

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 67/69

URTEIL

Verkündet am

10. Februar 1971

B l e c h e r ,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Hausfrau Renate M [REDACTED] geb. S [REDACTED],
B [REDACTED], C [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

gegen

den Immobilienmakler Kurt L [REDACTED],
B [REDACTED]-Ch [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Februar 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Hauß und der Bundesrichter Johannsen, Dr. Pfretzschner, Dr. Reinhardt und Dr. Bukow

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 23. Januar 1969 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte wollte im Frühjahr 1967 etwa 80.000 DM durch den Kauf eines Miethauses anlegen und wandte sich deshalb u.a. an den Kläger. Dieser bot ihr unter dem 28. März 1967 zwei Objekte an. Es ist streitig, ob auf der Rückseite des benutzten Formularschreibens seine Geschäftsbedingungen abgedruckt waren. Am 4. Juli 1967 bot der Kläger der inzwischen wieder verheirateten Beklagten und ihrem Ehemann, dem früheren Erstbeklagten, weiter das Hausgrundstück B[REDACTED], Ma[REDACTED]straße [REDACTED] zum Kauf an. Die Eheleute besichtigten das Objekt am 6. Juli 1967 zusammen mit einer Angestellten des Klägers, Frau Li[REDACTED], und einem Herrn W[REDACTED] von der Maklerfirma A[REDACTED], die

- 3 -

mit dem Kläger zusammenarbeitete. Anschließend ließen sie sich eine Mieteraufstellung übersenden. Im August 1967 erwarb die Beklagte das Grundstück von dem Eigentümer, Konsul We [REDACTED] in Tel Aviv, für 159.000 DM.

Der Kläger hat von der Beklagten und ihrem Ehemann 7.950 DM nebst Zinsen als Maklerlohn begehrt. Beide haben um Abweisung der Klage gebeten.

Die Beklagte hat behauptet, das Grundstück Ma [REDACTED]-[REDACTED]straße [REDACTED] sei ihr schon im April 1967 von der Firma P [REDACTED] Immobilien angeboten worden, die in Zusammenarbeit mit dem Makler K [REDACTED] das Alleinverkaufsrecht gehabt habe. Mit einem Angestellten dieser Firma habe sie das Haus am 15. Juni 1967 besichtigt. Das spätere Angebot des Klägers habe sie nur interessiert, weil es günstiger gewesen sei. Ihr Ehemann habe deshalb telefonisch mit einem Angestellten des Klägers gesprochen. Er habe diesem erklärt, daß das Objekt bereits bekannt sei, und die Bestätigung erhalten, daß der Kläger das Grundstück billiger anbieten könne als die Firma P [REDACTED]. Der Kläger sei jedoch trotz seiner Bemühungen weder imstande gewesen, einen Kauf zu dem in seinem Angebot genannten Preis zu vermitteln, noch habe er sein ausdrücklich zur Bedingung gemachtes Alleinverkaufsrecht nachweisen können. Unter diesen Umständen gehe der Kauf allein auf die Vermittlung der Firma P [REDACTED] zurück, die denn auch zusammen mit dem Makler K [REDACTED] in dem notariellen Kaufangebot vom 3. August 1967 genannt worden sei.

Der Kläger hat die Behauptungen der Beklagten bestritten und sich auf den Standpunkt gestellt, seine Nachweistätigkeit sei schon deshalb als ursächlich für



den Geschäftsabschluß anzusehen, weil ihm die Beklagte ihre angebliche Vorkenntnis entgegen Ziffer 6 der dem Vertrag zugrunde liegenden Geschäftsbedingungen nicht postwendend schriftlich mitgeteilt habe. Die Beklagte habe auch seine Dienste in Anspruch genommen und demnach nicht daran zweifeln können, daß sie ihm im Falle des Kaufes die übliche Provision schulden werde.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, soweit sie sich gegen die jetzige Beklagte richtete. Die Berufung der Beklagten hatte keinen Erfolg. Mit der vom Kammergericht zugelassenen Revision wendet sich die Beklagte weiterhin gegen ihre Verurteilung.

Entscheidungsgründe:

Daß die Parteien, wie das Berufungsgericht dargelegt hat, einen Maklervertrag geschlossen haben, steht außer Frage. Er ist nach dem in Ablichtung vorgelegten Schreiben des Klägers vom 28. März 1967 an diesem Tage durch das telefonische Nachweisersuchen der Beklagten und das daraufhin abgegebene erste Angebot des Klägers (Objekte T [REDACTED] Straße / und Wi [REDACTED]straße [REDACTED]) zustande gekommen. Unstreitig ist sodann, daß der Kläger am 4. Juli 1967 auch das Grundstück Ma [REDACTED]straße [REDACTED] angeboten hat, dessen Verkäuflichkeit der Beklagten (wie der Kläger einräumt) schon seit dem 17. April 1967 durch den Nachweis des Maklers P [REDACTED] bekannt war und das sie schließlich erworben hat. Die Entscheidung hängt demnach davon ab, ob der Kläger eine für diesen Grundstückskauf zumindest mitursächliche Tätigkeit entfaltet hat, die seinen Provisionsanspruch rechtfertigt.

Das Berufungsgericht hat dem Kläger diesen Anspruch entgegen der Auffassung der Revisionsbeantwortung nicht aufgrund der Vorkenntnisklausel zuerkannt, die in Ziff. 6 seiner Geschäftsbedingungen enthalten ist. Es hat ausdrücklich offen gelassen, ob diese Klausel mit den Bedingungen auf dem ersten Formularschreiben des Klägers abgedruckt war und dadurch zum Vertragsinhalt geworden ist. Daher braucht nicht darauf eingegangen zu werden, daß selbst eine auf solchem Wege in den Vertrag gelangte Vorkenntnisklausel der Beklagten den Nachweis offen gelassen hätte, daß die Mitteilung des Klägers für den Vertragsabschluß nicht ursächlich gewesen sei (vgl. das zur Veröffentlichung bestimmte Urteil des erkennenden Senats vom 10. Februar 1971 - IV ZR 85/69 -).

Das Berufungsgericht hat die Beklagte allein deshalb für provisionspflichtig gehalten, weil sie nach der Benennung des ihr schon bekannten Objekts durch den Kläger dessen weitere Dienste in Anspruch genommen habe. Das ist in tatsächlicher Hinsicht unstreitig. Der Kläger hat der Beklagten auf ihren Wunsch eine nochmalige Besichtigung des Hauses ermöglicht. Er hat ihr anschließend die erbetene Mieteraufstellung übersandt und dann auf ihr Verlangen über die Firma A. [REDACTED] mit dem Eigentümer wegen des Preises korrespondiert. Rechtlich konnte diese Einschaltung des Klägers sehr wohl einen Provisionsanspruch begründen. Weil die Mitursächlichkeit der Maklertätigkeit genügt, können mehrere nach- oder nebeneinander tätig gewordenen Makler hinsichtlich desselben Geschäfts Anspruch auf den vollen Maklerlohn haben (Mormann in Soergel/Siebert BGB 10. Aufl., § 652 Anm. 20). Für die Mitursächlichkeit der Tätigkeit des Klägers hätte es genügt, wenn das Interesse der Beklagten an dem Erwerb des Hauses

durch sein Angebot neu geweckt und ihr Kaufentschluß durch die nochmalige Besichtigung und die Beschäftigung mit der Mieteraufstellung gefördert worden wäre. Die Beklagte hätte solchenfalls nicht davon ausgehen können, daß die Inanspruchnahme des Klägers sie zu nichts verpflichte, weil ihr der Makler P. die Kaufgelegenheit schon vorher nachgewiesen habe. Ihre doppelte Provisionspflicht bestände selbst dann, wenn sie nur durch den im Angebot des Klägers genannten günstigen Preis bewogen worden wäre, sich nochmals und mit Hilfe des Klägers nun eingehender für das Haus Ma. - straße zu interessieren.

Anders wäre es lediglich dann, wenn sich die Maklertätigkeit des Klägers vereinbarungsgemäß gerade darauf richten und beschränken sollte, der Beklagten das Hausgrundstück zu dem offerierten Preis oder noch darunter zu verschaffen. Es wäre rechtlich möglich gewesen, dem Maklervertrag hinsichtlich des vorbekannten Objekts einen solchen Inhalt zu geben. Die Parteien des Maklervertrages können bestimmen, welchen Inhalt der Vertrag mit dem Dritten haben muß, damit der Lohnanspruch des Maklers entsteht (Mormann aaO Anm. 15). Sollte die verabredete Tätigkeit des Klägers ausschließlich auf den (vergeblichen) Versuch gerichtet gewesen sein, der Beklagten das Objekt billiger als von P. angeboten, nämlich für 155.000 DM zu vermitteln, so könnten seine Bemühungen nicht als mitursächlich für den tatsächlich abgeschlossenen Vertrag angesehen werden (vgl. für den umgekehrten Versuch der Erzielung eines höheren Kaufpreises BGH Urteil vom 23. März 1959 - II ZR 23/58 = AIImmZ 1960, 13).

Allerdings wäre es von der Beklagten zu beweisen, daß der allgemeine Maklervertrag für das Objekt Ma[REDACTED]straße [REDACTED] durch eine besondere Zusatzvereinbarung abgewandelt worden ist.

Eben das hatte die Beklagte behauptet und unter Beweis gestellt.

Nach ihrem Vortrag in der Berufungsbegründung ist dem Kläger von vornherein erklärt worden, das Objekt sei bereits durch den Nachweis der Firma P[REDACTED] bekannt; die Beklagte sei aber an der Maklertätigkeit des Klägers interessiert, wenn er den Kauf des Grundstücks zu dem von ihm angegebenen günstigeren Preis zu vermitteln vermöge. Nachdem der Beklagten der unter dem Angebot der Firma P[REDACTED] liegende Verkaufspreis bestätigt worden sei, habe sie den Kläger gebeten, sich um einen Abschluß auf dieser Grundlage zu bemühen. Hierin könnte eine Vereinbarung der in Rede stehenden Art gefunden werden, zumal der Kläger einräumt, daß die Beklagte das Angebot des Maklers P[REDACTED] wegen des ihr zu hoch erscheinenden Preises beiseite gelegt hatte und daß ihr die zur Verfügung stehenden Mittel nur wenig Spielraum ließen.

Das Kammergericht ist, möglicherweise in Ver-
kennung der rechtlichen Bedeutung, auf diesen Vor-
trag nebst den Beweiserbieten nicht eingegangen. Der
Mangel zwingt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils
und zur Zurückverweisung an das Berufungsgericht.

Dr. Hauß

Johannsen

Dr. Pfretzschner

Dr. Reinhardt

Dr. Bukow