

# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

IV ZR 53/92

vom

16. Dezember 1992

in dem Rechtsstreit

des Immobilienkaufmanns Cord-Albrecht M. [REDACTED], Haus Nr. 4 in  
S [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] -

gegen

den Immobilienmakler Udo D. [REDACTED], B. [REDACTED]straße 24 a,  
W [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte II. Instanz: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und  
Partner, [REDACTED] -

- 2 -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch  
den Vorsitzenden Richter Bundschuh und die Richter  
Dr. Schmidt-Kessel, Dr. Zopfs, Römer und Dr. Schlichting

am 16. Dezember 1992

beschlossen:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des  
18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom  
16. Dezember 1991 wird nicht angenommen.

Der Kläger trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

Gründe:

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung.  
Die Revision hat im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg.

Allerdings ist die Begründung des Berufungsurteils,  
der Kläger habe einen Schaden nicht substantiiert dargelegt,  
aus den in der Revisionsbegründung unter 1 dargelegten  
Erwägungen fehlerhaft. Gleichwohl trifft das Ergebnis  
zu, weil der Beklagte nicht passiv legitimiert ist, sondern  
allenfalls - entgegen den Ausführungen unter I 1 Abs. 1  
a.E. im angefochtenen Urteil - die C. [REDACTED]. P. [REDACTED] - u.  
E. [REDACTED] f. d. F. [REDACTED] mbH.

- 3 -

Der Beklagte hat bis 31. Dezember 1987 unter der Firma "G [REDACTED] D [REDACTED]" ein einzelkaufmännisches Maklerunternehmen betrieben. Seit 1. Januar 1988 ist er Geschäftsführer der vorstehend genannten GmbH. Unstreitig ist, daß der Beklagte üblicherweise Maklergeschäfte über diese Firma tätigt. Der Kläger hat nicht behauptet, er habe nur mit dem Beklagten persönlich abschließen wollen. Daß der Vertrag mit diesem persönlich zustande gekommen sei, begründet er nur damit, der Beklagte habe durch nichts zu erkennen gegeben, daß er nicht in Person, sondern für die vorgenannte Firma handelt. Mit ähnlicher Begründung hat sich das Berufungsgericht dieser Frage entledigt.

Dies steht nicht im Einklang mit den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zum unternehmensbezogenen Geschäft.

Nach dem unstreitigen Vortrag der Parteien liegen ausdrückliche Erklärungen, die ein Handeln des Beklagten für die GmbH ausweisen, nicht vor. Gemäß § 164 Abs. 2 BGB kommt es deshalb darauf an, ob die Umstände ergeben, daß der Beklagte den Maklerauftrag namens der GmbH angenommen hat. Es hat sich dabei um ein Geschäft gehandelt, das typischerweise in den Geschäftsbereich der GmbH fiel. Nach der Rechtsprechung des BGH (BGHZ 62, 216, 220, 221; 64, 11 und Urteil vom 12. Dezember 1983 - II ZR 238/82, NJW 1984, 1347) kann bei einem unternehmensbezogenen Geschäft der Grundsatz nicht gelten, daß mangels Erkennbarkeit des Vertreterwillens das Geschäft mit dem Vertreter zustande kommt (§ 164 Abs. 1 und 2 BGB). Es handelt sich dabei nicht um einen ausnahmslos geltenden Rechtssatz, sondern um eine Ausle-

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



gungsregel. Ergeben die Umstände, daß ein Dritter (hier: nicht der die Verhandlungen führende Beklagte, sondern die GmbH) Vertragspartner sein soll, so kommt der Vertrag mit dem Dritten zustande. Allein die Tatsache, daß ein Geschäft unternehmensbezogen ist, spricht deshalb im Zweifel dafür, daß mit dem Inhaber des jeweiligen Unternehmens abgeschlossen wird. Anders ist es allerdings, wenn die Einschaltung des Vertreters im eigenen Namen gewollt ist. Diese Ausnahme muß aber derjenige beweisen, der sich auf sie beruft (BGH, Urteil vom 12. Dezember 1983 aaO).

Nach diesen Grundsätzen ist Vertragspartner die GmbH geworden. Der Kläger hat nicht einmal behauptet, der Vertrag habe abweichend davon mit dem Beklagten persönlich abgeschlossen werden sollen.

Überdies hätte die Klage auch aus den im Urteil des Landgerichts dargelegten Gründen im Endergebnis keine Aussicht auf Erfolg.

Bundschuh

Dr. Schmidt-Kessel

Dr. Zopfs

Römer

Dr. Schlichting