

9

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 652

Zur Frage des Provisionsanspruchs des Nachweismaklers, wenn der Hauptvertrag nicht mit dem vom Makler benannten Verkäufer, sondern mit einem Zwischenerwerber zustande kommt.

BGH, Urt. v. 27. Januar 1988 - IVa ZR 237/86 - OLG München

LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 237/86

URTEIL

Verkündet am:
27. Januar 1988
Hellmann
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Herrn Dr. Hartmut H [REDACTED], L [REDACTED] str. 25, M [REDACTED],

Klägers und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. die Karl-Heinz und Theres W [REDACTED] "H [REDACTED]-Keller" OHG,
vertreten durch die Gesellschafter Karl-Heinz und Theres
W [REDACTED], T [REDACTED] str. 4, M [REDACTED],

2. den Gastwirt Karl-Heinz W [REDACTED], ebenda,

3. der Gastwirtin Theres W [REDACTED], ebenda,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] als Ab-
wicklerin der Kanzlei des ver-
storbenen Rechtsanwalts
Dr. [REDACTED] -

9

- 2 -

Der IVa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Januar 1988 durch die Richter Rottmüller, Dehner, Dr. Schmidt-Kessel, Dr. Zopfs und Dr. v. Ungern-Sternberg

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 30. Juli 1986 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Zedentin des Klägers, die R [REDACTED] Immobilien GmbH (im folgenden Zedentin genannt), bot im Oktober 1982 das einer Erbengemeinschaft gehörende Anwesen T [REDACTED] 8 in M [REDACTED] zum Kauf an. Auf ein Zeitschrifteninserat, das noch keine nähere Angaben enthielt, bekundete die Beklagte zu 1), deren Gesellschafter die Beklagten zu 2) und 3) sind, ihr Kaufinteresse. Nach vorausgegangenem Hinweis, daß sie im Erfolgsfall Maklerprovision berechnen werde, übersandte die Zedentin der Beklagten zu 1) auf Verlangen ein Exposé zu dem angebotenen Anwesen. Trotz der Bemühungen der Zedentin kam kein Kaufvertrag zwischen der Erbengemeinschaft und den Be-

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](#)

klagen zustande. Die Erbengemeinschaft verkaufte das Grundstück vielmehr zum Preis von 4 Millionen DM an die L [REDACTED] Grundstücks GmbH. Diese verkaufte das Anwesen am 23. Mai 1984, dem Tag der Auflassung an sie, zum Preis von 4.450.000 DM an die Beklagten zu 2) und 3) weiter.

Der Kläger verlangt von den Beklagten aus abgetretenem Recht die Zahlung einer Maklerprovision von 153.900 DM zuzüglich Zinsen. Die Beklagten hätten das Grundstück infolge der Nachweis- und Vermittlungstätigkeit der Zedentin erworben, wenn auch nicht unmittelbar von der zunächst als Verkäuferin benannten Erbengemeinschaft.

Noch vor dem Grundstückskauf durch die L [REDACTED] Grundstücks GmbH habe am 17. April 1984 eine Besprechung unter Teilnahme des Geschäftsführers der Zedentin und des Beklagten zu 2) stattgefunden. Dabei sei erörtert worden, wie die Beklagten das Grundstück doch noch von der Erbengemeinschaft erwerben könnten, obwohl zwischen Herrn L [REDACTED] und einem Teil der Erben ein notarieller Kaufvertrag bestanden habe, der es Herrn L [REDACTED] ermöglichen sollte, das Grundstück durch Kauf von der Erbengemeinschaft oder gegebenenfalls bei Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft im Wege der Versteigerung zu erwerben. Es sei dabei erwogen worden, Herrn L [REDACTED] durch Zahlung einer Abstandssumme zum Verzicht auf seine Rechte aus dem notariellen Kaufvertrag zu bewegen. Bei dieser Besprechung habe der Beklagte zu 2) den Namen des Herrn L [REDACTED] vom Geschäftsführer der Zedentin erfahren.

Die Zedentin habe sich als Maklerin im Einverständnis mit den Beklagten auch erfolgreich um den Weiterverkauf des

Grundstücks durch die L [REDACTED] Grundstücks GmbH an die Beklagten bemüht. Aufgrund dieser Bemühungen hätten sich Herr L [REDACTED] und die Beklagten letztlich über den Weiterverkauf des Grundstücks ohne Beteiligung der Zedentin geeinigt.

Die Beklagten haben vorgetragen, Vertragsverhandlungen mit der Erbengemeinschaft seien im Jahre 1982 am Preis gescheitert. Im Jahre 1984 sei die Zedentin nicht im Auftrag der Beklagten gegenüber der L [REDACTED] Grundstücks GmbH tätig geworden. Der Beklagte zu 2) habe den Vertrag vielmehr selbst durch Verhandlungen mit Herrn L [REDACTED] zustande gebracht.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht geht ohne Begründung davon aus, daß ein Maklervertrag vorlag, der die Zedentin berechtigte, bei erfolgreichem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Grundstückskaufvertrages Maklerprovision zu verlangen. Diese Rechtsansicht ist nach dem Inhalt des Schriftwechsels zwischen der Zedentin und der Beklagten zu 1) zutreffend und wird von der Revision als ihr günstig auch nicht angegriffen. Ob das Berufungsgericht der Ansicht war, daß die Zedentin nicht nur bei erfolgreichem Nachweis, sondern auch bei erfolgreicher Vermittlung Anspruch auf Provision hätte haben sollen, läßt sich dem Berufungsurteil nicht klar entnehmen. Das kann aber offenbleiben, weil die Zedentin nach den von

der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts keine Vermittlungstätigkeit gegenüber der L [REDACTED] Grundstücks GmbH, die für den Verkauf an die Beklagten zu 2) und 3) ursächlich oder mitursächlich wurde, entfaltet hat.

2. Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, die Zedentin habe keinen Provisionsanspruch erworben, weil nicht der nach dem Maklervertrag beabsichtigte Kaufvertrag zustande gekommen sei. Der Kaufvertrag vom 23. Mai 1984 weiche von dem beabsichtigten Geschäft dadurch wesentlich ab, daß Verkäufer des Anwesens nicht - wie von der Zedentin im Jahre 1982 angeboten - die Erbengemeinschaft, sondern die L [REDACTED] Grundstücks GmbH gewesen sei. Eine Ausnahme von dem Grundsatz, daß das tatsächlich abgeschlossene Geschäft von dem beabsichtigten in persönlicher Hinsicht nicht wesentlich abweichen dürfe, werde von der Rechtsprechung nur anerkannt, wenn statt des Auftraggebers des Maklers ein anderer Vertragspartei geworden sei, mit dem der Auftraggeber in besonders engen persönlichen oder ausgeprägten wirtschaftlichen Beziehungen stehe. Solche Beziehungen bestünden zwischen der Erbengemeinschaft und der L [REDACTED] Grundstücks GmbH nicht. Es könne daher unentschieden bleiben, ob die von der Rechtsprechung aufgezeigte Ausnahme auch dann gelte, wenn - wie hier - der Vertragsgegner des Auftraggebers ausgetauscht werde.

3. Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts ist im Ergebnis zutreffend.

a) Nach dem Maklervertrag kam es nicht darauf an, ob das beabsichtigte Geschäft gerade mit der Erbengemeinschaft abgeschlossen werden konnte. Dies folgt schon daraus, daß der Maklervertrag im Hinblick auf das in der Zeitschriftenanzeige angebotene Objekt zustande kam. Der mögliche Verkäufer sollte erst nach Abschluß des Maklervertrages benannt werden. Es kann daher keinesfalls gesagt werden, daß allein deswegen, weil in der Person des in Aussicht genommenen Verkäufers ein Wechsel eingetreten sei, der mit der L [REDACTED] Grundstücks GmbH geschlossene Kaufvertrag nicht mit dem nach dem Gegenstand des Maklervertrages beabsichtigten Geschäft wirtschaftlich gleichwertig sei.

b) Die für den Rechtsstreit entscheidende Frage ist vielmehr, ob der Abschluß des Vertrages zwischen der L [REDACTED] Grundstücks GmbH und den Beklagten zu 2) und 3) als Erfolg der Nachweistätigkeit der Zedentin anzusehen ist. 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 (Senatsurteil vom 14. Januar 1987 - IVa ZR 206/85 - WM 1987, 511). Der Hinweis auf ein mögliches Vertragsobjekt genügt allein nicht.

Die von der Zedentin aufgezeigte Möglichkeit des Vertragsschlusses mit der Erbengemeinschaft wurde von den Beklagten nicht genutzt. § 652 BGB verlangt jedoch nicht, daß der Hauptvertrag im einzelnen dem als möglich nachgewiesenen

Vertrag entspricht. Auch wenn der Hauptvertrag hinsichtlich der Person des Vertragspartners oder hinsichtlich des Vertragsobjekts von diesem abweicht, kann er unter besonderen Umständen als Erfolg des Maklernachweises anzusehen sein mit der Folge, daß der Makler einen Provisionsanspruch erwirbt (vgl. dazu BGH, Urteile vom 9. Mai 1957 - II ZR 6/56 -, vom 5. November 1975 - IV ZR 174/74 - WM 1976, 28 und vom 11. Januar 1984 - IVa ZR 109/82). Erforderlich ist jedoch immer, daß sich der Hauptvertrag zumindest auch als Ergebnis einer für den Erwerb wesentlichen Maklerleistung, d.h. also Nachweis oder Vermittlung, darstellt; es genügt nicht, daß die Maklertätigkeit für den Erfolg auf anderem Weg adäquat kausal geworden ist (vgl. Senatsurteil vom 20. April 1983 - IVa ZR 232/81 - WM 1983, 794, 795). 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 (Reichel, Die Maklerprovision 1913 S. 123). Maklertätigkeit und darauf begründeter Erfolgseintritt haben als Anspruchsvoraussetzungen gleiches Gewicht (BGHZ 63, 74, 76).

Die Zedentin hat hier nach dem eigenen Vortrag des Klägers nur die Gelegenheit eines Kaufs von der Erbengemeinschaft nachgewiesen. Diese Gelegenheit haben die Beklagten nicht genutzt. Zwar hätten die Beklagten ohne die Nachweistätigkeit der Zedentin nicht von dem Vertragsobjekt des späteren Hauptvertrages und von der späteren Verkäuferin, der L [REDACTED] Grundstücks GmbH, erfahren. Die Gelegenheit zum Abschluß des Hauptvertrages mit der L [REDACTED] Grundstücks GmbH bestand jedoch noch nicht, als die Beklagten den Namen

des Herrn L. [REDACTED] erfahren haben sollen. Die L. [REDACTED] Grundstücks GmbH hatte den Beklagten vielmehr die beabsichtigte Gelegenheit genommen, so daß die Verhandlungen mit der Erbengemeinschaft scheiterten. Auch danach war die L. [REDACTED] Grundstücks GmbH zunächst noch nicht verkaufsbereit. Vielmehr mußte der Beklagte zu 2) die neue Kaufgelegenheit erst selbst schaffen. Der Kläger hat selbst vorgetragen, die Zedentin habe nach dem Scheitern der Verhandlungen mit der Erbengemeinschaft den Auftrag erhalten, die L. [REDACTED] Grundstücks GmbH doch noch zum Weiterverkauf zu bewegen; er habe den Kauf von der L. [REDACTED] Grundstücks GmbH nach dem Nachweis der - nicht verwirklichten - Kaufmöglichkeit von der Erbengemeinschaft durch seine Vermittlungsbemühungen herbeigeführt. Die Gelegenheit, die von den Beklagten zu 2) und 3) ausgenutzt wurde, war demnach eine andere als die von der Zedentin nachgewiesene, nicht mehr bestehende Gelegenheit.

Die Revision kann auch dann nicht Erfolg haben, wenn mit dem Berufungsgericht die Behauptung des Klägers unterstellt wird, daß der Beklagte zu 2) den Namen des Herrn L. [REDACTED] erstmals am 17. April 1984 bei einer Besprechung von dem Geschäftsführer der Zedentin erfahren hat. Ohne Rechtsverstoß nimmt das Berufungsgericht an, daß die Zedentin dadurch keine Gelegenheit zum Abschluß eines Kaufvertrages nachgewiesen habe. Bei der damaligen Besprechung ging es nach der Darstellung des Klägers um die Frage, ob der angestrebte Kaufvertrag zwischen der Erbengemeinschaft und den

Beklagten doch noch durch Einwirkung auf Herrn L. [REDACTED] zustande gebracht werden könne. Nach dem eigenen Vortrag des Klägers wurde daher die L. [REDACTED] Grundstücks GmbH nicht als Vertragspartei eines möglichen Grundstückskaufs benannt. Einen Nachweis im Sinne des § 652 BGB, der es ermöglicht hätte, in konkrete Verhandlungen mit der L. [REDACTED] Grundstücks GmbH über den angestrebten Hauptvertrag einzutreten, hat die Zedentin daher nicht erbracht.

Rottmüller

Dehner

Dr. Schmidt-Kessel

Dr. Zopfs

Dr. v. Ungern-Sternberg