

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 653

Ein Anspruch auf Maklerlohn nach § 653 BGB besteht nur, wenn ein Maklervertrag zustande gekommen ist. Das kann stillschweigend dadurch geschehen, daß jemand sich die Dienste des Maklers gefallen läßt.

BGH, Urt. v. 16. Januar 1970 - IV ZR 800/68 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 800/68

URTEIL

Verkündet am
16. Januar 1970
B l e c h e r ,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Heinz K [REDACTED] ,
B [REDACTED] (G [REDACTED]) , H [REDACTED]straße [REDACTED] ,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Rudolf P [REDACTED] ,
B [REDACTED] , L [REDACTED] Straße [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Januar 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Hauß und der Bundesrichter Johannsen, Wüstenberg, Dr. Pfretzschner und Dr. Bukow für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 16. Juni 1967 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Dem Beklagten gehörte in Berlin ein größerer Grundstückskomplex, den er zu verkaufen beabsichtigte. Ihm war bekanntgeworden, daß der Kläger, der von Beruf Architekt ist, für eine Interessentengruppe, die ein Gebäude in Westberlin errichten wollte, ein Grundstück beschaffen sollte. Deswegen wandte er sich mit Schreiben vom 10. Juli 1963 an den Kläger. Er teilte ihm mit, daß er ihm diesen Grundstückskomplex "anstelle". Der Kläger schaltete seinerseits den Finanzmakler H. ein. Dieser teilte mit, es sei ihm gelungen, einen bedeutenden westdeutschen Versicherungskonzern als Bauherrn zu gewinnen. Es kam jedoch nicht zum Abschluß eines Kaufvertrages. Deswegen erklärte der Beklagte dem Kläger mit Schreiben vom 13. August 1963, daß die getroffenen Absprachen gegenstandslos geworden seien und er die von ihm



unterbrochenen Verhandlungen mit ihm bekannten Interessenten wieder aufnehmen werde. Es ergab sich danach eine Korrespondenz zwischen den Parteien.

Am 19. September 1963 verkaufte der Beklagte den Grundstückskomplex an die B-F-GmbH & Co. KG zum Kaufpreis von 3.400.000 DM.

Der Kläger behauptet, er habe dem Beklagten diesen Käufer zugeführt und es sei ihm gelungen, statt des vom Kläger geforderten Kaufpreises einen um 600.000 DM höheren zu erzielen, da er die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte als Mieter des neu zu errichtenden Gebäudes habe gewinnen können. Der Kläger begehrt von dem Beklagten die Zahlung einer Provision von 200.000 DM.

Der Beklagte bestreitet, dem Kläger einen Maklerauftrag erteilt zu haben, und bringt vor, er habe diesem das Grundstück nur für eine Veräußerung an einen dem Kläger bekannten Interessenten zur Verfügung gestellt und ihm für den Fall, daß der Kauf zu den gestellten Bedingungen schnell abgeschlossen würde, eine Provision in Höhe von 100.000 DM versprochen. Er habe auch nicht gewußt, daß der Kläger sich in dieser Sache weiter um den Verkauf des Grundstücks an andere Interessenten bemüht habe.

Der Kläger hat mit seiner Klage in beiden Rechtszügen keinen Erfolg gehabt. Er verfolgt mit seiner Revision den mit der Klage geltend gemachten Anspruch weiter. Der Beklagte hat gebeten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist unbegründet.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, der Kläger habe für seine Behauptung, der Beklagte habe ihm eine Provision in Höhe von ursprünglich 100.000 DM, später in Höhe von 200.000 DM für den Fall zugesagt, daß der Kaufvertrag über den Grundstückskomplex mit einem von dem Kläger dem Beklagten zugeführten Kaufinteressenten zustande komme, den ihm obliegenden Beweis nicht erbracht. Unstreitig hätten die Parteien eine dahingehende ausdrückliche Abrede in schriftlicher Form nicht getroffen. Der Kläger könne sich zum Beweise seines Vorbringens, der Beklagte habe ihm allgemein und uneingeschränkt eine Provision zugesichert, falls durch die Bemühungen des Klägers der Grundstückskomplex verkauft werde, auf den Brief des Beklagten an ihn vom 10. Juli 1963 nicht beziehen. Diesen Brief hat das Berufungsgericht dahin ausgelegt, daß der Beklagte darin dem Kläger den Grundstückskomplex für dessen Interessentengruppe zum Kauf angeboten habe. Er sei an einer baldigen Entscheidung interessiert gewesen. Er habe nicht den Willen gehabt, mit diesem Schreiben dem Kläger den Abschluß eines Maklervertrages anzutragen. Auch auf Seiten des Klägers habe ein solcher Wille nicht bestanden. Der Kläger, der von einer Interessentengruppe beauftragt gewesen sei, habe prüfen wollen, ob dieser Komplex für seine Interessenten das geeignete Objekt gewesen sei. Dies schließe es aus, daß zwischen den Parteien ein Maklervertrag auf Grund des Schreibens des Beklagten vom 10. Juli 1963 zustande gekommen sei. Auch die beiden weiteren Schreiben des Beklagten vom 13. und 30. August 1963 reichen zum Beweis der Klagebehauptungen nicht aus.

Die Interessentengruppe, die der Kläger für den Ankauf des Grundstücks an der Hand hatte, war die I- G-. Aufgrund der Beweisaufnahme hat das Berufungsgericht festgestellt, der Beklagte habe dem Kläger die Provision in Höhe von 100.000 DM nur für den Fall versprochen, daß kurzfristig ein Kaufvertrag mit dieser Gesellschaft zu den vom Beklagten genannten Bedingungen zustande kommen werde.

Diese Feststellung wird von der Revision mit Verfahrensrügen angegriffen, die jedoch unbegründet sind. Es wird nicht verkannt, daß einige Wendungen in den Schreiben des Beklagten für die Behauptungen des Klägers sprechen können. Einen zwingenden Schluß begründen sie indes nicht. Sie können auch so ausgelegt werden, wie sie vom Berufungsgericht ausgelegt worden sind.

Ein Verkauf an die I-G- ist unstreitig nicht erfolgt. Die Revision macht aber weiterhin geltend, der Beklagte habe sich die Maklerdienste des Klägers gefallen lassen und sei deshalb verpflichtet, ihm eine Provision zu zahlen, da er gewußt habe oder mindestens hätte wissen müssen, daß der Kläger von ihm eine Vergütung erwarte. Der Kläger habe mit Wissen und Willen des Beklagten seine Tätigkeit weiter ausgeübt und den Erfolg herbeigeführt. Nach § 653 BGB gelte ein Maklerlohn als stillschweigend vereinbart.

Auch dieses Vorbringen ist unbegründet. Nach § 653 BGB gilt ein Maklerlohn als stillschweigend vereinbart, wenn die dem Makler übertragene Leistung den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist. Voraussetzung für den

Anspruch auf Maklerlohn ist aber auch in diesem Fall, daß ein Maklervertrag zustande gekommen ist (Dyckerhoff-Rinke, Das Recht des Immobilienmaklers 6. Aufl. S. 17). Das kann allerdings auch stillschweigend dadurch geschehen, daß ein Käufer oder Verkäufer die Dienste eines Maklers in Anspruch nimmt. Regelmäßig wird dann davon auszugehen sein, daß der gewerbsmäßige Makler für seine Leistungen entlohnt werden will. Wer aber, ohne beruflich als Makler tätig zu sein, Vermittlungsdienste leistet, kann sich auf eine derartige Vermutung nicht berufen (Dyckerhoff-Rinke aaO S. 18).

Der Kläger war von Beruf nicht Makler, sondern Architekt. Er ist, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, auch als solcher dem Beklagten gegenüber aufgetreten. Es kam ihm in erster Linie darauf an, von seinen Interessenten einen Auftrag als Architekt für das von ihnen beabsichtigte Bauvorhaben zu erhalten. Deswegen war er bemüht, nur solche Käufer zu finden, die ihm als Gegenleistung für den Nachweis eines geeigneten Baugrundstücks diesen Auftrag erteilten. Das war auch dem Beklagten bekannt.

Es kann dahingestellt bleiben, ob sich der Kläger weiter um den Verkauf des Grundstücks an andere Interessenten bemüht hat und ob das dem Beklagten, wie die Revision vorbringt, bekannt gewesen ist. Denn selbst wenn er hiervon Kenntnis hatte, und wenn das Bemühen des Klägers für den Beklagten wertvoll gewesen sein sollte, würde damit doch nicht stillschweigend ein Maklervertrag zustande gekommen sein. Der Beklagte wußte, daß der Kläger an dem Verkauf des Grundstücks an einen von ihm beigebrachten Käufer interessiert war, weil er dann als Architekt mit dem Bau beauftragt werden würde. Er konnte und brauchte nicht anzu-

nehmen, daß der Kläger außer diesem wirtschaftlich sehr erheblichen Vorteil auch noch von ihm eine Maklerprovision haben wollte. Denn die Provisionszusage, die er von sich aus für den Fall eines Verkaufs an die I- G gemacht hatte, sollte nicht nur ein Entgelt für die Vermittlerdienste des Klägers sein. Der Beklagte hatte vielmehr die Provision nur für den Fall versprochen, daß das Grundstück innerhalb einer kurz bemessenen Frist zu den von ihm gesetzten Bedingungen an die I- G verkauft werde. Er hatte im übrigen selbst Käufer an der Hand, die jedoch noch nicht ohne weiteres bereit waren, auf alle von ihm gesetzten Bedingungen einzugehen. Er war aber an einem schnellen Verkauf interessiert und wollte den Kaufpreis möglichst schnell in die Hand bekommen. Nur wenn es dem Kläger gelang, dieses Vorhaben zu verwirklichen, sollte er die zugesagte Provision erhalten.

Soweit der Kläger seine Ansprüche auf § 653 BGB gründet, muß er die Umstände darlegen und beweisen, die den Schluß zulassen, daß seine Vermittlungstätigkeit nur gegen eine Vergütung zu erwarten war (BGH LM BGB § 653 Nr. 1). Das angefochtene Urteil ergibt, daß der Kläger diesen ihm obliegenden Beweis nicht erbracht hat. Das Berufungsgericht hat daher seine Klage zu Recht abgewiesen.

Dr. Hauß

Johannsen

Wüstenberg

Dr. Pfretzschner

Dr. Bukow