

17

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 150/82

URTEIL

Verkündet am

15. Februar 1984

Hellmann

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des kaufmännischen Angestellten Kurt W [REDACTED],
B [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Firma P [REDACTED] I [REDACTED] GmbH, B [REDACTED], vertreten durch
ihren Geschäftsführer Victor P [REDACTED], E [REDACTED]-C [REDACTED],
B [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der IVa - Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Februar 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hoegen und die Richter Rottmüller, Dehner, Dr. Schmidt-Kessel und Dr. Zopfs

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten werden das Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 8. Juli 1982 aufgehoben und das Urteil der Zivilkammer 8 des Landgerichts Berlin vom 6. Oktober 1981 teilweise abgeändert wie folgt:

Soweit die Klägerin Mehrwertsteuer auf die Zinsen begehrt, wird die Klage abgewiesen.

Im übrigen wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt aus abgetretenem Recht des Immobilienmaklers S■■■■ von dem Beklagten Maklerprovision.

- 3 -

Der Beklagte suchte im Jahre 1980 ein gewerblich zu nutzendes Grundstück in B[REDACTED]. Er war damals Leiter der B[REDACTED] Niederlassung der Firma B[REDACTED] GmbH, die ihrerseits mit der Firma R[REDACTED] C[REDACTED] R. L[REDACTED] & Co, oHG, in Geschäftsverbindung stand. Gesellschafter dieser offenen Handelsgesellschaft waren die Ehefrau des Beklagten und Frau Roswitha L[REDACTED], mit deren Ehemann Dieter der Beklagte auch persönlich bekannt war.

Anfang 1980 wandte sich der Beklagte wegen eines passenden Grundstücks an den Immobilienmakler S[REDACTED]. Dieser bot dem Beklagten mit Schreiben vom 28. Januar 1980 ein Grundstück in B[REDACTED]-R[REDACTED]-[REDACTED], O[REDACTED]straße, an; in diesem Schreiben hieß es, "bei Abschluß eines Kaufvertrages gelte ... eine Provision in Höhe von 5% zuzüglich Mehrwertsteuer ... als vereinbart ...". Hierüber kam es zu mehreren Gesprächen; der Zeuge S[REDACTED] übersandte dem Beklagten auch den Lageplan. Mit Schreiben vom 14. Mai 1980 teilte der Beklagte dem Zeugen S[REDACTED] mit, seine Entscheidung sei "nunmehr doch zugunsten eines anderen Grundstücks gefallen". Gleichwohl kauften der Beklagte und Dieter L[REDACTED] das Grundstück am 19. Juni 1980, und zwar in der Form, daß Dieter L[REDACTED] zu drei Vierteln und der Beklagte zu einem Viertel Miteigentümer nach Bruchteilen wurden. Inzwischen ist die Firma R[REDACTED] C[REDACTED] R. L[REDACTED] & Co dorthin umgezogen.

[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)[JLaw – für Android](#)[JLaw – für iOS](#)

Aufgrund dessen nimmt die Klägerin den Beklagten auf Zahlung von 26.837,50 DM nebst 4% Zinsen seit dem 1. Juni 1981 und 13% Mehrwertsteuer auf die Zinsen in Anspruch. Der Beklagte hält die Klage für unbegründet, weil die Abtretung der Provisionsforderung an die Klägerin nichtig sei, weil er mit dem Zeugen S■■■■ keinen Maklervertrag abgeschlossen habe und weil der Zeuge S■■■■ zu dem tatsächlich abgeschlossenen Kaufvertrag vom 19. Juni 1980 nichts beigetragen habe.

Das Landgericht hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Die Berufung des Beklagten hatte keinen Erfolg. Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils.

1. Das Berufungsgericht nimmt einen Nachweismaklervertrag zwischen S■■■■ und dem Beklagten an. Dabei stützt es sich in erster Linie darauf, daß der Beklagte das Schreiben des Maklers vom 28. Januar 1980 erhalten und sich daraufhin auf weitere Käuferörterungen (Maklerdienste) eingelassen habe. Der Beklagte sei schon dadurch zahlungspflichtig geworden, daß er das Angebot (gemeint ist der Nachweis) des Maklers für seine Zwecke ausnutzte.

Auch insoweit hält das angefochtene Urteil der rechtlichen Nachprüfung durch den Senat stand.

Das Berufungsgericht will spätestens dem Schreiben des Maklers vom 28. Januar 1980 ein Angebot zum Abschluß eines Maklervertrages mit dem Beklagten entnehmen. Das ist im Hinblick auf das in dem Schreiben enthaltene deutliche Provisionsverlangen rechtlich nicht zu beanstanden. Das Kammergericht durfte das Verhalten des Beklagten auch als konkludente Annahme des Angebots zum Abschluß des Maklervertrages ansehen. Der Beklagte hat sich nach den getroffenen Feststellungen nicht etwa darauf beschränkt, das Maklerangebot entgegen- und zur Kenntnis zu nehmen (vgl. Senatsurteil vom 25.5.1983 - IVa ZR 26/82 = NJW 1984, 232 = WM 1983, 865); vielmehr hat er sich auf "weitere Käuferörterungen" eingelassen. Damit sind, wie die vom Berufungsgericht hierzu in Bezug genommene Korrespondenz zeigt, weitere Bemühungen des Maklers wie die Beschaffung des Lageplans durch diesen gemeint. Einen Rechtsfehler des angefochtenen Urteils kann die Revision auch in diesem Zusammenhang nicht aufzeigen.

2. Das Kammergericht hat die Informationen, die der Makler dem Beklagten über das Grundstück hat zukommen lassen, als Nachweis im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB ausreichen lassen, obwohl der Makler dem Beklagten weder den Namen noch die Anschrift des Eigentümers ge-

nannt hat. Unstreitig, so heißt es in dem angefochtenen Urteil, habe der Beklagte alle anderen Daten des Objekts erfahren, die zur Bildung seines Kaufentschlusses erforderlich gewesen seien. Diese hätten dem Beklagten zunächst genügt.

Auch insoweit ist der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts zu folgen. Die dem Nachweismakler obliegende Maklerleistung besteht gemäß § 652 Abs. 1 BGB in dem "Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages". Damit ist eine Mitteilung des Maklers an seinen Kunden gemeint, durch die dieser in die Lage versetzt wird, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptvertrag einzutreten. Da der Kunde derartige Verhandlungen nur einleiten kann, wenn er auch erfährt, an wen er sich wegen des angestrebten Vertrages wenden muß, wird der Immobilienmakler seinen am Kauf interessierten Kunden im allgemeinen nicht nur das konkrete Grundstück zur Kenntnis bringen, sondern auch den Namen und die Anschrift des möglichen Verkäufers nennen. Trotzdem kann ein ausreichender Nachweis im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB auch dann vorliegen, wenn der Makler den Namen des Vertragspartners (noch) nicht mitgeteilt hat. So hat das Reichsgericht es als Nachweis ausreichen lassen, daß der Makler seinem Kunden, der die Gelegenheit zum Ankauf von Holz suchte, ohne Nennung einer bestimmten verkaufsbereiten Person an ein bestimmtes Gut verwies, auf dem sich ein käuflicher Waldbestand befand (RG LZ 1925, 260 f).

Auch im vorliegenden Fall ist die Nichtnennung des Eigentümers unschädlich. Sie kann den Lohnanspruch des Klägers nicht zu Fall bringen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts kam es dem Beklagten auf die Person des Eigentümers vorerst nicht an, weil er sich zunächst einmal über die Geeignetheit des Grundstücks schlüssig werden wollte. In einer solchen Lage kam es in der Tat auf die Nennung des Eigentümers nicht an (vgl. MK-Schwerdtner, BGB § 652 Rdn. 59). Die gegenteilige Auffassung nähme nicht genügend Bedacht darauf, daß mit der Preisgabe aller erforderlichen Daten des nachgewiesenen Objekts die wesentliche (geldwerte) Maklerleistung bereits erbracht war, und daß die Ermittlung des Eigentümers "am Makler vorbei" für einen zahlungsunwilligen Maklerkunden in dieser Lage ein Leichtes gewesen wäre.

3. Dennoch kann das angefochtene Urteil nicht bestehen bleiben.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Maklervertrag nur einen Ankauf durch den Beklagten zum Gegenstand hatte. Dennoch sei der provisionspflichtige Erfolg eingetreten. Die Provisionszusage sei schon für die Preisgabe der Erwerbsmöglichkeit als solcher erfolgt und sei nicht davon abhängig, wie der Beklagte den Kaufvertrag später realisiere, wenn er nur an dem Erwerb selbst beteiligt bleibe. Da der Makler darauf keinen Einfluß habe, müsse eine ver-

nünftige Vertragsauslegung dazu führen, das Provisionsversprechen als auch für die hier vorgenommene Erwerbsform erteilt anzusehen. Das müsse jedenfalls dann gelten, wenn keine Umstände vorlägen, die einen entgegenstehenden Willen der Beteiligten erkennen ließen. Im vorliegenden Fall habe der Beklagte selbst betont, gegenüber dem Makler nur geäußert zu haben, er sei für sich selbst interessiert. Damit habe er die Maklergebühr sinngemäß auch für den zusammen mit L [REDACTED] vollzogenen Ankauf versprochen.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Zutreffend legt das Berufungsgericht seinen Erwägungen zugrunde, daß es für die Frage nach der Provisionspflicht des Beklagten in erster Linie auf die Auslegung des Maklervertrages, genauer der Provisionszusage, ankommt. Insoweit stellt es rechtsfehlerfrei fest, der Maklervertrag sei nur auf einen Ankauf durch den Beklagten gerichtet gewesen; der Beklagte habe nach seinem Vorbringen dem Makler lediglich erklärt, er sei für sich selbst an einem Gewerbeobjekt interessiert. Wenn das Berufungsgericht dann aber ohne weitere Anhaltspunkte in dieser Richtung gleichwohl dazu gelangt, die Provision sei damit auch für den Fall versprochen, daß der Beklagte das Grundstück nicht allein, sondern nur zu einem Ein-Viertel-Miteigentumsanteil selbst erwirbt, dann fehlt es dafür an ausreichenden tatsächlichen Grundlagen. Die Erwägung,

der Makler habe auf die spätere Vertragsgestaltung keinen Einfluß, reicht insoweit nicht aus. Sie läßt zwar erkennen, daß dem Makler eine so weit gehende Provisionszusage gelegen käme, läßt aber die für die Auslegung der Zusage gleichermaßen bedeutsamen Interessen des Maklerkunden außer Acht, obwohl diese erfahrungsgemäß in die entgegengesetzte Richtung zu gehen pflegen.

Gibt der Kunde im Zusammenhang mit dem Abschluß des Maklervertrages zu erkennen, daß er das Grundstück nicht für sich allein, sondern (auch) für nahestehende Firmen sucht, wie es hier von der Klägerin behauptet ist, dann liegt es in der Tat nahe, die Provisionszusage auch auf eine derartige Gestaltung zu beziehen, wie sie hier vorliegt. Eine entsprechende Feststellung hat das Berufungsgericht aber nicht getroffen. Unter solchen Umständen darf der Makler das Verhalten seines Kunden im allgemeinen gerade nicht dahin verstehen (§ 157 BGB), dieser wolle die Provision auch für den Fall versprechen, daß sich seine Absichten, das Grundstück für sich allein zu erwerben zerschlagen, sofern er nur an einem späteren, jetzt noch gar nicht ins Auge gefaßten Erwerb irgendwie beteiligt sein werde.

Bei einer solchen Sachlage hat der Makler die zugesagte Provision im allgemeinen nur dann zu beanspruchen, wenn gerade der Hauptvertrag zustande kommt, der nach dem Inhalt des Maklervertrages von dem Maklerkunden angestrebt wurde. Geringfügige Ab-

weichungen, die in der Rechtsprechung mit dem Stichwort "wirtschaftliche Identität" bezeichnet werden (zuletzt Senatsurteil vom 30.11.1983 - IVa ZR 58/82), fallen dabei allerdings nicht ins Gewicht. Indessen kann von "wirtschaftlicher Identität" in diesem Sinne hier nicht die Rede sein. Der Erwerb eines ideellen Viertels unterscheidet sich von dem Kauf des ganzen Grundstücks zu sehr, als daß beide Fälle für die Frage nach der Provision gleichbehandelt werden könnten (Schwerdtner, Maklerrecht 2. Aufl. Rdn. 60).

II.

Soweit die Klägerin Mehrwertsteuer auf die Zinsen fordert, ist die Klage unbegründet; die Zinsen unterliegen nicht der Mehrwertsteuer (EuGH NJW 1983, 505).

Dr. Hoegen

Rottmüller

Dehner

Dr. Schmidt-Kessel

Dr. Zopfs