

Nachschlagewerk: Ja

BGHZ: Nein

BGB § 652

Für das Entstehen des Provisionsanspruchs des Nachweis-
maklers ist es erforderlich, daß sich der Abschluß des
Hauptvertrages zumindest auch als Ergebnis einer für den
Erwerb wesentlichen Maklerleistung darstellt. Es genügt
nicht, daß die Maklertätigkeit auf anderem Weg für den
Erfolg adäquat kausal geworden ist.

BGH, Urteil vom 15. Juni 1988 - IVa ZR 170/87 - OLG Hamm
LG Dortmund

BUNDESGERICHTSHOF

34

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 170/87

URTEIL

Verkündet am:
15. Juni 1988
Hellmann
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Herrn Jürgen I. [REDACTED], W. [REDACTED] Str. 106, W. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und F. [REDACTED] -

g e g e n

Herrn Rolf D. [REDACTED], G. [REDACTED]straße 67, E. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

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

34

- 2 -

Der IVa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch die Richter Rottmüller, Dehner, Dr. Schmidt-Kessel, Dr. Ritter und Dr. v. Ungern-Sternberg auf die mündliche Verhandlung vom 15. Juni 1988

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten werden das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 12. März 1987 aufgehoben und die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund vom 26. Februar 1986 zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger, ein Grundstücksmakler, übersandte dem Beklagten auf Anfrage - unter Hinweis auf seine Geschäfts- und Provisionsbedingungen - ein Exposé über ein 7-Familienhaus in Dortmund-Wellinghofen. Das Exposé enthielt neben der örtlichen Bezeichnung des Grundstücks Angaben über Baujahr, Grundstücksgröße, Nutzbarkeit, Mieteinkünfte und Kaufpreis, nicht jedoch über die Eigentumsverhältnisse. Eigentümerinnen des Grundstücks waren Frau Else G. [REDACTED] und Frau Lieselotte K. [REDACTED] in ungeteilter Erbengemeinschaft. Diese hatten



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

mit notariellem Kaufvertrag vom 14. Februar 1984 das Grundstück an Frau R. verkauft; der Kaufvertrag wurde jedoch nicht vollzogen. Der Kläger hatte von den Eigentümerinnen keinen Maklerauftrag.

Der für den Kläger tätige Zeuge V. versuchte nach Zugang des Exposés, dem Beklagten, der in Begleitung des Zeugen L. war, das Grundstück zu zeigen. Die Besichtigung wurde alsbald unterbrochen von dem Ehemann der Miteigentümerin G., der sich vorstellte, jedoch erklärte, das Haus stehe nicht zum Verkauf und könne nicht besichtigt werden. Der Beklagte übergab ihm seine Visitenkarte für den Fall, daß das Anwesen doch verkauft werden solle.

Am 18. Oktober 1984 verkaufte die Erbengemeinschaft das Grundstück an den Beklagten und den Zeugen L., die zu diesem Zweck eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet hatten.

Der Kläger hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung einer Maklerprovision von 8.208 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht hat dem Kläger nach teilweiser Klagerücknahme 6.498 DM nebst Zinsen hieraus zugesprochen. Mit der zugelassenen Revision begehrt der Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht stellt fest, daß die Parteien einen Nachweismaklervertrag geschlossen haben. Dies wird von der Revision zu Recht nicht in Frage gestellt.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts hat der Kläger die vereinbarte Maklerprovision verdient, weil er erstmals den Beklagten von der Möglichkeit, das Grundstück zu kaufen, in Kenntnis gesetzt habe. Ein Makler müsse bei seinem Nachweis nicht stets den Eigentümer namentlich benennen. Es sei ausreichend, wenn er den Interessenten in die Lage versetze, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptvertrag einzutreten, solange die dazu etwa noch erforderlichen Ermittlungen ein gewisses Maß nicht überschritten.

Der Beklagte sei bei der vom Kläger veranlaßten Besichtigung des Hauses und im Beisein des für den Kläger tätigen Zeugen V. [REDACTED] mit Herrn G. [REDACTED], dem Bevollmächtigten der Verkäuferinnen, bekannt geworden. Dieser habe sich nicht nur namentlich vorgestellt und als Hausbewohner zu erkennen gegeben, sondern zugleich - wenn auch mit der unzutreffenden Bezeichnung als Eigentümer - seine Verfügungsberechtigung behauptet. Damit sei dem Beklagten auf Veranlassung des Klägers ein Ansprechpartner benannt gewesen, über den er unmittelbar Verbindung auch zu den Eigentümerinnen gehabt habe. Dies habe der Beklagte auch erkannt, da er durch Übergabe seiner Visitenkarte sein Erwerbsinteresse bekundet habe, was dann zu seinem unmittelbaren Kontakt zu den Eigentümerinnen geführt habe. Die Tätigkeit des Klägers sei dafür mitursächlich gewesen. Der Umstand, daß anfangs fälschlich Frau R. [REDACTED] als Eigentümerin benannt worden sei, habe auf

den späteren Nachweis des wahren Eigentümers keinen Einfluß gehabt.

Die erforderliche wirtschaftliche Identität zwischen dem nach dem Maklervertrag erstrebten und dem tatsächlich abgeschlossenen Kaufvertrag sei gegeben, obwohl der Beklagte das Grundstück nicht allein erworben habe, wie bei Abschluß des Maklervertrages noch vorgesehen gewesen sei, sondern zusammen mit dem Zeugen L., mit dem er ausschließlich zum Zweck des Erwerbs eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit jeweils hälftiger Beteiligung gegründet habe.

2. Diese Ausführungen werden von der Revision zu Recht angegriffen. Die nach § 652 BGB dem Nachweismakler obliegende Leistung besteht "in dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages" (des sogenannten Hauptvertrages). 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; der Hinweis auf ein mögliches Vertragsobjekt genügt nicht (vgl. zuletzt Senatsurteile vom 14. Januar 1987 - IVa ZR 206/85 - NJW 1987, 1628, 1629 = WM 1987, 511 und vom 27. Januar 1988 - IVa ZR 237/86 - WM 1988, 725). In Ausnahmefällen kann ein ausreichender Nachweis auch anzunehmen sein, wenn der mögliche Vertragspartner noch nicht namhaft gemacht wurde (vgl. dazu Senatsurteil vom 14. Januar 1987 - IVa ZR 206/85 - NJW 1987, 1628, 1629 m.w.N.). Unverzichtbare Voraussetzung eines Nachweises im Sinne des § 652 BGB ist jedoch, daß der Makler den Kunden auf eine konkrete Vertragsgelegenheit hingewiesen hat.

Als möglichen Verkäufer hat der Kläger vor der Besichtigung des Grundstücks nicht die Eigentümerinnen, sondern Frau R. [REDACTED] bezeichnet, die das Grundstück mit notariellem Vertrag vom 14. Februar 1984 von den Eigentümerinnen gekauft hatte. Ob der Kläger damit eine konkrete Vertragsgelegenheit nachgewiesen hat, läßt sich dem angefochtenen Urteil nicht entnehmen. Es kann offen bleiben, ob damals (noch) die Möglichkeit eines Grundstückserwerbs von Frau R. [REDACTED] gegeben war oder ob der Kaufvertrag zwischen Frau R. [REDACTED] und den Eigentümerinnen schon zuvor gescheitert war. Auch wenn der Kläger mit seinem Hinweis auf die Möglichkeit eines Kaufs von Frau Raguse eine Vertragsgelegenheit nachgewiesen haben sollte, könnte er daraus nur dann einen Provisionsanspruch herleiten, wenn sich der spätere Hauptvertrag zumindest auch als Ergebnis dieses Nachweises im Sinne einer für den Erwerb wesentlichen Maklerleistung darstellen würde. Es genügt nicht, daß die Maklertätigkeit des Klägers auf anderem Weg für den Erfolg adäquat kausal geworden ist. Wenn nichts anderes vereinbart ist, wird der Makler belohnt für seine vertragsgemäße Tätigkeit, falls diese den mit dem Maklervertrag angestrebten Erfolg erreicht hat. Er wird nicht belohnt für den Erfolg schlechthin, sondern für einen Arbeitserfolg. Maklertätigkeit und darauf begründeter Erfolgseintritt haben als Anspruchsvoraussetzungen gleiches Gewicht (vgl. dazu Senatsurteil vom 27. Januar 1988 - IVa ZR 237/86 - WM 1988, 725, 726 m.w.N.).

Der Hinweis des Klägers auf das spätere Vertragsobjekt und die von ihm veranlaßte Besichtigung waren nur der Anlaß dafür, daß der Beklagte Herrn G. [REDACTED], den Bevollmächtigten der späteren Verkäuferinnen, kennenlernte. Das Zusammentreffen war vom Kläger nicht bezweckt, sondern führte

im Gegenteil zum Abbruch der Besichtigung, da Herr G. erklärte, das Haus stehe nicht zum Verkauf. Unter diesen Umständen kann nicht davon gesprochen werden, daß der Kläger die Gelegenheit zum Erwerb von den Grundstückseigentümerinnen nachgewiesen hat. Seine Tätigkeit als Makler war zwar ursächlich dafür, daß der Beklagte später mit den Eigentümerinnen ins Gespräch kam und - zusammen mit dem Zeugen Liebau - das Grundstück kaufen konnte. Dieser Erfolg beruhte aber nicht auf einer Maklerleistung des Klägers.

Die Klage ist danach abzuweisen. Es kommt dabei nicht mehr auf die vom Berufungsgericht weiter erörterte Frage an, ob der Grundstückskaufvertrag, der schließlich zwischen dem Beklagten und dem Zeugen L. einerseits und den Grundstückseigentümerinnen andererseits zustande kam, wirtschaftlich dem Hauptvertrag entsprach, der nach dem Maklervertrag angestrebt worden war.

Rottmüller

Dehner

Dr. Schmidt-Kessel

Dr. Ritter

Dr. v. Ungern-Sternberg