

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV_ZR_803/68

URTEIL

Verkündet am
11. März 1970
B l e c h e r ,
Justizobersekretär

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

1. des Zahnarztes Adolf G [REDACTED],
 2. der Hausfrau Dorothea G [REDACTED],
- beide in O [REDACTED] ([REDACTED]), B [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Maklerfirma Fr. H [REDACTED],
Inhaber Kaufmann A. H [REDACTED] in O [REDACTED] ([REDACTED]),
F [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. März 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Hauß und der Bundesrichter Johannsen, Wüstenberg, Dr. Pfretzschner und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 25. Oktober 1967 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin hatte von den Grundstückseigentümern, den Eheleuten B. in O. den Auftrag, den Verkauf ihres Grundstücks zu vermitteln. Mit einem an den Beklagten zu 1) gerichteten Schreiben vom 8. März 1965 bot sie diesem das Objekt an und erklärte dabei, im Abschlußfall habe der Käufer eine Provision zu zahlen. Das Angebotsschreiben enthielt unter anderem Einzelheiten über Raumaufteilung, Mieteinnahmen und Belastungen des Objekts und nannte als Preisforderung den Betrag von 650.000 DM.

- 3 -

Aufgrund eines Telefongesprächs wurde zwischen der Klägerin und den Beklagten eine gemeinsame Besichtigung des Hauses verabredet. Sie fand statt. Eine Einigung mit dem anwesenden Ehemann E. wurde jedoch nicht erzielt, da den Beklagten der geforderte Kaufpreis von 650.000 DM zu hoch war.

Die Klägerin wies den Beklagten dann noch weitere Kaufobjekte nach.

Ende Juni 1965 bot eine andere Maklerfirma den Beklagten das ihnen im März 1965 von der Klägerin angebotene Grundstück ebenfalls an. Die Beklagten wiesen darauf hin, daß sie dieses Grundstück bereits von der Klägerin angeboten erhalten hätten. Der Makler erklärte jedoch, der der Klägerin erteilte Auftrag sei erloschen, er habe inzwischen einen Alleinauftrag von den Eigentümern erhalten. Das Grundstück sei zum Preise von 580.000 DM zu verkaufen. Die Beklagten erwarben das Grundstück zu diesem Kaufpreis und zahlten dem Makler eine Provision von 29.000 DM.

Die Klägerin fordert von den Beklagten gleichfalls eine Provision in dieser Höhe.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die von den Beklagten eingelegte Berufung zurückgewiesen. Die Beklagten haben Revision eingelegt. Sie verfolgen ihren vom Berufungsgericht gestellten Antrag weiter.

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



Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, zwischen den Parteien sei ein Maklervertrag zustande gekommen. Die Klägerin habe mit Schreiben vom 8. März 1965 ein Angebot gemacht, das die Beklagten, und zwar auch die Beklagte zu 2), angenommen hätten. Sie hätten das Haus besichtigt und bei dieser Gelegenheit auch Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer geführt. Die von der Revision gegen diese Feststellung erhobenen Verfahrensrügen sind unbegründet. Das Berufungsgericht hat alle von der Revision hervorgehobenen Umstände berücksichtigt und in seine Überlegungen einbezogen.

Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht sodann ausgeführt, daß sich die Beklagten nicht darauf berufen können, ihnen sei die ihnen von der Klägerin mit Schreiben vom 8. März 1965 nachgewiesene Kaufgelegenheit schon vorher bekannt gewesen. Ungeachtet dessen ist zwischen den Parteien ein Maklervertrag zustande gekommen. Denn in dem Schreiben vom 8. März 1965 wurde nicht nur mitgeteilt, daß die Eheleute Brunner ihr Grundstück in der Bleichstraße 24 verkaufen wollten, sondern es enthielt weiter nähere Angaben über die Größe der in dem Gebäude vorhandenen Läden und Wohnungen, über die Mieterträge, die Höhe der Belastungen usw. Diese Angaben haben die Beklagten ihrer Bank zur Prüfung und Begutachtung der Rentabilität des Grundstücks vorgelegt. Dadurch, daß die Beklagten diese Information verwertet haben, haben sie das Angebot der Klägerin angenommen. Sie waren daher, wenn ein Kaufvertrag aufgrund dieser Information geschlossen wurde, verpflichtet, die Provision zu zahlen.

Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht jedoch nur, wenn seine Tätigkeit für das Zustandekommen des von dem Auftraggeber mit dem Dritten geschlossenen Vertrags ursächlich gewesen ist. Dabei genügt es, daß die Tätigkeit mitursächlich war (RG Recht 1913, Nr. 1444; BGH LM BGB § 652 Nr. 7). Sie braucht nicht die einzige und auch nicht hauptsächliche Ursache gewesen zu sein. Es genügt, wenn sie eine wesentliche Ursache bildete. In dem hier zu entscheidenden Fall hat die Klägerin den Provisionsanspruch daher nur dann, wenn die Informationen, die sie den Beklagten geliefert hatte, wesentlich mit dazu beigetragen haben, daß diese schließlich das Grundstück erwarben. Das ist vorwiegend eine Tatfrage. Sie ist vom Berufungsgericht bejaht worden.

Durch die Hinweise, die die Beklagten von der Klägerin erhielten, hatte diese ihr Interesse für das Objekt geweckt. Die Ursächlichkeit dieser Hinweise für den späteren Vertragsschluß wurde nicht schon dadurch ausgeschlossen, daß das Objekt den Beklagten später auch noch von einem anderen Makler genannt wurde und daß sie den Kaufvertrag ebenso geschlossen hätten, wenn sie die Hinweise der Klägerin nicht erhalten hätten, da ihnen diese dann von dem später tätig gewordenen Makler geliefert worden wären (Schmidt/Salzer, DB 1969, 1091). Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß das Interesse der Beklagten an dem Erwerb des Grundstücks durch die in dem Schreiben der Klägerin vom 8. März 1965 enthaltenen Hinweise geweckt worden ist. Dieses Interesse sei auch nach dem ersten Abbruch der Verkaufsgespräche weiter vorhanden gewesen. Denn die Beklagten hätten sich danach noch auf ihre Kosten einen Lageplan aushändigen lassen. Das Berufungsgericht räumt

ein, daß dieses Interesse in der Folgezeit zunächst in den Hintergrund getreten sein möge und erst nach dem Scheitern anderer Erwerbspläne durch den zweiten Makler wieder neu geweckt worden sei. Die Beklagten haben dann etwa ein Vierteljahr nachdem die Klägerin ihnen die Hinweise gegeben hatte den Entschluß, das Grundstück zu kaufen, gefaßt und zwar, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, in der von der Klägerin vermittelten Kenntnis verschiedener Einzelheiten, die für sie wie für jeden Kauflustigen von Interesse waren und blieben. Die Umstände, deren Kenntnis sie der Klägerin verdankten, waren keineswegs belanglos. Sonach ergeben die Feststellungen des Berufungsgerichts, daß durch die Tätigkeit der Klägerin das Zustandekommen des Kaufvertrags wesentlich gefördert worden ist. In einem solchen Fall steht dem Makler der Anspruch auf den Makerlohn zu.

Zutreffend hat das Berufungsgericht weiter ausgeführt, daß der Kausalzusammenhang auch nicht dadurch unterbrochen worden ist, daß die Beklagten es ablehnten, das Grundstück zu dem von der Klägerin genannten Kaufpreis zu erwerben und daß sie es später für einen um 70.000 DM, das sind etwa 10 %, niedrigeren Preis kauften. Nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen haben die Beklagten die Klägerin mit dem allgemeinen Ziel eingeschafft, ein Wohn- und Geschäftshaus zu erwerben. Die Beklagten haben durch ihr Verhalten das Angebot der Klägerin, einen Maklervertrag mit ihr zu schließen, dessen Gegenstand der Nachweis für den Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses war, angenommen, obwohl sie nicht bereit waren, den in dem Schreiben der Klägerin genannten Kaufpreis von 650.000 DM

zu zahlen. Sie haben sich dennoch für das genannte Grundstück interessiert und die ihnen von der Klägerin vermittelte Kenntnis verwertet. Sie sind daher verpflichtet, der Klägerin die verlangte Provision zu zahlen. Es kommt unter diesen Umständen nicht darauf an, worauf es zurückzuführen ist, daß der Grundstückseigentümer sich später bereit erklärte, das Grundstück zu einem geringeren, den Beklagten genehmen Preis zu veräußern.

Der Anspruch ist auch nicht, wie das Berufungsgericht im Ergebnis zutreffend ausgeführt hat, durch Aufrechnung erloschen.

Die Beklagten hatten vorgetragen, sie hätten der Klägerin erklärt, ein Grundstück in der Frankfurter Straße für einen Kaufpreis von 750.000 DM erwerben zu wollen. Die Klägerin habe ihnen darauf gesagt, man werde ihnen den Vorrang lassen, wenn ein anderer Interessent den gleichen oder einen höheren Preis biete. Damit hätten sie sich einverstanden erklärt. Die Klägerin hätte dann aber, ohne ihnen auch eine Nachricht zukommen zu lassen, das Grundstück an einen Dritten veräußert.

Wenn man mit dem Berufungsgericht die Behauptungen der Beklagten als wahr unterstellt, so ist damit noch nicht dargetan, daß den Beklagten durch das abredewidrige Verhalten der Klägerin ein Schaden entstanden ist. Zwar hätten die Beklagten beim Erwerb des Grundstücks auf der Frankfurter Straße nur eine Maklergebühr - nämlich die an die Klägerin - zahlen müssen. Trotzdem ist es durchaus möglich, daß für die Beklagten der Erwerb des Grundstücks

in der Bleichstraße (Kaufpreis 580.000 DM) selbst unter Berücksichtigung der Belastung mit einer doppelten Maklergebühr wirtschaftlich günstiger gewesen ist als der nach ihrer Behauptung vereitelte Ankauf des Grundstücks in der Frankfurter Straße (Kaufpreis 750.000 DM). Zu einer Darlegung des Schadens hätte es eines eingehenden Vortrags über die Wertrelation der beiden Grundstücke bedurft, an der es fehlt. Die Belastung mit einer doppelten Maklergebühr allein ergibt noch keinen Vermögensschaden. Es liegt zudem nicht fern, daß die Belastung mit der doppelten Gebühr vermeidbar gewesen wäre, wenn die Beklagten pflichtgemäß die Klägerin über die Fortführung der Kaufverhandlungen mit den Eigentümern benachrichtigt hätten. Alsdann wären Verhandlungen zwischen den beteiligten Maklern über eine Gebührenteilung, wie sie in solchen Fällen häufig stattfinden, möglich gewesen.

Schließlich ist der Anspruch der Klägerin auf den Maklerlohn nicht verwirkt. Allerdings hat die Rechtsprechung in Erweiterung des § 654 BGB angenommen, daß der Maklerlohn - abgesehen von dem Fall vertragswidriger Tätigkeit für die andere Seite - auch dann verwirkt sein kann, wenn sich der Makler einer vorsätzlichen oder grob leichtfertigen Verletzung der Treupflicht des Maklervertrages schuldig gemacht hat (BGHZ 36, 323). Ein solch grober Verstoß gegen die Treupflicht, der den Makler nach allgemeinem Billigkeitsempfinden als seines Lohnes unwürdig erscheinen läßt, steht aber hier nicht zur Erörterung. Hat die Klägerin in der von den Beklagten geschilderten Weise ihre Abrede nicht eingehalten, so genügt es als Sanktion für diese Pflichtwidrigkeit durchaus, den Beklagten einen Schadensersatzanspruch gegen die Klägerin

zu geben, wenn den Beklagten tatsächlich ein Schaden entstanden ist. Ein solcher Schaden ist aber, wie bereits erörtert, von ihnen nicht dargetan worden.

Dr. Hauß

Johannsen

Wüstenberg

Dr. Pfretzschner

Dr. Reinhardt