

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 652

Zum Provisionsanspruch des Nachweismaklers, der
Name und Anschrift des Verkäufers nicht bekannt
gegeben hat.

BGH, Urt.v. 22. Oktober 1986 - IVa ZR 4/85 - KG Berlin
LG Berlin

13

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 4/85

URTEIL

Verkündet am: 22. Oktober 1986
Mutterer, Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma B [REDACTED] I [REDACTED] GmbH, ver-
treten durch ihren Geschäftsführer Richard W [REDACTED],
K [REDACTED], B [REDACTED],

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

g e g e n

1. die Hausfrau Heide M [REDACTED] geb. G [REDACTED],
2. den Kaufmann Peter M [REDACTED],
- beide: S [REDACTED] Allee [REDACTED], B [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter: Beklagten und Revisionsbeklagten,
Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Streithelfer:

1. Frau Barbara S [REDACTED], geborene P [REDACTED],
2. Herr Burkhard P [REDACTED],
3. Herr Bodo P [REDACTED],
4. Herr Bernd P [REDACTED],
- sämtlich wohnhaft C [REDACTED], B [REDACTED]

- Prozeßbevollmächtigter II. Instanz: Rechtsanwalt [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED] -

13

- 2 -

Der IVa - Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hoegen und die Richter Rottmüller, Dr. Lang, Dehner und Dr. Schmidt-Kessel auf die mündliche Verhandlung vom 22. Oktober 1986

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 18. Oktober 1984 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Revisionsverfahrens, einschließlich der Kosten der Nebenintervenienten.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten darüber, ob die Beklagten für den Nachweis eines von ihnen erworbenen Hausgrundstücks eine Maklerprovision an die Klägerin zahlen müssen, obgleich ihnen die Klägerin lediglich das Objekt, nicht aber Name und Anschrift der Grundstückseigentümerin namhaft gemacht hatte.



Die Klägerin ist Immobilienmaklerin. Auf telefonische Anfrage hin übersandte sie den Beklagten Anfang Februar 1983 ein Exposé über ein Hausgrundstück in B■■■■■, das sie zuvor in einer Zeitung angeboten hatte. In dem Schreiben wies sie die Beklagten auf ihre "Geschäftsbedingungen" hin, wonach "unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises ... ein Vertrag zustandekommt", ferner auf die Höhe der anfallenden Provision von 5,5% des Kaufpreises. Im Beisein eines Mitarbeiters der Klägerin besichtigten die Beklagten am 5. Februar 1983 das Objekt. Danach teilte der beklagte Ehemann der Klägerin mit Schreiben vom 8. Februar 1983 mit, daß er "bereit" sei, das Haus zu kaufen. Nach weiteren telefonischen Kontakten brachen die Parteien Mitte Februar 1983 ihre Verhandlungen ab. Während der gesamten Zeit hatte die Klägerin den Beklagten Name und Anschrift der in Westdeutschland lebenden Grundstückseigentümerin sowie ihres in B■■■■■ lebenden Bevollmächtigten nicht mitgeteilt. Am Haus und am Grundstück selbst (Türschild o.ä.) waren keine diesbezüglichen Hinweise vorhanden gewesen.

Am 20. Februar 1983 wurde dasselbe Objekt mit abweichendem Anzeigentext von der Maklerfirma P■■■■■ Immobilien annonciert. Die Beklagten, die bei einer von der Firma P■■■■■ Immobilien vermittelten Besichtigung feststellten, daß es sich um das von ihnen schon vorher besichtigte Objekt handelte, schlossen noch bei dieser Gelegenheit einen "Vorvertrag" zum Ankauf des Hausgrundstücks ab. Anschließend erwarben sie das Ob-

jekt mit notariellem Kaufvertrag vom 24. Februar 1983 zu einem Preis von 570.000,- DM. Der Maklerin P [REDACTED] Immobilien zahlten sie eine Provision in Höhe von 35.363,35 DM. Die von der Klägerin begehrte Zahlung einer Nachweismaklerprovision lehnen sie ab.

Das Landgericht hat die auf Zahlung von 35.425,50 DM nebst Zinsen gerichtete Klage abgewiesen, das Kammergericht die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Dagegen wendet sich die Klägerin mit ihrer zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision bleibt ohne Erfolg.

Die Ansicht des Berufungsgerichts, die Klägerin habe keine Nachweistätigkeit im Sinne des § 652 Abs. 1 BGB erbracht, trifft zu.

Das Berufungsgericht sieht die Information, die der klagende Makler den Beklagten über das Hausgrundstück hat zukommen lassen, nicht als Nachweis im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB an. Durch den Nachweis müsse die volle Kenntnis von der Vertragsmöglichkeit vermittelt werden. Der Maklerkunde müsse in der Lage sein, von sich aus ohne weiteres die Vertragsverhandlungen aufzunehmen. Das setze aber voraus, daß der Makler unaufgefordert den zukünftigen Vertragspartner bekannt gebe, jedenfalls soweit sich - wie vorliegend - der Name des Eigen-

tümers nicht bereits ohne weitere besondere Ermittlungen aus der Angabe des Objektes ergebe. Von daher könne auch offen bleiben, ob die Beklagten - wie von der Klägerin behauptet - während der Kaufpreisverhandlungen nach dem Eigentümer gar nicht gefragt hätten, der ihnen anderenfalls sofort genannt worden wäre.

Die dem Nachweismakler obliegende Maklerleistung besteht 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 (vgl. BGH, Urteil vom 15.2. 1984 - IVa ZR 150/82 - WM 1984, 560 = AIZ A 121 Bl. 18; MünchKomm/Schwerdtner, BGB 2. Aufl. § 652 Rdn. 63; Palandt/Thomas, BGB 45. Aufl. § 652 Anm. 3 (a)).

Ebenfalls weitgehend Einigkeit besteht darüber, daß die Namhaftmachung des Interessenten dann entbehrlich ist, wenn bei Mitteilung der Angaben über das Objekt keine weiteren Nachforschungen zur Feststellung des Interessenten erforderlich sind, etwa weil die Anschrift des Verkäufers

mit der örtlichen Bezeichnung des Grundstücks übereinstimmt. Unter dieser Voraussetzung wird nämlich der Verkäufer (schlüssig) allein durch die gegebenen Informationen bereits so bestimmt bezeichnet, daß sich der Auftraggeber ohne Schwierigkeiten wegen des Vertragsschlusses an ihn wenden kann.

Darüber hinaus hat der erkennende Senat (vgl. BGH, Urteil vom 15.2.1984 - IVa ZR 150/82 - WM 1984, 560 = AIZ A 121 Bl. 18 unter Bezugnahme auf RG LZ 1925, 260 f.; ebenso MünchKomm/Schwerdtner, aaO; Palandt/Thomas, aaO) den Verzicht auf die Namhaftmachung des Eigentümers ebenfalls unter der Voraussetzung als unschädlich angesehen, daß es dem - noch unentschlossenen - Kunden zunächst auf die Person des Eigentümers gar nicht ankommt und er später den Hauptvertrag "am Makler vorbei" abschließt. An dieser Rechtsprechung wird festgehalten.

Ein Ausnahmefall dieser Art liegt jedoch hier nicht vor. Die Beklagten haben hier - anders als in dem in WM 1984, 560 = AIZ A 121 Bl. 18 entschiedenen Fall - nicht "am Makler vorbei" das Hauptgeschäft abgeschlossen, sondern sich von dem zweiten Makler gegen Entgelt die Information über den Verkäufer besorgt, die ihnen die Klägerin vorenthalten hatte.

Auch mit dem vom Reichsgericht in LZ 1925, 260 entschiedenen Fall ist der vorliegende nicht vergleichbar. Wer an ein bestimmtes Gut als Verkäufer eines Waldbestandes verwiesen wird, hat hinsichtlich seines potentiellen Vertragspartners alle Informationen, die

er braucht, weil er auf dem Gut den Gutsherrn oder doch wenigstens den Verwalter antreffen kann. Anders verhält es sich jedoch bei einem städtischen Grundstück, bei dem Hinweise auf Name und Anschrift des Eigentümers fehlen. Insoweit ist der Ansicht des Berufungsgerichts zu folgen, daß der Makler den Käufer nicht auf Einsichtnahme in das Grundbuch oder eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt verweisen darf.

Dr. Hoegen

Rottmüller

Dr. Lang

Dehner

Dr. Schmidt-Kessel