

10

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

0424 008

IV ZR 4/69

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

21. April 1971

B l e c h e r
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Immobilienmaklers Kurt K [REDACTED], H [REDACTED],
R [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

- 1) die Firma W [REDACTED] KG, Industrie- und Wohnungsbau-Betreuung,
Hannover, G [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch den Beklagten
zu 2) als persönlich haftenden Gesellschafter,
- 2) den Baukaufmann Hermann W [REDACTED], ebenda,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 21. April 1971 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haus sowie der
Bundesrichter Johannsen, Dr. Pfretzschner, Dr. Bukow
und Dr. Buchholz

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das
Urteil des 10. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Celle vom 28. November
1968 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das
Urteil der 2. Kammer für Handelssachen
des Landgerichts Hannover vom 3. April
1968 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Be-
rufungs- und des Revisionsverfahrens
zu tragen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Mit Schreiben vom 3. Oktober 1967 bot der Kläger der Beklagten zu 1, mit deren persönlich haftenden Gesellschafter, dem Beklagten zu 2, er schon vorher in Geschäftsverbindung gestanden hatte, ein in Hannover-Bothfeld gelegenes, der Bundesrepublik gehörendes Baugelände von 10 700 qm zum Ankauf an. In der beigefügten Beschreibung des Objekts war am Schluß vermerkt: "Provision: 3 % des Kaufpreises, siehe Geschäftsbedingungen". Die Geschäftsbedingungen waren auf dieser Anlage und auf der weiter beigefügten Wohnflächenberechnung jeweils unten abgedruckt. Auf Grund dieses Angebots setzte sich der Beklagte zu 2 am 4. Oktober 1967 fernmündlich mit dem Kläger in Verbindung. Er teilte ihm mit, daß an dem Erwerb des Baugeländes Interesse bestehe, und vereinbarte eine gemeinsame Besichtigung, die am 9. Oktober 1967 stattfand. Durch notariellen Kaufvertrag vom 23. Januar 1968 erwarb die Beklagte zu 1 das Gelände zu einem vorläufigen Kaufpreis (die genaue Höhe des Kaufpreises sollte von dem Vermessungsergebnis abhängig sein) von 886.440,- DM.

In die Kaufverhandlungen hatte sich noch der Grundstücksmakler Dr. Ho [REDACTED] eingeschaltet, dem die das Grundstück verwaltende Oberfinanzdirektion ein Ankaufsrecht eingeräumt hatte und der den Alleinauftrag für den Verkauf der auf dem Gelände zu errichtenden Eigentumswohnungen zu erlangen wünschte. Die Beklagte zu 1 lehnte die Erteilung dieses Maklerauftrages an ihn ab und verpflichtete sich in einer Vereinbarung vom 29. November 1967, an

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](#)

Dr. Ho[REDACTED] für den Verzicht auf das Ankaufsrecht einen mit "Maklerprovision" bezeichneten Betrag von 25.000 DM zu zahlen sowie jeweils 1 % von dem Verkaufspreis der auf dem Grundstück zu errichtenden Objekte (Eigentumswohnungen, Garagen oder gewerbliche Objekte).

Der Kläger hat die Auffassung vertreten, die Beklagten hätten ihm die vereinbarte Provision von 3 % des Kaufpreises von 886.440 DM zu zahlen, da zwischen den Parteien ein Maklervertrag abgeschlossen worden und der Grundstücksankauf auf Grund seines Nachweises zustande gekommen sei. Er hat die Zahlung von 26.593,20 DM nebst Zinsen eingeklagt und außerdem Auskunft verlangt über die Höhe der für den Ankauf noch weiter erbrachten Leistungen, insbesondere der an Dr. Ho[REDACTED] geleisteten Zahlungen.

Die Beklagten haben eingewendet, sie hätten den Kläger als Makler des Grundstückseigentümers angesehen und nicht die Absicht gehabt, mit ihm einen Maklervertrag abzuschließen. Erst im Laufe der Kaufverhandlungen habe sich herausgestellt, daß der Kläger nicht von dem Eigentümer mit dem Grundstücksverkauf beauftragt gewesen sei. Außerdem seien die Angaben des Klägers über Grundstücksgröße, Bebauungsmöglichkeiten, Kaufpreis und andere Einzelheiten unrichtig gewesen.

Das Landgericht hat die Beklagten durch Teilurteil vom 3. April 1968 zur Zahlung von 24.000 DM nebst Zinsen verurteilt. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Beklagten die Klage in vollem Umfang, einschließlich der noch beim Landgericht anhängigen Ansprüche, abgewiesen. Gegen dieses Urteil hat der Kläger Revision eingelegt.

Entscheidungsgründe:

Zwischen den Parteien ist unstreitig, daß der Kläger den Beklagten das Grundstück nachgewiesen hat, das die Beklagte zu 1 durch Vertrag vom 23. Januar 1968 von der Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) käuflich erwarb. Die Beklagte zu 1 hat sich also die Maklerdienste des Klägers gefallen lassen. Der Kaufvertrag ist infolge des Nachweises durch den Makler zustande gekommen.

In der Entgegennahme der Maklerdienste ist noch nicht in jedem Falle und ohne weiteres der Abschluß eines Maklervertrages zu erblicken. Allerdings bedarf der Abschluß eines Maklervertrages weder der Schriftform noch ausdrücklicher Erklärungen. Er kann auch durch stillschweigende oder schlüssige Erklärungen zustande kommen. Doch bedarf es, abgesehen von dem Falle des § 354 HGB, der auf Abschluß des Vertrages gerichteten Willenserklärungen. Gibt der Makler, etwa deswegen, weil er bereits von dem Verkäufer einen Maklerauftrag erhalten hat, nicht zu erkennen, daß er auch von dem Käufer für den Nachweis des Kaufgegenstandes oder die Vermittlung des Kaufvertrages eine Maklerprovision verlangen will, dann besagt die Entgegennahme der Maklerdienste durch den Kaufinteressenten noch nicht, daß dieser damit zugleich einen Maklervertrag abschließt (BGH NJW 1958, 298 und 1959, 574; OLG Stuttgart NJW 1954, 313; OLG Celle NJW 1955, 1400). Anders liegt es jedoch, wenn der Makler in dem Angebot an den Kaufinteressenten eindeutig zu erkennen gibt, daß an ihn Provision zu zahlen sei (BGH NJW 1967, 1365), wobei nicht entgegensteht, daß der Makler bereits einen Auftrag vom Verkäufer besitzt, da

dem Makler die Übernahme einer Doppeltätigkeit für Verkäufer und Käufer nicht schlechthin untersagt ist (BGHZ 44, 344, 346).

Demgemäß ist entscheidend, ob der Kläger den Beklagten gegenüber eindeutig zu erkennen gegeben hat, daß er von ihnen als Kaufinteressenten für den Nachweis des Objekts eine Provisionszahlung verlange. Da insoweit sonstige schriftliche oder mündliche Erklärungen des Klägers nach dem Vortrag der Parteien nicht in Betracht kommen, ist maßgebend allein das Angebot des Klägers in seinem Schreiben vom 3. Oktober 1967. Das Berufungsgericht hat angenommen, dieses Schreiben sei in dem maßgebenden Punkt, ob die Beklagten Schuldner einer Provision sein sollten, nicht genügend klar. Es sei möglich, daß der Kläger eine Provision von der Verkäuferseite zu beanspruchen gehabt habe, die dann nur im Rahmen des Kaufvertrages den Käufern habe auferlegt werden können. Hinzu komme, daß der Kläger nach seinem Schreiben an die Beklagte zu 1 vom 11. Oktober 1967 damit rechnete, zusammen mit dem zu den Verhandlungen zugezogenen Makler Dr. Ho [REDACTED], den Verkaufsauftrag für die geplanten Eigentumswohnungen übertragen zu erhalten, und es mit Rücksicht darauf nicht sicher sei, ob er von den Beklagten auch eine Zahlung von Provision für den Ankauf des Baugeländes erwartete. Die Beklagten hätten deshalb annehmen können, mit der im Vertrag vom 29. November 1967 gegenüber Dr. Ho [REDACTED] übernommenen Verpflichtung zur Zahlung einer "Maklerprovision" und eines weiteren Entgelts auch das Interesse des Klägers abgegolten zu haben.

10

Mit diesen Ausführungen hat das Berufungsgericht nicht berücksichtigt, daß es dem Makler nicht schlechthin versagt ist, im Wege eines Doppelauftrags sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig zu werden. Eine Annahme der Beklagten, der Kläger sei von dem Verkäufer oder von Dr. Ho[REDACTED] beauftragt, besagt deswegen nicht, daß die Beklagten nicht mit einem Provisionsverlangen des Klägers ihnen gegenüber für den Nachweis des Baugeländes zu rechnen brauchten. Bei Berücksichtigung dieses Umstandes kann dem Schreiben des Klägers vom 3. Oktober 1967 nicht die vom Berufungsgericht vermißte Klarheit abgesprochen werden. Der Kläger hatte der Beklagten zu 1 die Mitteilung von dem Kaufobjekt in der Form einer eigenen Offerte gemacht ("Als Anlage lasse ich Ihnen meine Offerte über obiges Gelände ... zugehen") und unter Bezugnahme auf seine Geschäftsbedingungen vermerkt: "Provision: 3 % des Kaufpreises". Die Annahme, daß dieser Vermerk nur der Hinweis auf eine vom Verkäufer zu zahlende Provision sei, die eventuell im Grundstückskaufvertrag auf die Beklagte zu 1 abgewälzt werden solle, ist nicht vertretbar, wenn nicht irgendwelche sonstigen Umstände oder Vermerke in dem Schreiben des Maklers oder in seinen Geschäftsbedingungen für eine derartige Annahme sprechen. Solche Umstände sind nicht ersichtlich. Der als Baukaufmann und persönlich haftende Gesellschafter einer sich mit Grundstücksgeschäften befassenden Firma erfahrene Beklagte zu 2 mußte sich auf Grund dieses Angebots jedenfalls sagen, daß der Kläger die Zahlung einer Provision von der Beklagten zu 1 verlangte. Dadurch, daß er sich dann am nächsten Tage mit dem Kläger in Verbindung setzte und sich mit ihm zu einer Grundstücksbesichtigung verabredete,

die auch stattfand, hat er sich in einer für den Kläger nicht anders zu deutenden Weise mit dessen Angebot einverstanden erklärt. Spätestens ist die Annahme des Maklerangebots in dem Ankauf des Grundstücks zu sehen. Zu dieser Zeit wußte der Beklagte zu 2, daß der Kläger nicht vom Eigentümer beauftragt war und das Provisionsverlangen somit nur der Beklagten zu 1 gelten konnte. Außerdem wußte er, daß er den Kläger nicht durch einen Verkaufsauftrag für die geplanten Eigentumswohnungen entschädigt hatte. Er konnte aber nicht annehmen, daß der Kläger seine Maklerleistung unentgeltlich erbringen würde, was zudem der gesetzlichen Vermutung des § 653 Abs. 1 BGB widersprechen würde. Die Zahlung des Abfindungsentgeltes an Dr. Ho[REDACTED] stellte keine Entschädigung des Klägers dar.

Dieser Auslegung, die vom Revisionsgericht vorgenommen werden kann, weil die maßgebenden tatsächlichen Umstände unstreitig sind, steht auch nicht entgegen, daß der Kläger bereits in dem Schreiben vom 3. Oktober 1967 zugleich mit seinem Provisionsverlangen der Beklagten zu 1 das Objekt bekanntgegeben hat. Allerdings wird ein Kaufinteressent im allgemeinen keinen Anlaß mehr sehen, noch nach Erhalt des Nachweises einen Nachweismaklervertrag abzuschließen. Daher könnte ein Eingehen dieses Interessenten auf das Angebot an sich allein als die Bekundung eines Kaufinteresses angesehen werden. Dieser Argumentation, der sich das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit der Entscheidung des Kammergerichts NJW 1958, 63 angeschlossen hat, die vom Kammergericht aber in einer späteren Entscheidung (NJW 1960, 1865) wieder aufgegeben worden ist, kann jedoch für den Regelfall nicht beigespflichtet werden. Sie

würde darauf hinauslaufen, daß der Interessent mit der Einwendung, er habe das Maklerangebot nicht mehr annehmen brauchen, weil er den Nachweis bereits von dem Makler erhalten habe, in einer mit Treu und Glauben nicht zu vereinbarenden Weise dem Makler die vorzeitige Mitteilung des Kaufobjekts vorhalten würde (vgl. auch Schmidt-Salzer, MDR 1969, 182, 185 Fußn. 50 und 186 zu 5 a). Etwas anderes könnte allenfalls dann gelten, wenn ein Interessent es schlechtweg abgelehnt hätte, einen Maklerauftrag zwecks Namhaftmachung eines Objekts zu erteilen, und den Nachweis des Objekts dann anderweitig ohne Hinzuziehung eines Maklers erhalten hätte. Dafür, daß diese Voraussetzungen hier vorliegen, ist nichts dargetan.

Demgemäß schulden die Beklagten nach § 652 BGB die vereinbarte Maklerprovision. Der Provisionsanspruch des Klägers wird, wie die Vorinstanzen bereits zutreffend ausgeführt haben, nicht dadurch beeinträchtigt, daß die Angaben des Klägers über das Objekt, wie sie in seinem Angebot enthalten waren, nicht in allen Punkten zutrafen. Auch für eine Verwirkung des Anspruchs nach § 654 BGB sind keine ausreichenden Anhaltspunkte gegeben.

Da keine weiteren Punkte mehr der Klärung bedürfen, soweit es sich um die Berufung gegen das Teilurteil des Landgerichts vom 3. April 1968 handelt, ist die Sache zur Endentscheidung reif. Unter Aufhebung des Berufungsurteils einschließlich der Entscheidung des Berufungsggerichts über die Ansprüche, über die das Landgericht noch nicht befunden hat, war die Berufung gegen das Teilurteil zurückzuweisen.

Dr. Hauß

Johannsen

Dr. Pfretzschner

Dr. Bukow

Dr. Buchholz