

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB § 652

Zur Frage der (Mit-) Ursächlichkeit der Tätigkeit eines Nachweismaklers, wenn nach dessen Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Kaufvertrages über ein Hausgrundstück der Auftraggeber vor Abschluß dieses Vertrages noch die Dienste eines anderen Nachweismaklers in Anspruch genommen hat.

BGH, Urt. v. 26. September 1979 - IV ZR 92/78 - OLG Frankfurt/M.
LG Wiesbaden

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 92/78

URTEIL

Verkündet am
26. September 1979
Hellmann,
Justizhauptsekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Herrn Dr. Winfried A [REDACTED],
Ch[REDACTED]weg [REDACTED], W[REDACTED]

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma Au[REDACTED] E. N[REDACTED] KG,
vertreten durch den Komplementär Hans Eberhardt N[REDACTED],
A[REDACTED]allee [REDACTED], W[REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. September 1979 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Grell und die Richter Knüfer, Dehner, Dr. Blumenröhr und Dr. Schmidt-Kessel

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 11. Mai 1978 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Zu Beginn des Jahres 1976 erteilte der Zeuge Ar. [REDACTED] als Eigentümer des Hausgrundstücks Ch. [REDACTED]weg 1 in W. [REDACTED] der Klägerin, einer in W. [REDACTED] ansässigen Immobilienmaklerin (KG), den Alleinauftrag zur Vermittlung eines Verkaufs dieses Grundstücks. Am 14. April 1976 gab die Klägerin in der Zeitung eine Suchanzeige über das Grundstück zum Kaufpreis von 275.000,-- DM auf.

Noch Mitte April 1976 schloß die Klägerin mit dem Beklagten einen Nachweis-Maklervertrag über den Ankauf eines Hausgrundstücks ab. Am 21. April 1976 übersandte



sie ihm ein Exposé über das Grundstück des Zeugen Ar[REDACTED]; nach der Behauptung der Klägerin war darin ein Verkaufspreis von 275.000,-- DM, nach der Behauptung des Beklagten ein solcher von 295.000,-- DM genannt; die Käuferprovision sollte 5,55 % des Kaufpreises einschließlich Mehrwertsteuer betragen. Ebenfalls noch im April 1976 besichtigte der Beklagte in Anwesenheit eines Vertreters der Klägerin (Zeuge Sch[REDACTED]) das Grundstück. Am 3. Juni 1976 sandte die Klägerin dem Beklagten ein weiteres Exposé zu; nach dessen Behauptung war darin erstmalig von einem Verkaufspreis von 275.000,-- DM die Rede. Der Kaufpreis war dem Beklagten, der sonst keine Einwendungen gegen einen Ankauf hatte, zu hoch; nach seiner Behauptung wäre er grundsätzlich bereit gewesen, zu einem geringeren Preise zu kaufen. Die Klägerin hat behauptet, sie habe in der Folgezeit erklärt, daß die Möglichkeit einer Verhandlungsbasis über 268.000,-- DM (Telefongespräch mit dem Beklagten) oder sogar 250.000,-- DM (späteres Telefongespräch mit der Ehefrau des Beklagten am 26. Juli 1976) bestehe. Der Beklagte lehnte alle Angebote der Klägerin wegen der Höhe des Kaufpreises ab, zuletzt am 26. Juli 1976. Anschließend war die Klägerin für den Beklagten nicht mehr tätig.

Zuvor, nämlich am 5. Juli 1976, hatte der Zeuge Ar[REDACTED] den Alleinauftrag mit der Klägerin zum 19. Juli 1976 gekündigt. Nach diesem Tage und spätestens am 2. August 1976 erteilte er der ebenfalls als Immobilienmaklerin tätigen und in Wiesbaden ansässigen Firma Au[REDACTED]-Immobilien (oHG) den Alleinauftrag zur Vermittlung des Grundstücksverkaufs.

Am 28. Juli 1976 bat die Ehefrau des Beklagten für diesen die Firma Aul-Immobilien allgemein um die Bekanntgabe von Verkaufsangeboten über Hausgrundstücke im Großraum M/W. Am 2. August 1976 übersandte diese Firma dem Beklagten etwa 25 Angebote, darunter das Angebot über die Möglichkeit eines Ankaufs des Hausgrundstücks Chweg in W; für dieses Haus waren 260.000,-- DM Kaufpreis als Verhandlungsbasis genannt.

Durch notariellen Vertrag vom 14. September 1976 kaufte der Beklagte von dem Zeugen Ar das Hausgrundstück zum Preise von 255.000,-- DM. Eine Provision von 14.152,50 DM (5,55 % des Kaufpreises einschließlich Mehrwertsteuer) zahlte er an die Firma Aul-Immobilien. Diese stellte mit Schreiben vom 21. September 1976 den Beklagten von etwaigen Provisionsforderungen anderer Makler für das Objekt frei.

Die Klägerin verlangt vom Beklagten ebenfalls Provision. Sie hat beantragt, ihn zur Zahlung von 14.152,50 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht nach dem Klageantrage erkannt. Mit der Revision verfolgt der Beklagte den Antrag auf Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision des Beklagten hat keinen Erfolg, weil das angefochtene Urteil im Ergebnis der rechtlichen Nachprüfung standhält.

Der Rechtsstreit betrifft einen Fall, in dem ein Immobilienmakler (Klägerin) für seinen an dem Kauf eines Hausgrundstücks interessierten Auftraggeber (Beklagten) als dessen Nachweismakler tätig wurde, sodann ein Kaufvertrag mit dem Grundstückseigentümer (Zeuge Ar████) zunächst nicht zustande kam, daraufhin ein anderer Makler (Aul████-Immobilien) eine auf den Ankauf desselben Grundstücks gerichtete Nachweistätigkeit entfaltete und schließlich ein Kaufvertrag über dieses Grundstück zwischen dem Eigentümer und dem Auftraggeber zustande kam. Die Entscheidung hängt einmal von der Beantwortung der Frage ab, ob, wie der Beklagte zunächst geltend macht, die Nachweistätigkeit der Klägerin deswegen nicht als (mit-)ursächlich anzusehen sei, weil der Grundstückskaufvertrag erst nach einem endgültigen Scheitern der im Anschluß an die Tätigkeit der Klägerin zwischen dieser und dem Beklagten geführten Verhandlungen allein aufgrund der anschließenden Tätigkeit des anderen Maklers zustande gekommen sei (Unterbrechung des Kausalzusammenhanges). Wird diese Frage verneint, kommt es zum anderen darauf an, ob, wie der Beklagte weiter geltend macht, das von der Klägerin nachgewiesene Geschäft mit dem abgeschlossenen Geschäft wegen unterschiedlicher Kaufpreishöhe wirtschaftlich nicht wesensgleich sei (fehlende inhaltliche Gleichartigkeit). Ob Mitursächlichkeit der Nachweistätigkeit zu bejahen ist und ob Identität zwischen dem nachgewiesenen und dem schließlich zustande gekommenen Geschäft besteht, ist im wesentlichen Tatfrage. Die insoweit vom Tatrichter getroffenen Feststellungen sind aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

I. Unterbrechung des Kausalzusammenhanges

1. Die Frage der Mitursächlichkeit der Tätigkeit eines Nachweismaklers unter den hier gegebenen Umständen ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Ansicht der Parteien bisher höchststrichterlich nicht entschieden. Die Urteile des Bundesgerichtshofes vom 2. April 1969 - IV ZR 781/68 - (LM BGB § 652 Nr. 29 = WM 1969, 885 = MDR 1969, 645), vom 10. Februar 1971 - IV ZR 85/69 - (LM a.a.O. Nr. 40 = NJW 1971, 1133 = WM 1971, 827 = MDR 1971, 564), vom 14. Mai 1975 - IV ZR 134/73 - (AIZ 1975, 306), vom 6. Dezember 1978 - IV ZR 28/78 - (NJW 1979, 869 = WM 1979, 439 = MDR 1979, 382), vom 14. Dezember 1959 - II ZR 241/58 - (LM a.a.O. Nr. 7 = MDR 1960, 283) und vom 21. Mai 1971 - IV ZR 52/70 - (WM 1971, 1098) betreffen diese Frage nicht. Dem Urteil vom 18. Mai 1961 - VII ZR 92/60 - (AIZ 1961, 108) lag zwar ein vergleichbarer Sachverhalt zugrunde; hier hatte aber das Berufungsgericht in tatsächlicher Hinsicht festgestellt, daß das Kaufinteresse des Auftraggebers gerade bis zuletzt nicht erloschen war, so daß sich Ausführungen zu der Frage, ob und inwieweit ein endgültiges Scheitern der Verhandlungen Einfluß auf den ursächlichen Zusammenhang zwischen der Tätigkeit eines Nachweismaklers und dem schließlich abgeschlossenen Geschäft haben kann, von vornherein erübrigten.

2. Das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, daß die Verhandlungen zwischen der Klägerin und dem Beklagten wegen der Kaufpreishöhe endgültig gescheitert waren. Das war entgegen der Auffassung der Revision aufgrund der hier gegebenen Fallgestaltung rechtlich auch nicht geboten.

a) Wer für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages einen Maklerlohn verspricht, ist zur Entrichtung des Lohnes verpflichtet, wenn der Vertrag infolge des Nachweises zustande kommt (§ 652 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Tätigkeit des Nachweismaklers erschöpft sich im Nachweis der Gelegenheit zum Vertragschluß (BGH LM BGB § 652 Nr. 9 = NJW 1962, 2099; Nr. 58 = WM 1976, 1313 = NJW 1977, 41 = MDR 1977, 209 = JZ 1977, 267). Bereits durch diese Tätigkeit verdient er die Provision (BGHZ 63, 74, 76 = NJW 1974, 2277). Der Nachweismakler muß daher lediglich nachweisen, daß der Auftraggeber durch ihn Kenntnis von der Vertragsmöglichkeit erhalten hat.

b) Dieser Nachweis war nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsurteils spätestens am 3. Juni 1976 (zunächst) geführt. Nach der Veröffentlichung der von der Klägerin aufgegebenen Zeitungs-Suchanzeige (14. April 1976) erfuhr der Beklagte von der Klägerin aufgrund des ersten Exposés (21. April 1976), durch die Grundstücksbesichtigung (Ende April 1976) und mit der Zusendung des zweiten Exposés (3. Juni 1976) alle wesentlichen Tatsachen und Umstände. Er erhielt bis dahin nicht nur genaue Kenntnis von dem zum Verkauf stehenden Hausgrundstück und dessen Eigentümer, sondern sogar von dem vorgesehenen Verkaufspreis. Dieser war kein vom Eigentümer von vornherein festgelegter (Mindest-) Preis, sondern ein nur als Verhandlungsbasis vorgesehener und damit abänderbarer (Höchst-)Betrag. Das hat das angefochtene Urteil ebenfalls ohne Rechtsirrtum festgestellt.

c) Der Nachweisbeitrag der Klägerin ist entgegen der Auffassung der Revision nicht durch ein Scheitern der anschließend zwischen der Klägerin und dem Beklagten geführten Verhandlungen entfallen. Wenn - wie hier - der Makler die Gelegenheit zum Vertragsschluß nachgewiesen hat und seiner Nachweistätigkeit der Vertragsschluß in angemessenem Zeitabstand nachfolgt, ergibt sich daraus der Schluß auf den Ursachenzusammenhang zwischen beidem von selbst (RG JW 1937, 222).

Nach dem zwischen den Parteien geschlossenen Maklervertrag sollte die Klägerin ihre Provision bereits durch den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages verdienen. Selbst wenn die Klägerin darüber hinaus für den Beklagten noch dadurch vermittelnd tätig wurde, daß sie zu dessen Gunsten bei dem Grundeigentümer eine Änderung der Verhandlungsbasis für die Kaufpreishöhe durchsetzte, wird durch eine solche zusätzlich entfaltete Tätigkeit ihr zuvor geleisteter Nachweisbeitrag nicht berührt. Infolgedessen ist es grundsätzlich auch ohne Belang, ob nach der Tätigkeit des Nachweismaklers Kaufverhandlungen zwischen der Verkäuferseite (unter Beteiligung des Maklers) geführt worden und zunächst gescheitert sind und ob sodann erst durch neue Verhandlungen zwischen dem Auftraggeber und der Verkäuferseite ohne Beteiligung des Maklers der Grundstückskaufvertrag zustande gekommen ist (vgl. hierzu Schwerdtner, Maklerrecht 2. Aufl. Rdn. 111).

d) Der von der Klägerin erbrachte Nachweis wurde auch nicht durch die spätere Tätigkeit des anderen Maklers berührt.

aa) Ohne Erfolg beruft sich die Revision in diesem Zusammenhange zunächst darauf, der Beklagte habe die Informationen, die er von der Klägerin erhalten habe, auch durch den später von ihm beauftragten anderen Makler erhalten, so daß die Nachweistätigkeit der Klägerin nicht umfangreicher als die des zweiten Maklers gewesen sei. Wenn man zunächst von der Kaufpreishöhe einmal absieht, so wußte der Beklagte aufgrund der Nachweistätigkeit der Klägerin um alle für den Ankauf des Hausgrundstücks wesentlichen Tatsachen. Insoweit konnte der andere Makler wegen Vorkenntnis des Beklagten von vornherein keine eigene, eine Provisionspflicht auslösende Nachweistätigkeit im Sinne des § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB entfalten. Demgegenüber fällt der Umstand, daß - nach dem Vortrage des Beklagten - die Klägerin zuletzt einen Verkaufspreis von 275.000,-- DM und der zweite Makler einen solchen von 260.000,-- DM nannte, schon deshalb nicht entscheidend ins Gewicht, weil die Vorkenntnis aller übrigen für den Kauf maßgeblichen Informationen dazu führt, daß die sonstige Nachweistätigkeit der Klägerin jedenfalls als mitursächlich angesehen werden kann.

bb) Die Revision meint weiter, daß immer dann, wenn ein Kaufgegenstand von mehreren Nachweismaklern nacheinander zu unterschiedlichen Preisen angeboten wird, grundsätzlich das für den gemeinsamen Auftraggeber günstigste Angebot als das für den Kaufabschluß allein ursächliche anzusehen sei. Dieser auch von dem Oberlandesgericht Köln in dem Urteil vom 14. August 1974 - 10 U 40/73 - (AIZ 1975, 29) vertretenen Auffassung vermag der erkennende Senat in ihrer Allgemeinheit nicht beizupflichten. Einmal ist sie mit der Bestimmung des § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht zu vereinbaren, nach der jede Nachweistätigkeit ge-

eignet sein kann, einen Provisionsanspruch zu begründen. Zum anderen widerspricht sie dem höchststrichterlich anerkannten Grundsatz, daß Mitverursachung auch bei einer Nachweistätigkeit genügt. Ferner steht sie der in der Rechtsprechung anerkannten Regel entgegen, daß bei Vorkenntnis eine spätere entsprechende Nachweistätigkeit nicht kausal ist. Schließlich räumt sie bei einem Nachweis-Maklervertrag der Frage des Kaufpreises von vornherein eine zu große, der eigentlichen Nachweistätigkeit (Nachweis des Kaufgegenstandes und Nachweis des Eigentümers) eine zu geringe Bedeutung bei. Demgegenüber können die vom Oberlandesgericht Köln und auch von der Revision angeführten Zweckmäßigkeitsgründe eine andere Beurteilung nicht rechtfertigen. Ob jener Auffassung ausnahmsweise aufgrund besonderer tatsächlicher Umstände des Einzelfalles beizutreten wäre, bedarf keiner Entscheidung, weil solche Umstände hier nicht vorliegen.

c) Schließlich besteht entgegen der Ansicht der Revision im vorliegenden Falle auch keine rechtliche Handhabe, nach den Grundsätzen des Anscheinsbeweises oder der Umkehrung der Beweislast zu verfahren und dadurch zu einem dem Beklagten günstigeren Ergebnis zu gelangen.

II. Fehlende inhaltliche Gleichartigkeit

Das Berufungsgericht ist zu der Feststellung gelangt, daß die Identität zwischen dem von der Klägerin nachgewiesenen und dem mit dem Grundstückseigentümer zustande gekommenen Kaufvertrag trotz der unterschiedlichen Preisgestaltung zu bejahen sei. Die Feststellung ist rechtlich möglich (vgl. BGH AIZ 1961, 108). Die Revision kann dieser

Würdigung des Tatrichters, der insoweit alle maßgeblichen Umstände berücksichtigt hat, nicht mit dem Hinweis den Boden entziehen, daß sie auf die Ablehnung des Angebots der Klägerin durch den Beklagten wegen der Höhe des Kaufpreises hinweist.

III. Da das angefochtene Urteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil des Beklagten erkennen läßt, war dessen Revision als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Grell

Knüfer

Dehner

Dr. Blumenröhr

Dr. Schmidt-Kessel