

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

2031 054

BGB § 652

Der für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Grundstückskaufvertrages vom Käufer versprochene Maklerlohn ist zu entrichten, wenn der ursächliche Zusammenhang des Kaufs mit dem Nachweis feststeht. Dabei bleibt es belanglos, daß der Makler für den Käufer eine vermittelnde Tätigkeit nicht entfalten konnte, weil der Verkäufer einem anderen Makler einen Allein- und Festauftrag erteilt hatte.

BGH, Urt. v. 2. April 1969 - IV ZR 781/68 - OLG Braunschweig
LG Braunschweig

6

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 781/68

URTEIL

Verkündet am

2. April 1969
B l e c h e r ,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Herrn Johann W [REDACTED] , B [REDACTED]-M [REDACTED],
M [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma Hans P [REDACTED] , Immobilien,
Inh. Frau Ilse P [REDACTED] B [REDACTED] , W [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte, (

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

h

- 2 -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. April 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Hauß sowie der Bundesrichter Johannsen, Wüstenberg, Dr. Pfretzschner und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 4. August 1966 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Etwa Anfang Februar 1964 nahm die Grundstückseigentümerin Frau Dr. B. für den beabsichtigten Verkauf ihres in Braunschweig gelegenen Grundstücks die Dienste der Klägerin - einer Grundstücksmaklerfirma - in Anspruch. Daraufhin bot die Klägerin ihrerseits das Grundstück in einem Zeitungsinserat zum Kauf an. Auf diese Anzeige hin rief der Beklagte am 11. März 1964 bei der Klägerin an und ließ sich nähere Informationen über das Grundstück geben. Am 17. März 1964 besichtigte der Beklagte mit

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



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



seiner Ehefrau in Gegenwart der Inhaberin der Klägerin das Grundstück. Der Beklagte bot daraufhin als Kaufpreis einen Betrag von 130.000 DM an. Da die Grundstückseigentümerin mit diesem Angebot nicht einverstanden war, erhöhte der Beklagte sein Angebot auf 140.000 DM. Mit diesem ihm von der Klägerin am 17. oder 18. März 1964 übermittelten Angebot war der Bevollmächtigte der Grundstückseigentümerin einverstanden. Er erklärte jedoch, ein Vertrag könne erst nach dem 31. März 1964 geschlossen werden, da bis zu diesem Zeitpunkt ein anderer Makler einen Allein- und Festauftrag habe. Die Klägerin teilte dies dem Beklagten mit und empfahl ihm, ein notarielles Kaufangebot abzugeben. Der Beklagte tat dies nicht, sondern bemühte sich vielmehr darum, ohne der Klägerin hiervon Kenntnis zu geben, denjenigen Makler ausfindig zu machen, der für das Grundstück den Allein- und Festauftrag hatte. Nachdem ihm dies gelungen war, ließ er sich von diesem ein Angebot über das Grundstück übersenden. Durch notariellen Vertrag vom 25. März 1964 erwarb er das Grundstück alsdann von der Grundstückseigentümerin für einen Preis von 140.000 DM. An den anderen Makler zahlte er die von diesem geforderte Provision.

Die Klägerin verlangt mit der Klage die Zahlung einer Provision von 3 % des Kaufpreises von 140.000 DM, mithin 4.200 DM.

Sie hat hierzu vorgetragen: Der Beklagte habe am 11. März 1964 bei seinem Anruf um die Zusendung eines Angebots des fraglichen Grundstücks gebeten. Ein solches Angebot sei am 12. März 1964 dem Beklagten übersandt worden. Dieses Angebot habe unter der Grundstücksbeschrei-

lung den klaren Hinweis enthalten, daß für den Nachweis oder die Vermittlung eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zu zahlen sei, und zwar bei Abschluß eines Vor- bzw. Kaufvertrages. Der Beklagte habe das Angebot zumindest stillschweigend angenommen, da er auf Grund des Angebots laufend mit ihr verhandelt habe. Er habe sogar, als er 140.000 DM für das Grundstück geboten habe, insgesamt die Zahlung von 4 % Provision versprochen, nämlich die zusätzliche Übernahme von 1 % der von der Verkäuferin zu zahlenden Provision. Nur durch ihre Tätigkeit sei der Beklagte über die Möglichkeit des Erwerbs des Grundstücks in Kenntnis gesetzt worden. Ihre Tätigkeit sei daher mitursächlich für den Abschluß des Kaufvertrages gewesen. Dies aber reiche dafür aus, um die Provision verlangen zu können.

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 4.200 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Der Beklagte hat um Klageabweisung gebeten.

Er hat bestritten, von der Klägerin ein schriftliches Angebot erhalten oder gar mit ihr einen Maklervertrag abgeschlossen zu haben. Er ist der Ansicht, daß die Klägerin vor dem 31. März 1964 von der Grundstückseigentümerin keinen wirksamen Verkaufsauftrag für das Grundstück gehabt habe, da einem anderen Makler ein Allein- und Festauftrag erteilt gewesen sei. Zum Abschluß des Kaufvertrages sei es allein auf Grund der Tätigkeit dieses Maklers gekommen. Schließlich sei es unzulässig, daß ein Makler für beide Vertragsteile tätig werde. Außerdem sei der Provisionsanspruch der Klägerin verwirkt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Berufungsgericht das landgerichtliche Urteil aufgehoben und bis auf einen geringfügigen Zinsbetrag dem Klagebegehren der Klägerin stattgegeben.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, um deren Zurückweisung die Klägerin bittet, begehrt der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I. Das Berufungsgericht ist auf Grund der von ihm durchgeführten Beweisaufnahme zu der Feststellung gelangt, daß zwischen den Parteien ein Maklervertrag im Sinne des § 652 BGB abgeschlossen worden ist, nach dessen Inhalt der Beklagte für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Grundstücksvertrages oder für die Vermittlung eines solchen Vertrages einen Maklerlohn in Höhe von 3 % des Kaufpreises versprach. Gegen diese Feststellungen werden auch von der Revision keine Einwendungen erhoben.

Im weiteren ist das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangt, daß der am 25. März 1964 abgeschlossene Grundstückskaufvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Beklagten zwar auch auf die Tätigkeit eines

weiteren vom Beklagten in Anspruch genommenen Maklers zurückgeht, die Tätigkeit der Klägerin aber für den Vertragsabschluß mitursächlich gewesen und somit der vereinbarte Provisionsanspruch in Höhe von 3 % der Kaufsumme von 140.000 DM entstanden und fällig geworden ist.

Hinsichtlich der von der Klägerin entwickelten Tätigkeit hat es das Berufungsgericht auf den insoweit unstreitigen Sachverhalt abgestellt, nämlich daß die Klägerin das Grundstück in einem Zeitungsinserat anbot, dem Beklagten auf dessen Anfrage die näheren Einzelheiten angab und mit dem Beklagten und dessen Ehefrau das Grundstück besichtigte.

Hierdurch, so hat das Berufungsgericht festgestellt, habe die Klägerin bei dem Beklagten das Interesse am Erwerb des Grundstücks erweckt. Ohne die Tätigkeit der Klägerin hätte der Beklagte von der Kaufmöglichkeit des Grundstücks keine Kenntnis erlangt und es wäre nicht zum Abschluß des Kaufvertrages vom 25. März 1964 gekommen.

Danach hat das Berufungsgericht seiner Beurteilung nur den Fall eines Nachweismaklervertrages zugrunde gelegt. Das genügt, da nach der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung bereits der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß des Vertrages den Anspruch auf Maklerlohn auslösen sollte.

II. Ist hiernach von einem Nachweismaklervertrag auszugehen, dann bleibt es ohne rechtliche Bedeutung, daß die von der Klägerin zusätzlich eingeleiteten Vertragsverhandlungen infolge der Bindung der Grundstückseigentümerin an einen bis zum 31. März 1964 bestehenden Allein- und Festauftrag gegenüber einem anderen Makler abgebrochen und die Verhandlungen dann neu von diesem anderen Makler aufgenommen wurden. Denn hierdurch wurde der schon allein von der Nachweistätigkeit abhängige Maklerlohn nicht berührt. Eine Nachweistätigkeit ist erfüllt, wenn der Auftraggeber durch den Makler Kenntnis von der Vertragsmöglichkeit erhält. Der Umstand, daß die Klägerin auch noch eine gewisse Vermittlungstätigkeit ausübte, konnte nicht dazu führen, daß erst dem Erfolg dieser Mitwirkung eine entscheidende Bedeutung zukam. Es mag sein, daß der Beklagte auch mit einer Vermittlungstätigkeit der Klägerin rechnete. In der Praxis ist es den Parteien häufig nicht bewußt, ob der Auftrag nur den Nachweis einer Abschlußgelegenheit oder die Vermittlung umfassen soll. Hier aber muß der Beklagte sich enthalten lassen, daß nach der eindeutigen Vereinbarung die Provision für den Nachweis oder die Vermittlung zu zahlen war, der Nachweis allein also bereits genügte.

Der von der Klägerin gelieferte Nachweis brauchte nicht die alleinige oder doch die hauptsächliche Ursache des späteren Vertragsabschlusses zu sein. Ausreichend war vielmehr, daß die Klägerin überhaupt mitgewirkt hatte. Steht fest, daß der Makler die Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages nachgewiesen hat und daß nachher der Vertrag abgeschlossen worden ist, so ergibt

sich der Schluß auf den ursächlichen Zusammenhang zwischen der Tätigkeit des Maklers und dem Vertragsabschluß von selbst (BGB RGRK 11. Aufl., § 652 Anm. 11 und die dort angeführte Rechtsprechung). Ein Ausschluß des ursächlichen Zusammenhanges ließe sich in diesem Falle nur aufgrund besonderer Umstände annehmen, deren Darlegung dem Beklagten obgelegen hätte. Ein solcher besonderer Umstand läge dann vor, wenn die Nachweistätigkeit der Klägerin schlechthin ungeeignet gewesen wäre, den Vertragsabschluß herbeizuführen. Denn ausreichend ist nicht nur die nachweisende Tätigkeit des Maklers, sie muß auch geeignet sein, den Vertragsabschluß herbeizuführen (Dyckerhoff/Rinke, Das Recht des Immobilienmaklers, 3. Aufl., S. 8). Die Frage jedoch, ob der Vertrag früher oder später abgeschlossen werden konnte, spielte an sich für den ursächlichen Zusammenhang keine Rolle. Maßgeblich blieb allein, ob der Vertragsabschluß auf den Nachweis der Klägerin zurückzuführen war (RG SeuffA 88 Nr. 138). Das hat das Berufungsgericht mit Recht bejaht. Denn es hat festgestellt, daß durch die Tätigkeit der Klägerin erst das Interesse des Beklagten am Erwerb des Grundstücks geweckt wurde, daß dieser sonst von der Kaufmöglichkeit keine Kenntnis erlangt hätte und es nicht zum Abschluß des Vertrages vom 25. März 1964 gekommen wäre. Dabei spielte es, wie schon gesagt, keine Rolle, daß die Klägerin vor dem 1. April 1964 nicht auch den Vertragsabschluß vermitteln konnte, da ihr die Provision nicht für die Vermittlung, sondern bereits für den Nachweis zustand. Demgegenüber bleibt es unverständlich, wenn die Revision meint, der bloße Nachweis sei für den Beklagten ohne Interesse gewesen und habe ihm nichts nützen können.

Sicherlich war der Beklagte, wie auch das Berufungsgericht annimmt, bei seinem Verhalten von der Sorge getragen, daß das Grundstück bis zum 1. April 1964 vielleicht anderweitig verkauft werden könnte. Aber einmal hatte die Grundstückseigentümerin das Angebot des Beklagten nicht, wie die Revision ausführt, abgelehnt, sondern, wie sich aus dem unstreitigen Sachverhalt ergibt, wenn auch in rechtsunverbindlicher Art angenommen und nur erklärt, daß der Vertrag infolge ihrer Bindung erst nach dem 31. März 1964 abgeschlossen werden könne. Es liegt daher bei der kurzen Zeitspanne von nicht einmal vierzehn Tagen nahe, daß der Vertrag auch ohne Einschaltung des anderen Maklers nach dem 31. März 1964 zustande gekommen wäre, wenn der Beklagte der Anregung der Klägerin gefolgt und der Grundstückseigentümerin ein notarielles Kaufangebot gemacht hätte. Zumindest wäre aber vom Beklagten eine Unterrichtung des anderen Maklers dahin zu erwarten gewesen, daß er durch die Klägerin auf die Kaufgelegenheit hingewiesen sei und diese mit der Grundstückseigentümerin bereits einen Preis von 140.000 DM ausgehandelt habe. In diesem Falle hätte eine gemeinschaftliche Tätigkeit durch zwei Makler vorgelegen, wobei, wie sich aus der Stellungnahme des vom Berufungsgericht herangezogenen Sachverständigen ergibt, üblicherweise die Gesamtprovision zwischen beiden Maklern geteilt worden wäre. Da bei der Tätigkeit von zwei Maklern, ohne daß sie gemeinschaftlich handeln, eine solche Übung nicht besteht, hat es sich der Beklagte selbst zuzuschreiben, daß nunmehr von ihm Provision an zwei Makler zu zahlen ist.

Keiner Erörterung bedarf es, ob die Rechtslage anders zu beurteilen wäre, wenn die Klägerin vor oder zumindest bei ihrer Nachweistätigkeit bereits gewußt hätte, daß es durch ihre Vermittlung zu einem Abschluß des Vertrages vor dem 31. März 1964 nicht kommen könne, und sie bei dem Beklagten den fälschlichen Eindruck erweckt hätte, sie habe das Objekt fest an der Hand und sei in der Lage, auch den Abschluß des Kaufvertrages mit der Grundstückseigentümerin sofort zu vermitteln. Denn das Berufungsgericht hat festgestellt, daß der Klägerin der noch bis zum 31. März 1964 laufende Allein- und Festauftrag an einen anderen Makler nicht bekannt war, sie vielmehr hiervon erst Kenntnis erhielt, als sie am Abend des 17. oder 18. März 1964 dem Bevollmächtigten der Grundstückseigentümerin das Kaufangebot des Beklagten übermittelte. Für ein treuwidriges Verhalten der Klägerin liegen daher keine Anhaltspunkte vor.

III. Ein Eingehen auf die weiteren Rügen der Revision erübrigt sich, da ihnen ausschließlich die irrtümliche Auffassung zugrunde liegt, der Maklerlohn sei für die Vermittlung des Vertrages versprochen worden.

Da das Berufungsurteil auch im übrigen keine
Rechtsfehler zu Ungunsten des Beklagten erkennen läßt,
ist die Revision als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Hauß

Johannsen

Bundesrichter Wüstenberg
ist erkrankt und an der
Unterzeichnung verhindert.

Dr. Hauß

Dr. Pfretzschner

Dr. Reinhardt