

3

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 654

Ein Immobilienmakler verwirkt seinen Lohnanspruch, wenn er mit an Vorsatz grenzender Leichtfertigkeit seinen Auftraggeber veranlaßt, eine (formnichtige) "Ankaufsverpflichtung" zu unterzeichnen, um bei dem Auftraggeber den Eindruck einer Verpflichtung zum Kauf und zur Zahlung von erfolgsunabhängigem Maklerlohn zu erwecken.

BGH, Urt. v. 16. Oktober 1980 - IVa ZR 35/80 OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 35/80

URTEIL

Verkündet am
16. Oktober 1980
Hellmann,
Justizamtsinspektor

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

der Immobilienmaklerin Anneliese F [REDACTED],
H [REDACTED] weg 15, Z [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter: Klägerin und Revisionsklägerin,
Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Eheleute Sabine und Hermann Josef F [REDACTED],
Im G [REDACTED] 50, D [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter: Beklagte und Revisionsbeklagte,
Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3

- 2 -

Der IVa - Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Oktober 1980 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hoegen und die Richter Rottmüller, Dehner, Dr. Schmidt-Kessel und Rassow

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 12. Januar 1979 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin fordert von den Beklagten Maklerprovision im Zusammenhang mit dem Ankauf eines mit einem Reihenhaushaus bebauten Grundstückes.

Mit der Vermittlung des Verkaufs dieser und einer Reihe weiterer benachbarter Grundstücke war die Klägerin von den früheren Eigentümern, den Eheleuten A [REDACTED], beauftragt worden. Sie fand Kontakt zu den Beklagten, die sich für das Grundstück interessierten und gemeinsam mit der Klägerin Besprechungen



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



führten.

Am 19. November 1974 unterzeichnete der beklagte Ehemann ein mit "Vermittlungsauftrag" überschriebenes Formular der Klägerin, in dem das angebotene Objekt bezeichnet war und der Interessent sich verpflichtete, ausschließlich im Falle eines Vertragsschlusses die Maklergebühren von 3% zuzüglich Mehrwertsteuer zu bezahlen.

Am gleichen Tage unterzeichneten beide Beklagte eine - unstreitig formnichtige - "Ankaufsverpflichtung" für dieses Grundstück auf einem Formular der Klägerin. Danach sollte das im "Alleinauftrag" der Verkäufer angebotene Haus für vier Jahre für monatlich DM 875,-- gemietet, innerhalb dieser Zeit für DM 235.000, -- gekauft und dabei von der Miete pro Jahr DM 6.000,-- auf den Kaufpreis angerechnet werden. Innerhalb von 14 Tagen sollte der Kaufvertrag bei einem bestimmten Notar beurkundet werden falls der Verkäufer zum Vertragsschluß bereit sei. Eine Maklergebühr von DM 7.825,50 zuzüglich Mehrwertsteuer sollte von den Beklagten an die Klägerin "bei Vertragsschluß" gezahlt werden; wenn bekannt sei, daß der Kauf "nicht stattfinde", sollte Schadensersatz geleistet werden. In dem Formular ist auch auf die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin Bezug genommen. Deren Ziff. 1 beginnt mit den Worten: "Die Maklertätigkeit umfaßt den Nachweis oder die Vermittlung von Grundstücken ...". Ziff. 9 dieser Bedingungen lautet:

"9. Tätigkeit für den anderen Vertragspartner:
Der Makler ist berechtigt, auch für den

anderen Vertragsteil entgeltlich tätig zu werden. Der Makler hat in diesem Falle Anspruch auf die Gesamtgebühr bei Vertrags-schluß.

Die Doppeltätigkeit muß von beiden Auftrag-gebern gestattet und streng unparteilich sein ".

Am 21. November 1974 schlossen die Beklagten un-mittelbar mit den Verkäufern einen Mietvertrag, mit dem sie das Grundstück ab 1. Dezember 1974 bis 31. Dezember 1979 für monatlich DM 875,-- mieteten. Mit notarieller Urkunde vom 27. Januar 1975 boten die Verkäufer den Be-klagten das Grundstück für DM 209.000,-- zum Kauf an. Dieses Angebot nahmen die Beklagten im Jahre 1976 oder 1977 an; sie sind nunmehr Eigentümer des Grundstücks.

Die Klägerin fordert von den Beklagten Makler-provision von 3% zuzüglich 11% Mehrwertsteuer aus DM 209.000,-- = DM 6.959,70 nebst 8% Verzugszinsen ab 2. August 1977.

Die Beklagten verweigern die Zahlung, weil die Klägerin das Haus zu einem höheren als dem von den Verkäufern vorgeschriebenen Preis angeboten habe und ihr von den Verkäufern verboten gewesen sei, Käufer mit Maklerprovision zu belasten. Außerdem sei die Klägerin entgegen ihren eigenen Vertragsbedingungen und ohne Zustimmung der Beklagten auch für die Ver-käufer tätig gewesen. Sie behaupten, sie seien von der Klägerin arglistig getäuscht worden.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre Ansprüche weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

1. Das Berufungsgericht hat unterstellt, die Beklagten hätten bereits am 19. November 1974 gewußt, daß die Klägerin auch mit den Verkäufern einen Maklervertrag geschlossen hatte. Gleichwohl hat es den Anspruch auf Maklerlohn nach § 654 BGB unter anderem deshalb für verwirkt angesehen, weil die Klägerin den Beklagten angesonnen habe, die Ankaufsverpflichtung vom 19. November 1974 zu unterzeichnen. Darin sei nicht nur formularmäßig ein Ausschluß jeder Gewährleistungsansprüche der Käufer vorgesehen, sondern es sei auch durch die Vereinbarung einer erfolgsunabhängigen Maklergebühr ein wirtschaftlicher Druck zum Abschluß des Kaufvertrages ausgeübt worden. Die Klägerin habe die formnichtige Ankaufsverpflichtung dazu benutzt, um den Beklagten eine in Wahrheit nicht vorhandene rechtliche Bindung vorzuspiegeln mit dem Ziel, sich einen wirtschaftlichen Vorteil zu verschaffen. Sie sei deshalb des Maklerlohnes unwürdig. Ihre Behauptung, sie habe nur versehentlich ein veraltetes Formular verwendet, das sie routinemäßig von einem Verlag bezogen habe, sei nicht glaubhaft. Sie hätte die Neufassung des § 313 BGB und die veröffentlichte neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes als gewerbsmäßige Maklerin kennen und berücksichtigen müssen.

2. Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung stand.

Die Vorschrift des § 654 BGB betrifft ihrem Wortlaut nach zwar nur den Fall, daß der Makler vertragswidrig auch für den anderen Teil tätig geworden ist. Sie drückt aber einen von der Treue- und Sorgfaltspflicht des Maklers ausgehenden allgemeinen Rechtsgedanken aus und ist demgemäß auch in anderen Fällen anzuwenden, in denen der Makler unter vorsätzlicher oder grob leichtfertiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten den Interessen seines Auftraggebers in wesentlicher Weise zuwidergehandelt hat. Die Verwirkung des Anspruchs auf Maklerlohn nach § 654 BGB hat Strafcharakter. Sie soll den Makler bei Vermeidung des Verlustes seines Vergütungsanspruches dazu anhalten, die ihm gegenüber seinem Auftraggeber obliegende Treuepflicht zu wahren. Die Anwendung der Vorschrift setzt nicht voraus, daß dem Auftraggeber überhaupt ein Schaden entstanden ist. Gerade dieser Strafcharakter gebietet es andererseits, den Anwendungsbereich der Bestimmung auf solche Fälle einzuschränken, in denen der Makler seine Treuepflicht gegenüber dem Auftraggeber vorsätzlich, mindestens aber in einer dem Vorsatz nahekommenden grob leichtfertigen Weise verletzt und deshalb den Maklerlohn nach allgemeinen Rechts- und Billigkeitsempfinden nicht verdient hat (BGHZ 36, 323 = LM § 654 BGB Nr. 1 m. Anmerkung von Rietschel).

Hier hat das Berufungsgericht mit Recht in dem Verhalten der Klägerin im Zusammenhang mit der von ihr

bewirkten Unterzeichnung der Ankaufsverpflichtung durch die Beklagten eine solche zumindest leichtfertige, treuwidrige Verletzung wesentlicher Vertragspflichten gesehen. Es hat zwar nicht festgestellt, daß der Klägerin die Formnichtigkeit der Ankaufsverpflichtung bewußt gewesen sei. Seine Erwägung, als gewerbsmäßige Maklerin hätte die Klägerin die Neufassung des § 313 BGB und die neuere höchstgerichtliche Rechtsprechung dazu unbedingt kennen müssen, ihre angebliche Unkenntnis müßte deshalb als in so hohem Maße schuldhaft angesehen werden, daß ihr der **Vorwurf** einer an Vorsatz grenzenden Leichtfertigkeit nicht erspart werden könne, begegnet aber keinen rechtlichen Bedenken.

Davon ausgehend ist das Verhalten der Klägerin gegenüber den Beklagten als wesentliche Treuwidrigkeit zu werten. Ganz abgesehen davon, daß die Klägerin den Beklagten den Verzicht auf jede Gewährleistungsansprüche für ein noch gar nicht besichtigtes Objekt formularmäßig ansinnen wollte, sollte die unterzeichnete "Ankaufsverpflichtung" - wie das Berufungsgericht festgestellt hat - den Eindruck einer festen Bindung gegenüber dem Verkäufer und einer erfolgsunabhängigen Verpflichtung zur Zahlung von Maklerprovision an die Klägerin erwecken. Nach den weiteren Feststellungen des angefochtenen Urteils hat die Klägerin mit ihrem Verhalten das Ziel verfolgt, sich und den Verkäufern unter einseitiger Benachteiligung der Beklagten einen wirtschaftlichen Vorteil zu verschaffen. Mit Recht hat das Berufungsgericht daraus die Folgerung gezogen, die Klägerin sei des versprochenen Maklerlohnes unwürdig.

Bei dieser Fallgestaltung kommt es für die Verwirkung des Maklerlohns entsprechend § 654 BGB nicht darauf an, ob die Klägerin für die Beklagten als Vermittlungsmakler oder evtl. nur als Nachweismakler tätig geworden ist.

Die Revision der Klägerin war somit als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Hoegen Rottmüller Dehner

Dr. Schmidt-Kessel Rassow