

Nachschlagewerk: ja

BGHZ:                      nein

---

BGB § 652

Sind in dem vom Maklerkunden unterzeichneten Maklervertrag sowohl der Kunde als auch seine Lebensgefährtin als Kaufinteressenten aufgeführt, dann hat der Kunde die versprochene Provision auch dann zu zahlen, wenn allein seine Lebensgefährtin das nachgewiesene Objekt erwirbt, weil dann die wirtschaftliche Identität zwischen dem beabsichtigten und dem geschlossenen Vertrag ohne weiteres bejaht werden kann.

BGH, Urt. v. 10. Oktober 1990 - IV ZR 280/89 - OLG Hamm  
LG Essen

# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 280/89

### URTEIL

Verkündet am:  
10. Oktober 1990  
Keller  
Justizsekretärin  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Herrn Eckhard H. [REDACTED] M. [REDACTED]weg [REDACTED] D. [REDACTED]

Beklagten und Revisionsklägers,

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

g e g e n

Herrn Günter Wi. [REDACTED], Am a. [REDACTED] B. [REDACTED], Bo. [REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

WIV

- 2 -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch den Vorsitzenden Richter Bundschuh und die Richter Dehner, Dr. Schmidt-Kessel, Dr. Zopfs und Römer auf die mündliche Verhandlung vom 10. Oktober 1990

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 18. September 1989 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

von Rechts wegen

#### Tatbestand:

Der Beklagte will die vom Kläger verlangte Maklerprovision nicht zahlen, weil nicht er, sondern seine Lebensgefährtin, die frühere Beklagte zu 2), das nachgewiesene Hausgrundstück erworben hat.

Am 15. April 1985 unterzeichneten für den Kläger dessen Vertreterin und der Beklagte ein Vertragsformular des Klägers. Darin erklärte der Beklagte, daß ihm das Hausgrundstück als unbekannt nachgewiesen und er verpflichtet sei "am Tage des Zustandekommens eines rechtsverbindlichen Kaufvertrages 10.000 DM Maklercourtage zu zahlen". Als Kaufinteres-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

senten wurden der Beklagte und durch einen Schrägstrich getrennt dessen Lebensgefährtin eingetragen. Am 24. Mai 1985 kam es zur notariellen Beurkundung eines "Verpflichtungsvertrages zum Abschluß eines Kaufvertrages" zwischen den Verkäufern/Eigentümern einerseits und dem Beklagten und dessen Lebensgefährtin andererseits. Durch weiteren notariellen Vertrag vom 12. Dezember 1986 wurde der Vertrag vom 24. Mai 1985 geändert. Käufer war nun allein die Lebensgefährtin. Diese wurde am 7. Dezember 1987 als Eigentümerin eingetragen.

Das Landgericht hat die vom Kläger auch gegen die Lebensgefährtin erhobene Klage abgewiesen, den Beklagten aber antragsgemäß zur Zahlung von 10.000 DM nebst Zinsen verurteilt. Die Berufung des Beklagten blieb erfolglos. Mit der zugelassenen Revision verfolgt er seinen Klageabweisungsantrag weiter.

#### Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet. Dem Kläger steht der Anspruch auf Zahlung von 10.000 DM aufgrund des Maklervertrages vom 15. April 1985 zu.

1. Das Berufungsgericht meint, wer sich schriftlich dazu verpflichte, eine Maklercourtage zu entrichten, wenn der bereits erbrachte Nachweis zum beabsichtigten Hauptvertrag führe, müsse sich daran festhalten lassen.

Diese Erwägung wird von der Revision hingenommen. Sie ist rechtlich unbedenklich (vgl. Senatsurteil vom 18.9.1985 - IVa ZR 139/83 - LM BGB § 316 Nr. 12 = WM 1985, 1422 unter I 3).

2. Der nach dem Maklervertrag vom 15. April 1985 die Provisionszahlungspflicht auslösende "rechtsverbindliche Kaufvertrag" ist aufgrund des Nachweises des Klägers zustande gekommen.

Ob angesichts seiner umfassenden Regelung, Formgültigkeit und Verbindlichkeit bereits der Vertrag vom 24. Mai 1985, in dem der Beklagte und seine Lebensgefährtin beide als Käufer auftraten, dieser im Maklervertrag beabsichtigte Vertrag war, kann offen bleiben. Jedenfalls hat der Tatrichter rechtsfehlerfrei die vom Beklagten eingegangene Verpflichtung zur Zahlung einer Maklerprovision dahin ausgelegt, daß auch ein rechtsverbindlicher Kaufvertrag allein mit seiner Lebensgefährtin zur Zahlungspflicht führen sollte. Unstreitig hat diese aufgrund des notariellen Abänderungsvertrages vom 12. Dezember 1986 das nachgewiesene Objekt zu Eigentum erworben.

Der Tatrichter führt aus, der nach dem Maklervertrag beabsichtigte Hauptvertrag sei mit dem notariellen Kaufvertrag vom 12. Dezember 1986 zustande gekommen. Die wirtschaftliche Identität zwischen dem beabsichtigten und dem später geschlossenen Vertrag werde bei Erwerb des nachgewiesenen Objekts durch einen Dritten nicht ausgeschlossen, wenn zwischen dem Maklerkunden und dem Dritten besonders enge persönliche oder besonders ausgeprägte wirtschaftliche Be-

ziehungen bestanden hätten. So liege es hier, wenn auch die Erwerberin nicht Ehefrau, sondern Lebensgefährtin des Beklagten sei. Der Maklerkunde sei befugt, den erbrachten Nachweis den Personen zugänglich zu machen, die nach dem Erwerb des Hausgrundstücks ihren Lebensmittelpunkt dorthin verlagern wollten, um mit ihnen Vor- und Nachteile einer Kaufentscheidung zu besprechen. Erwerbe jemand aus diesem Personenkreis statt des Maklerkunden das nachgewiesene Objekt, dann könne der Makler nicht Schadensersatz verlangen, weil der Kunde nicht gegen das Gebot verstoßen habe, vom Makler erhaltene Informationen vertraulich zu behandeln. Der Beklagte habe unstreitig nicht nur für sich, sondern auch für die Lebensgefährtin, deren Kinder und das gemeinsame Kind durch den Kauf eines Hausgrundstücks einen neuen Lebensmittelpunkt schaffen wollen. Trotz Erwerbs nur durch seine Lebensgefährtin stehe er nicht anders als bei gemeinsamem Kauf. Er nutze das Hausgrundstück wie beabsichtigt. Auf seine dingliche Berechtigung komme es nicht an.

Diesen Erwägungen folgt der Senat (vgl. Senatsurteil vom 14.12.1983 - IVa ZR 66/82 - WM 1984, 412 = LM ZPO § 68 Nr. 8 unter IV, weiter Senatsurteil vom 12.10.1983 - IVa ZR 36/82 - LM BGB § 652 Nr. 86 = WM 1984, 60 = NJW 1984, 358). Die wirtschaftliche Identität zwischen dem im Maklervertrag vom 15. April 1985 beabsichtigten und dem am 12. Dezember 1986 geschlossenen Vertrag kann danach ohne weiteres bejaht werden. Beabsichtigt war der Kauf des Hausgrundstücks durch den Beklagten gemeinsam mit seiner Lebensgefährtin oder durch einen von beiden. Das zeigt die Eintragung beider durch einen Schrägstrich getrennter Namen im Maklervertrag als Kaufinteressenten. Unstreitig ging es dem Beklagten dar-

um, daß für das weitere gemeinsame Leben mit seiner Verlobten, mit deren beiden Kindern aus früherer Ehe und mit dem gemeinsamen Kind die Grundlage gesichert wurde. Dieser Zweck wurde sowohl bei gemeinsamem Erwerb als auch bei Kauf nur durch den Beklagten oder nur durch die Lebensgefährtin erreicht. Demgemäß hat der Beklagte den erstrebten wirtschaftlichen Erfolg erreicht, für den er die Zahlung der Provision versprochen hatte.

Bundschuh

Dehner

Dr. Schmidt-Kessel

Dr. Zopfs

Römer