

11

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 66/77

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

26. April 1978

F i e s e r,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Immobilienmaklers Ernst v a n d e r M [REDACTED],
K[REDACTED] Straße [REDACTED], E[REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Firma U [REDACTED] & S [REDACTED],
K[REDACTED]straße [REDACTED], E[REDACTED], vertreten durch die
persönlich haftenden Gesellschafter Ing. Günter U [REDACTED]
und Ing. Heinrich S [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. März 1978 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Grell und die Richter Knüfer, Rottmüller, Dr. Hoegen und Dr. Seidl

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 14. Februar 1977 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Makler. Er verlangt von der Beklagten 10.000,-- DM als Teilbetrag einer Provision für den Nachweis eines von der Beklagten gekauften Grundstücks. Die Beklagte bestreitet, daß zwischen den Parteien ein Maklervertrag zustande gekommen und die ihr von dem Kläger erteilte Auskunft über das Grundstück für den Abschluß des Kaufvertrages ursächlich gewesen sei.

- 3 -

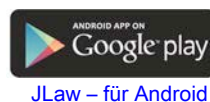
Da die Beklagte am Erwerb eines Industriegebietes im Süden der Stadt E[REDACTED] interessiert war, wandte sie sich an die Maklerfirma R[REDACTED] & Co (Fa. R[REDACTED]) in E[REDACTED]. Diese bot ihr am 18. April 1975 das bebaute Grundstück des Eigentümers L[REDACTED] in der Ka[REDACTED]-straße [REDACTED] und das unbebaute Grundstück des Eigentümers M[REDACTED] in Ke[REDACTED] an. Für das Grundstück Ka[REDACTED]-straße [REDACTED] hatte die Fa. R[REDACTED] vom Eigentümer Ende 1972/Anfang 1973 einen befristeten Verkaufsauftrag erhalten, dem eine Preisvorstellung des Eigentümers von 1,2 Mio. DM zugrunde lag. Diese Preisvorstellung enthielt auch das Angebot der Fa. R[REDACTED] vom 18. April 1975. Nach Ablauf der Frist für den Alleinauftrag der Fa. R[REDACTED] gab der Eigentümer das Grundstück dem Kläger zum Verkauf an die Hand, wobei er seine Preisvorstellungen auf 900.000,-- DM herabsetzte.

Am 3. Mai 1975 inserierte der Kläger das Grundstück an der Ka[REDACTED]-straße als ein ca. 5000 qm großes, gewerblich zu nutzendes Grundstück in E[REDACTED]-Süd zu einem Preis von 780.000,-- DM. Aufgrund dieser Anzeige wandte sich der Gesellschafter U[REDACTED] der Beklagten noch am selben Tag fernmündlich an den Kläger und bat um nähere Auskunft über das Objekt. Der Sohn des Klägers, der den Anruf entgegennahm, war zunächst nicht bereit, die Anschrift mitzuteilen, und wies darauf hin, daß es in solchen Fällen einem Makler erfahrungsgemäß schwer falle, die Ursächlichkeit seiner Bemühungen für einen zustande gekommenen Vertrag nachzuweisen. Er gab jedoch schließlich die Anschrift bekannt.

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Am 5. Mai 1975 besichtigte die Beklagte zusammen mit dem Makler R[REDACTED] das Grundstück Ka[REDACTED]straße [REDACTED] und kaufte es noch am selben Tag durch notariellen Vertrag zum Preis von 780.000,-- DM. Sie zahlte Maklergebühren an die Fa. R[REDACTED].

Der Kläger verlangt von der Beklagten eine Maklerprovision von 3 % zuzüglich 11 % Mehrwertsteuer, insgesamt 25.974,-- DM. Er behauptet:

Die von seinem Sohn auf Drängen des Gesellschafters U[REDACTED] der Beklagten preisgegebene Adresse habe die Beklagte in den Stand versetzt, das Grundstück zu erwerben. Die schwebenden Verhandlungen bezüglich des Grundstücks in Ke[REDACTED] seien am 5. Mai 1975 ausdrücklich mit der Bemerkung eines Gesellschafters der Beklagten gegenüber dem Makler R[REDACTED] abgebrochen worden, daß er - der Kläger - das Objekt Ka[REDACTED]straße für 780.000,-- DM anbiete, das müsse er sich erst einmal ansehen, bevor er sich hier binde. Unmittelbar darauf hätten die Gesellschafter der Beklagten das Objekt Ka[REDACTED]straße besichtigt und sofort gekauft.

Am 29. April 1975 habe die Beklagte mit dem Makler R[REDACTED] nur den Besprechungstermin für den Ankauf des Grundstücks in Ke[REDACTED] vereinbart. Dabei habe es endgültig zum Kauf dieses Grundstücks kommen sollen. Die Vertragsverhandlungen seien ausdrücklich und nur deshalb abgebrochen worden, weil inzwischen sein - des Klägers - günstiges Angebot für das Grundstück Ka[REDACTED]straße vorgelegen habe. Dem Makler R[REDACTED] sei das Objekt gar nicht mehr gegenwärtig gewesen.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt und sowohl das Zustandekommen eines Vertrages mit dem Kläger als auch die Ursächlichkeit seiner Auskunft für den späteren Vertragsschluß in Abrede gestellt. Sie behauptet:

Aufgrund des Angebots der Fa. R[REDACTED] habe sie für beide Objekte Interesse gezeigt, von dem Erwerb des Grundstücks in Ke[REDACTED] jedoch Abstand genommen, weil es Baubeschränkungen unterlegen habe. Deshalb sei schon am 29. April 1975 mit dem Makler R[REDACTED] die Ortsbesichtigung des Grundstücks Ka[REDACTED]straße [REDACTED] für den 5. Mai 1975 abgesprochen worden. Aus dem Zeitungsinserat und den Angaben, die sie vom Sohn des Klägers am Telefon erhalten habe, sei ihr nicht sofort aufgefallen, daß es sich um das bereits bekannte und von der Fa. R[REDACTED] benannte Grundstück gehandelt habe. Als ihr der Zusammenhang klar geworden sei, habe sie den Kläger mit Schreiben vom 6. Mai 1975 auf das schon vorliegende Angebot der Fa. R[REDACTED] hingewiesen. Die von der Fa. R[REDACTED] mitgeteilte Preisvorstellung von ca. 1,2 Mio. DM sei eine unrealistische Verhandlungsbasis gewesen und wäre auch ohne die Mitteilung des Klägers nicht gehalten worden. Auf den Preis von 780.000,-- DM habe man sich nur deshalb geeinigt, weil der Makler R[REDACTED] auf die Verkäuferprovision verzichtet habe.

Das Landgericht hat der Klage bis auf einen Teil des geltend gemachten Zinsanspruchs stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage in vollem Umfang abgewiesen. Hiergegen wendet sich der Kläger mit seiner von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision, mit der er die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils begehrt. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, anlässlich des Telefongesprächs vom 3. Mai 1975 sei es jedenfalls stillschweigend zwischen den Parteien zum Abschluß eines Maklervertrages gekommen. Für die Annahme einer vertraglichen Bindung sei erforderlich, aber auch ausreichend, daß Maklerdienste in Kenntnis ihrer Provisionspflichtigkeit in Anspruch genommen werden. Wer wisse, daß der Makler bei Abschluß eines nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages eine Vergütung verlange, und in dieser Kenntnis den Makler um eine Auskunft ersuche, gebe damit zu erkennen, daß er die Provisionspflichtigkeit der Auskunft anerkenne, wenn sie zum wirtschaftlichen Erfolg führe. Angesichts des Inhalts des Telefongesprächs vom 3. Mai 1975, wie ihn die Beklagte selbst vortrage, sei davon auszugehen, daß sich ihr Gesellschafter Uhrhan über die Vergütungspflicht der ihm erteilten Auskunft uneingeschränkt im klaren gewesen sei. Wenn er trotz der ursprünglichen Weigerung darauf bestanden habe, daß das in der Zeitung veröffentlichte Grundstück näher beschrieben und identifiziert werde, habe er sich stillschweigend zu dieser Vergütungspflicht bekannt und damit einen Maklervertrag gemäß § 652 BGB abgeschlossen. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts lassen keinen Rechtsfehler erkennen.

Das Berufungsgericht hat jedoch die Klage abgewiesen, weil die Ursächlichkeit der maklerischen Tätigkeit des Beklagten für den Vertragsschluß nicht festge-

stellt werden könne. Da der Beklagte das Objekt durch das Angebot der Fa. R. [REDACTED] vom 18. April 1975 und der darin enthaltenen ausführlichen Beschreibung bekannt gewesen sei, sei der Vertragsschluß nicht notwendig auf die spätere Mitteilung des Klägers vom 3. Mai 1975 zurückzuführen. Zwar genüge im allgemeinen, daß die Tätigkeit des Maklers für den Vertragsschluß nur mitursächlich geworden sei. Insoweit sei jedoch der Kläger uneingeschränkt beweispflichtig. Wegen des vorausgegangenen Angebots der Fa. R. [REDACTED] könne sich der Kläger nicht mit Erfolg darauf berufen, daß bereits der zeitliche Zusammenhang zwischen Informationserteilung und Abschluß des Vertrages einen ursächlichen Zusammenhang vermuten lasse.

Dem vermag der Senat nicht zu folgen. Er hat zwar in seinem in NJW 1971, 1133 = LM Nr. 40 zu § 652 BGB veröffentlichten Urteil vom 10. Februar 1971 - IV ZR 85/69 - ausgesprochen, daß bei Nachweis der Vorkenntnis des Auftraggebers dem Makler die Beweislast dafür obliegt, daß gleichwohl sein Angebot mitursächlich für den Vertragsschluß war. Das Berufungsgericht hat jedoch nicht erkannt, daß hier angesichts der festgestellten Umstände eine Vermutung dafür spricht, daß die Mitteilung des Klägers für das Zustandekommen des Kaufvertrages ursächlich war. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob sich allein aus dem zeitlichen Zusammenhang zwischen der Informationserteilung durch den Kläger und dem Abschluß des Kaufvertrages eine solche Vermutung herleiten läßt. Sie ergibt sich jedenfalls daraus, daß der Beklagten das Grundstück vorher von der Fa. R. [REDACTED] für 1,2 Mio. DM angeboten worden war, der Kläger das Grundstück jedoch für 780.000,-- DM angeboten hatte, die Beklagte das Grundstück zwei Tage nach der Mitteilung des Klägers zu dem von ihm genannten

Preis gekauft hat und sich dabei nach ihrem eigenen Vorbringen den von dem Kläger offenbarten Preis zunutze machen konnte (vgl. die Entscheidung des Senats vom 5. Mai 1976 - IV ZR 151/74). Das Berufungsgericht hätte daher nicht davon ausgehen dürfen, daß der Kläger den Beweis für die Ursächlichkeit seiner Tätigkeit nicht erbracht habe, sondern prüfen müssen, ob die für den Kläger sprechende Vermutung der Ursächlichkeit widerlegt ist. Da es diese tatrichterliche Würdigung aufgrund des von ihm eingenommenen Rechtsstandpunktes nicht vorgenommen hat, mußte das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, ohne daß es auf weiteres ankam.

VRiBGH Dr. Grell
ist infolge Urlaubs verhindert
zu unterschreiben.

Knüfer

Rottmüller

Knüfer

Dr. Hoegen

Dr. Seidl