugeben. Am 27. Oktober 1972 meldete sich der Beklagte, ein Unternehmensberater, telefonisch bei ihnen; die Kläger teilten ihm den Namen der Eigentümer und die Bezeichnung des Grundstücks mit. Noch am selben Tage besichtigte der Beklagte das Grundstück in Gegenwart der Klägerin Emmi Z [REDACTED], die ihn mit den Eigentümern bekannt machte. Der Be-

- 3 -

klagte hat behauptet, bei dieser Gelegenheit sei von einem Maklervertrag zwischen den Parteien und insbesondere von einer bestimmten Provisionsverpflichtung für ihn nicht die Rede gewesen. Während der Besichtigung übergab Frau Z. dem Beklagten ein Schreiben vom 27. Oktober 1972, in dem "das Ihnen bereits telefonisch gegebene Angebot bestätigt" wurde; als Verkaufspreis wurden 900.000,- DM, als Käuferprovision 5 % des Verkaufspreises zuzüglich Mehrwertsteuer genannt; in den in Bezug genommenen Geschäftsbedingungen der Kläger hieß es, daß die Provision zuzüglich Mehrwertsteuer mit dem Abschluß des Kaufvertrages fällig werde. Nach der Behauptung der Kläger scheiterte damals ein Ankauf des Hauses wegen des dortigen Flugzeuglärms, nach der Behauptung des Beklagten an dem hohen Kaufpreise. Die Parteien hielten damit die Angelegenheit für erledigt. Der Beklagte will das Schreiben am 27. Oktober 1972 in einem verschlossenen Umschlag erhalten und erst nachträglich gelesen haben. Nach der Behauptung der Kläger ist der Umschlag nur "einggelegt" gewesen.

Am 15. November 1972 übersandten die Kläger dem Beklagten, der nach wie vor an einem Hauskauf interessiert war, über ein in D. belegenes Grundstück ein Kaufangebot, in dem als Käuferprovision 5 % des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer genannt war. Am 16. November 1972 teilte der Beklagte den Klägern mit, mit der Provision sei er nicht einverstanden. Mit Schreiben vom 21. November 1972 beharrten die Kläger auf dem Provisionsatz unter Hinweis auf die Gepflogenheiten in Hessen und auf die Richtlinien des Ringes Deutscher Makler. Weiteres ist wegen dieses Grundstücks nicht erfolgt.



Am 15. Dezember 1972 rief der Beklagte, nachdem die Kläger wiederum ein Objekt "Am L. [REDACTED]" in der Zeitung angeboten hatten, bei ihnen an und erkundigte sich nach den Einzelheiten; Frau Z. [REDACTED] verwies auf das frühere Angebot B. [REDACTED] und die gemeinsame Besichtigung am 27. Oktober 1972. Die Kläger wollen bei dieser Gelegenheit den Beklagten darauf hingewiesen haben, daß die Verkäufer neuerdings ihre Kaufpreisforderung von 900.000,- DM auf 800.000,- DM ermäßigt hätten. Noch am selben Tage nahm der Beklagte die Pläne des Hauses von den Klägern zur Einsichtnahme entgegen; nach der Behauptung der Kläger machte er sich Fotokopien.

Am 10. Januar 1973 teilte der Beklagte den Klägern mit, daß das Objekt B. [REDACTED] wegen der Raumeinteilung nicht für ihn in Frage komme und daß er auch grundsätzlich nicht bereit sei, neben einer Käuferprovision von 3 % noch die des Verkäufers von 2 % zu tragen.

Am 26. Januar 1973 schloß der Beklagte mit den Eheleuten O. [REDACTED] einen notariellen Kaufvertrag über das Hausgrundstück B. [REDACTED] zum Kaufpreise von 800.000,- DM ab.

Die Kläger haben beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 44.400,- DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Der Beklagte hat die Provisionsforderung nach Grund und Höhe bestritten. Zwischen ihm und den Klägern sei kein Maklervertrag geschlossen, insbesondere keine Provisionsvereinbarung über 5 % getroffen worden. Die Kläger hätten das Kaufobjekt auch nicht nachgewiesen, weil er schon im August 1972 von einem anderen Makler davon erfahren habe; damals habe der Kaufpreis 1,1 Mio DM betragen sollen. Diese Vorkenntnis habe er den Klägern

im Oktober 1972 sofort mitgeteilt. Sowohl bei der Besichtigung am 27. Oktober 1972 als auch in der Folgezeit habe er den Klägern erklärt, daß ihm das Haus auch im Hinblick auf den Preis nicht zusage; damit seien die Beziehungen zwischen den Parteien zunächst beendet worden. Am 22. Januar 1973 habe er von dem Steuerberater Dipl. Kaufmann C. [REDACTED] zufällig erfahren, daß das Hausgrundstück B. [REDACTED] ring [REDACTED] für 800.000,- DM zu kaufen sei. Auf Grund dieses Hinweises und wegen des nunmehr günstigen Kaufpreises habe er den Kaufvertrag vom 26. Januar 1973 geschlossen.

Das Landgericht hat bis auf einen Teil der Zinsen nach dem Klageantrage erkannt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

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

Entscheidungsgründe:

Die Revision des Beklagten ist sachlich nicht gerechtfertigt.

1. Das Oberlandesgericht hat in dem Telefonanruf des Beklagten vom 27. Oktober 1972, als er die Kläger um die Angabe der Einzelheiten über das von diesen in Tageszeitungen ausgeschriebene Hausgrundstück am B. [REDACTED] ring in F. [REDACTED] bat, ein konkludentes Angebot des Beklagten an die Kläger auf Abschluß eines Maklervertrages im Sinne des § 652 BGB gesehen. Der Beklagte habe damit zu erkennen gegeben, daß er die Maklerdienste der Kläger für sich in Anspruch habe nehmen wollen. Solche Dienste

würden, wie er als Geschäftsmann gewußt habe, nicht unentgeltlich und gefälligkeitshalber, sondern im Rahmen eines entgeltlichen Maklervertrages geleistet. Der Beklagte habe sich daher bei seinem Anruf konkludent mit dem Abschluß eines Maklervertrages einverstanden erklärt. Diesen Vertragsantrag hätten die Kläger durch die Erteilung der von dem Beklagten erbetenen Auskünfte angenommen.

Es kann dahingestellt bleiben, ob unter den hier gegebenen Umständen die Auffassung der Revision zutreffend ist, daß allein in diesem Verhalten der Parteien noch kein stillschweigender Abschluß eines Maklervertrages erblickt werden könne. Denn dieser Vertrag ist jedenfalls später zustande gekommen.

Wie der Vorderrichter rechtsfehlerfrei und von der Revision unbeanstandet festgestellt hat, besichtigte der Beklagte noch am 27. Oktober 1972 zusammen mit der Klägerin Emmi Z. [REDACTED] das fragliche Grundstück. Bei dieser Gelegenheit übergab ihm die Klägerin ein Schreiben, dessen Inhalt er nach der Besichtigung zur Kenntnis nahm. Aus dem Schreiben ging unzweideutig hervor, daß die beiden Kläger für ihre Maklertätigkeit von dem Beklagten als Käufer eine Provision in Höhe von 5 % des Verkaufspreises zuzüglich Mehrwertsteuer verlangten. In Kenntnis dieser Forderung setzte sich der Beklagte am 15. Dezember 1972 erneut mit der Klägerin in Verbindung, besprach mit ihr wiederum das Kaufobjekt und ließ sich zusätzlich die Pläne des Hauses aushändigen, die er für sich auswertete. In diesem späteren Verhalten der Parteien ist der stillschweigende Abschluß eines Maklervertrages über das später vom Beklagten gekaufte Hausgrundstück zu erblicken. Hieran vermögen die beiden Schreiben des

Beklagten vom 16. November 1972 und 10. Januar 1973 nichts zu ändern. Das erste betraf ein anderes, in Dreieichenhain belegenes Grundstück; das zweite kam zu spät. Der Beklagte hatte bereits die Maklerdienste der Kläger in Kenntnis von deren Provisionsforderung in Anspruch genommen.

2. Das Berufungsgericht hat eine Mitursächlichkeit der Nachweistätigkeit der Kläger für den Abschluß des Kaufvertrages zwischen dem Beklagten und den Grundstückseigentümern bejaht. Auch dagegen wendet sich die Revision zu Unrecht. Der Beklagte hat, nachdem er mit den Klägern den Maklervertrag geschlossen hatte, weitere Informationen über das Grundstück erhalten, sich insbesondere die Baupläne aushändigen lassen. Die auf diese Weise erlangten Hinweise sind nach den Feststellungen des Berufungsgerichts mitursächlich für seinen Entschluß gewesen, das Grundstück zu erwerben. Dabei ist es unerheblich, ob der Beklagte, wie er behauptet, von dem Steuerberater O. [REDACTED] erfahren hat, daß das Grundstück jetzt für 800.000,- DM zu erwerben sei. Aus der Tatsache, daß der Beklagte noch am 15. Dezember 1972 von den Klägern objektiv gesehen wertvolle Hinweise über die Beschaffenheit des Grundstücks erhielt und daß er wenige Wochen danach am 26. Januar 1973 den Kaufvertrag über das Grundstück schloß, konnte das Berufungsgericht folgern, daß die zuvor erhaltenen Hinweise mitursächlich für den Erwerb des Grundstücks gewesen sind. Dafür spricht jedenfalls eine Vermutung. Der Beklagte hätte, um sie zu entkräften, unter den hier gegebenen Umständen darlegen müssen, daß für seinen Entschluß, das Grundstück zu erwerben, die ihm von den Klägern erteilten Informationen ohne jede Bedeutung gewesen seien, daß er das Grundstück nur mit Rücksicht darauf er-

worben habe, daß es für 800.000,- DM angeboten worden sei. In dieser Richtung hat er nichts vorgetragen.

3. Wie bereits ausgeführt, ist zwischen den Parteien ein Maklervertrag mit dem aus dem Schreiben der Kläger vom 27. Oktober 1972 ersichtlichen Inhalt (5 % Provision) zustande gekommen. Infolgedessen kommt es auf die Ausführungen der Revision, die sich mit den Darlegungen des Berufungsurteils zur Höhe der Klageforderung auseinandersetzen, nicht mehr an.

4. Nach alledem war die Revision des Beklagten als unbegründet zurückzuweisen.

Johannsen	Richter am BGH Dr. Bukow ist beurlaubt und dadurch verhindert zu unterschreiben	Knüfer
	Johannsen	
Rottmüller		Dehner