

50

BUNDESGERICHTSHOF

2031 051

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 779/68

URTEIL

Verkündet am

26. März 1969

B l e c h e r ,
Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Paula B [REDACTED] , P [REDACTED] , T [REDACTED] weg [REDACTED] ,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Herrn Kurt S [REDACTED] , E [REDACTED] , E [REDACTED]
straße [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. März 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Hauß und der Bundesrichter Johannsen, Wüstenberg, Dr. Pfretzschner und Dr. Buchholz

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 19. April 1966 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Immobilienmaklerin. Der Beklagte erteilte ihr am 21. August 1964 für die Dauer von sechs Monaten einen Alleinauftrag zum Nachweis oder zur Vermittlung einer Verkaufsgelegenheit für einen Wohnblock. Für eine erfolgreiche Tätigkeit versprach er eine Gebühr von 2 % des Kaufpreises. Er war verpflichtet, der Klägerin auch diejenigen Interessenten zu benennen, die sich unmittelbar an ihn wandten, damit die Abschlußver-

- 3 -

handlungen durch die Klägerin geführt werden konnten.
Am 5. Februar 1965 veräußerte der Beklagte den Wohnblock, ohne die Klägerin einzuschalten, zum Preise von 690.000 DM an einen Herrn H[REDACTED]. Die Klägerin begehrt deswegen Schadensersatz in Höhe von 34.500 DM.

Zur Begründung dieser Forderung hat sie ausgeführt, sie sei in der Lage gewesen, einen Kaufvertrag mit dem Wohnungsbauunternehmer He[REDACTED] zu vermitteln. Dieser sei bereit gewesen, den Wohnblock zu den vom Kläger genannten Bedingungen zu erwerben, wenn das Objekt die angegebenen Rendite von 5 % erbringen würde. Er sei auch in der Lage gewesen, den Kaufpreis aufzubringen. Zum Abschluß des Vertrages sei es nur deswegen nicht gekommen, weil der Beklagte ihr nicht die mehrfach geforderten Unterlagen mit den Angaben über die auf dem Objekt ruhenden Lasten und seine Erträge zugesandt habe. Von He[REDACTED] hätte sie dann auch noch 3 % des Kaufpreises als Käuferprovision erhalten.

Der Beklagte hat im ersten Rechtszug bestritten, der Klägerin einen Alleinauftrag erteilt zu haben.

Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt, an die Klägerin 34.500 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 4. März 1965 zu bezahlen.

Der Beklagte hat Berufung eingelegt mit dem Antrag

das Urteil des Landgerichts zu ändern und die Klage insoweit abzuweisen, als er zur Zahlung von mehr als 18.400 DM verurteilt worden sei.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Er bestreitet nicht mehr, der Klägerin einen Allein-
auftrag erteilt zu haben und erkennt an, ihr schadens-
ersatzpflichtig zu sein. Er bestreitet jedoch die Höhe
des geltend gemachten Anspruchs. Dazu hat er in der Be-
rufungsbegründung ausgeführt, er bestreite, daß der
Interessent He [REDACTED] bereit gewesen sei, der Klägerin
3 % Käuferprovision zu zahlen. Selbst wenn er eine sol-
che Abrede mit der Klägerin getroffen haben würde, könn-
ten ihm doch nur 2 % Käuferprovision angerechnet werden,
denn mit einer darüber hinausgehenden Forderung hätte
die Klägerin gegen die Verbandsvorschriften und die orts-
übliche Regelung verstoßen. Weiter macht er geltend, die
Klägerin habe auch nicht den Beweis dafür erbracht, daß
Heydegger das Grundstück erworben hätte. Er habe die
Grundstücksrendite nicht gekannt. Bei seinen Verhand-
lungen mit der Klägerin sei noch alles offen gewesen.
Schließlich hat er ausgeführt, er erkenne an, dementspre-
chend der Klägerin zur Zahlung weiterer 2 % aus dem Kauf-
preis von 690.000 DM als entgangene Käuferprovision ver-
pflichtet zu sein, nämlich 13.800 DM. Sodann macht er
aber weiter geltend, die Klägerin habe dadurch, daß er
das Geschäft allein ohne ihr Mitwirken abgeschlossen habe,
Aufwendungen gespart. Es sei üblich, diese nach bestimmten
festen Sätzen zu errechnen. Allgemein gelte ein Betrag von
33 % der in Betracht kommenden Provisionen in solchen
Fällen als angemessene Aufwendung. Er sei deswegen nur
verpflichtet, der Beklagten zu zahlen:

2 % Verkäuferprovision =	13.800 DM
2 % Käuferprovision =	13.800 DM
abzüglich ersparter Aufwendungen im Betrag von	<u>9.200 DM</u>
somit insgesamt	18.400 DM.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht hat der Beklagte bestritten, daß die Klägerin von ihm überhaupt eine Käuferprovision unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes verlangen könne. Seine in der Berufungsbegründung enthaltenen Anträge hat er hingegen nicht geändert.

Das Berufungsgericht hat dem Antrag des Beklagten entsprochen. Die Klägerin hat Revision eingelegt. Sie begehrt die ihr vom Berufungsgericht aberkannten 16.100 DM von dem Beklagten.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist unbegründet.

I

Die Klägerin kann ihren Anspruch nicht darauf gründen, daß der Beklagte in der Berufungsbegründung eingeräumt hat, ihr als Schadensersatz für die entgangene Käuferprovision 13.800 DM zu schulden. Dieses Vorbringen enthält kein Anerkenntnis der von der Klägerin geltend ge-

machten Forderung. Vielmehr hat der Beklagte nur den Versuch einer Schadensberechnung vorgenommen, in der der Betrag von 13.800 DM einen Rechnungsposten darstellt. Im übrigen ist er in der mündlichen Verhandlung von dieser Berechnung deutlich abgerückt. Ein Anerkenntnis der Forderung der Klägerin im Sinne des § 307 ZPO liegt daher nicht vor.

Es könnte allerdings sein, daß die Angaben des Beklagten in der Berufungsbegründung ein Geständnis derjenigen Tatsachen enthalten, aus der der Anspruch auf Ersatz der entgangenen Käuferprovision hergeleitet wird. Es wäre möglich, daß der Beklagte damit nicht mehr bestreiten will, daß die Klägerin in der Lage gewesen wäre, einen Kaufvertrag zu vermitteln, bei dem sie 2 % Käuferprovision verdient hätte. Das trifft aber nicht zu. Denn der Beklagte hatte diese Tatsache unmittelbar vorher bestritten. Er hatte vorgetragen, es sei nicht erwiesen, daß der Interessent He [REDACTED] das Grundstück tatsächlich zu den von ihm gesetzten Bedingungen erworben hätte.

II

1. Das Berufungsgericht mußte daher feststellen, ob und in welcher Höhe die Klägerin durch das vertragswidrige Verhalten des Beklagten einen Schaden erlitten hatte. Diese Aufgabe hat es erfüllt. Es hält es auf Grund der Würdigung des Verhandlungsergebnisses nicht für erwiesen, daß der Interessent He [REDACTED] das Grundstück zu den genannten Bedingungen erworben hätte, wenn der Kläger es nicht von sich aus einem anderen überlassen hätte. Gegen diese

mögliche Würdigung hat die Klägerin keine durchgreifenden Revisionsrügen vorgebracht. Es steht auch nicht fest, daß He [REDACTED] das Grundstück nur deswegen nicht erworben hat, weil der Beklagte der Klägerin nicht die Unterlagen übersandte; aus denen sich die auf dem Grundstück ruhenden Lasten und dessen Erträge ergaben. Die Klägerin hätte im übrigen He [REDACTED] deswegen an den Beklagten verweisen können. Das hat sie nicht getan. Auch hat He [REDACTED] als Zeuge nicht bekundet, daß er das Grundstück gekauft hätte, wenn sich ergeben hätte, daß die Rendite tatsächlich 5 % betrug. Er hat vielmehr nur gesagt, es sei noch alles offen gewesen.

Das Berufungsgericht hat auch nicht die Beweisanforderungen verkannt. Die Klägerin hat zu beweisen, daß und in welcher Höhe ihr durch das vertragswidrige Verhalten des Beklagten ein Schaden entstanden ist. Damit wird ihr bei sachgemäßer Anwendung des § 287 ZPO nichts Unmögliches zugemutet. Allerdings muß von ihr der Beweis gefordert werden, daß sie innerhalb der ihr in dem Maklervertrag gesetzten Frist einen zum Ankauf unter sachgemäßen oder zu den von dem Beklagten gestellten Bedingungen bereiten und fähigen Käufer gestellt haben würde (RGZ 76, 360). Ist das erwiesen, kann im allgemeinen davon ausgegangen werden, daß der Beklagte als Auftraggeber das Grundstück an diesen ihm von der Klägerin als Maklerin zugeführten Käufer verkauft hätte. Im vorliegenden Fall ist aber schon der Beweis gescheitert, daß die Klägerin einen kaufbereiten Interessenten gefunden hätte.

2. Das Berufungsgericht hat sich auch nicht überzeugen können, daß der Käufer Hi [REDACTED] bereit gewesen wäre, der Klägerin eine Käuferprovision zu zahlen, wenn diese in die Kaufsverhandlungen eingeschaltet worden wäre. Allerdings

wäre der Beklagte verpflichtet gewesen, Hintz an die Klägerin zu verweisen. Der Beklagte hätte auch dann gegen seine Verpflichtungen aus dem Alleinauftrag verstoßen, wenn er Hi [REDACTED] veranlaßt hätte, den vorher angebahnten Kaufvertrag erst nach Ablauf der Frist zu schließen, auf die der Alleinauftrag der Klägerin beschränkt war (vgl. BGH NJW 1966, 2008).

Die Klägerin kann hier aber nicht die Beweiserleichterung des § 252 BGB für sich in Anspruch nehmen. Bei den hier vorliegenden besonderen Umständen kann nicht gesagt werden, daß dieser Erwerber nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge bereit gewesen wäre, eine von der Klägerin verlangte Käuferprovision zu zahlen. Dem Erwerber ist das Kaufobjekt nicht durch die Klägerin bekannt geworden und die Klägerin war ihrerseits dem Beklagten durch den Alleinauftrag gebunden. Diese Bindung bedeutete, daß die Klägerin dem Beklagten gegenüber verpflichtet war, in seinem Interesse für ihn tätig zu werden (BGH NJW 1966, 1406; 1967, 199). Zwar mußte der Beklagte der Klägerin alle Interessenten zuführen. Dann aber war die Klägerin verpflichtet, auch mit dem Käufer, der dem Beklagten genehm war, die Abschlußverhandlungen zu führen. Dabei durfte sie nicht ihre eigenen Interessen voranstellen, insbesondere hätte sie ihre Tätigkeit nicht davon abhängig machen dürfen, daß der Käufer Hi [REDACTED] der das Objekt nicht von ihr erfahren hatte, sich zuvor bereit erklärte, ihr eine Käuferprovision zu zahlen. Sie hätte sich dem Beklagten gegenüber sogar schadensersatzpflichtig gemacht, wenn sie bei Weigerung des Käufers, ihr eine Provision zu zahlen, die Abschlußverhandlungen nicht geführt hätte. Wollte sie das Recht in Anspruch nehmen, ihre Tätigkeit von einer Provisionsbereitschaft ihrer Käufer abhängig zu machen, so hätte das besonders mit dem Beklagten vereinbart werden müssen. Das ist nicht geschehen.

Frei von Irrtum hat das Berufungsgericht ausgeführt, daß der Erwerber des Grundstücks keinen Anlaß gehabt hatte, der Klägerin auch seinerseits eine Provision zu zahlen. Denn sie war für ihn nicht tätig geworden. Er hatte das Objekt auf andere Weise erfahren, und die Klägerin war dem Beklagten gegenüber verpflichtet, die Abschlußverhandlungen mit ihm zu führen. Unter diesen Umständen konnte das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum die Überzeugung gewinnen, daß es höchst zweifelhaft sei, ob sich der Käufer Hi■■■■ bereit gefunden hätte, der Klägerin eine Käuferprovision zu zahlen.

Dr. Hauß

Johannsen

Wüstenberg

Dr. Pfretzschner

Dr. Buchholz