

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 652

Zum Provisionsanspruch des Nachweismaklers, der Name und Anschrift des Verkäufers nicht bekannt gegeben hat (Ergänzung zu BGH - Urt. vom 22. Oktober 1986 - IVa ZR 4/85 - WM 1987, 23).

BGH, Urt. v. 14. Januar 1987 - IVa ZR 206/85 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 206/85

URTEIL

Verkündet am: 14. Januar 1987

Hellmann, Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der F [REDACTED] Wirtschafts- und Immobilienberatungsgesellschaft
mbH, vertreten durch ihre Geschäftsführerin Ulla G [REDACTED],
D [REDACTED]straße 51, B [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Helmut K [REDACTED], N [REDACTED] Straße 35, B [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der IV a - Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hoegen und die Richter Rottmüller, Dehner, Dr. Zopfs und Dr. Ritter auf die mündliche Verhandlung vom 14. Januar 1987

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 24. Juni 1985 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der im Maklergewerbe tätige Beklagte und die durch seine Ehefrau als Maklerin geworbenen Eheleute C [REDACTED] haben durch notariellen Vertrag vom 19. April 1983 je zur ideellen Hälfte das Baugrundstück L [REDACTED] S [REDACTED] 8 in B [REDACTED] von einer Erbengemeinschaft gekauft. Zu den Vertragsverhandlungen war es gekommen, nachdem der Beklagte sich am 16. März 1983 einen das Grundstück betreffenden Grundbuchauszug besorgt und sich



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

anschließend mit einem der dort eingetragenen Miterben in Verbindung gesetzt hatte. Die Klägerin fordert von dem Beklagten die Zahlung einer der Höhe nach unstreitigen Maklerprovision mit der Behauptung, sie habe ihm als Maklerin das Grundstück nachgewiesen.

Die Klägerin hat vorgebracht:

Sie habe als alleinbeauftragte Maklerin der Erbengemeinschaft unter anderem in der Berliner Morgenpost vom 23. Januar 1983 eine Anzeige mit folgendem Inhalt veröffentlichten lassen:

"Firma W [REDACTED]-Immobilienberatung ...
anbietet:

I. H [REDACTED], wassernah, 720 m², II, 2, 04,
geeignet für Doppelhaus, DM 330.000,- ... Be-
sichtigung heute."

Am 28. Januar 1983 habe der Beklagte bei ihr angerufen und unter Bezugnahme auf das Inserat um Übersendung eines Exposés für das Grundstück gebeten. Daraufhin habe der Zeuge G [REDACTED] noch am gleichen Tage ein an den Beklagten adressiertes Exposé in den Briefkasten der von ihm benannten Geschäftsräume eingeworfen, das mit Ausnahme von Angaben über den Verkäufer alle wesentlichen Angaben über Lage und Beschaffenheit des Grundstücks enthalten habe. Bereits Ende Februar 1983 habe sich der Beklagte mit der Erbengemeinschaft in Verbindung gesetzt.

Der Beklagte hat vorgebracht:

Er habe weder bei der Klägerin angerufen noch von ihr ein Exposé erhalten. Daß das Grundstück zum Verkauf stehe, habe er erstmals durch das Inserat der Baugesellschaft Exakt vom 13. März 1983 in der Berliner Morgenpost erfahren. Er habe sich daraufhin einen Grundbuchauszug besorgt und mit einem Bevollmächtigten der Erbengemeinschaft verhandelt, ohne daß ein Maklerauftrag erwähnt worden sei.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit ihrer zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz.

Das Berufungsgericht ist der Ansicht, der Provisionsanspruch der Klägerin aus § 652 Abs. 1 BGB sei schon nach ihrem eigenen Sachvortrag unbegründet. Die Klägerin habe nach ihrem eigenen Vortrag dem Beklagten nicht die Eigentümer oder wenigstens einen bevollmächtigten Vertreter der Eigentümer des Grundstücks namhaft gemacht. Daher fehle der erforderliche Nachweis der Gelegenheit

zum Abschluß eines Vertrages im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB.

Wie der Senat in seinem beiden Parteien bekannten Urteil vom 22. Oktober 1986 - IVa ZR 4/85 = WM 1987, 23 - erneut ausgeführt hat, besteht die dem Nachweismakler obliegende Maklerleistung 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 müssen (Senat aaO m.w.N.).

Ebenfalls weitgehend Einigkeit besteht darüber, daß die Namhaftmachung des Verkäufers dann entbehrlich ist, wenn bei Mitteilung der Angaben über das Objekt keine weiteren Nachforschungen zur Feststellung des Verkäufers erforderlich sind, etwa weil die Anschrift des Verkäufers mit der örtlichen Bezeichnung des Grundstücks übereinstimmt. Das Vorliegen eines solchen Ausnahmefalles hat das Berufungsgericht zutreffend verneint.

Über den genannten Ausnahmefall hinaus hat der Senat (aaO und Urteil vom 15.2.1984 - IVa ZR 150/82 - WM 1984, 560 = AIZ A 121 Bl. 18) die fehlende Namhaftmachung des Verkäufers unter der Voraussetzung als unschädlich angesehen, daß es dem - noch unentschlossenen - Kunden zunächst auf die Person des Verkäufers gar nicht ankommt und er später den Hauptvertrag "am Makler vorbei" abschließt. Das Berufungsgericht hat nicht hinreichend beachtet, daß hier ein solcher Ausnahmefall vorliegen könnte. Wenn der im Maklergewerbe tätige Beklagte entgegen seinem Bestreiten das Exposé der Klägerin bestellt und erhalten hat, könnte die Annahme naheliegen, daß es ihm in Kenntnis der Gepflogenheiten der Klägerin bei der Abfassung ihrer Exposés auf die Mitteilung der Person des Verkäufers nicht ankam, sondern er sich mit Hilfe der Klägerin die Kenntnis von der genauen Lage des Grundstücks verschaffen wollte, um dann an der Klägerin vorbei den Kaufvertrag abzuschließen. In diesem Fall kann sich der Beklagte, da er dann das für ihn wesentliche Wissen des Maklers aus diesem herausgelockt hat, nach Treu und Glauben nicht darauf berufen, daß der Verkäufer nicht angegeben war. Da das Berufungsgericht hierzu keine Feststellungen getroffen hat, mußte das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache an die Vorinstanz zurückverwiesen werden.

Ob das unterstellte Provisionsversprechen des Beklagten auch den Fall umfaßte, daß der Beklagte nur Miteigentum an dem fraglichen Grundstück erwarb, wird das Berufungsgericht gegebenenfalls festzustellen haben.

Dr. Hoegen

Rottmüller

Dehner

Dr. Zopfs

Dr. Ritter