

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2100 019

BGB § 652

Zur Auslegung der Alleinauftragsklausel (Nr. 8 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen des RDM).

BGH, Urt.v. 22. Juni 1966 - VIII ZR 159/65 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 159/65

URTEIL

Verkündet am

22. Juni 1966
Klett, Justiz-
obersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Pensionsbesitzerin Erna W. [REDACTED] geb. H. [REDACTED]
in D. [REDACTED], Dr. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Makler Arthur B. [REDACTED] in Hö. [REDACTED] b. D. [REDACTED], R. [REDACTED] [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Juni 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Mezger, Dr. Messner, Mormann und Braxmaier für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 23. Juni 1965 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 19. Februar 1964 erteilte die Beklagte dem Kläger einen schriftlichen Auftrag zum Verkauf des Hotelgrundstücks, das ihr und ihrem Ehemann gehörte. In Abschnitt III des Auftrags Scheines war vereinbart:

"Dieser Auftrag gilt als Fest- und Alleinauftrag. Ich/wir sind berechtigt, diesen Auftrag nach dem 1.6.1964 mit einer Frist von 4 Wochen zu widerrufen."

Die auf der Rückseite des Scheines aufgedruckten Allgemeinen Geschäftsbedingungen des RDM enthalten u.a. folgende Bestimmungen:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"...

Nr. 7.

Der Gebührenanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag rückgängig gemacht oder infolge Anfechtung oder aus einem sonstigen Rechtsgrunde hinfällig wird.

Nr. 8.

Ist Alleinauftrag erteilt, so sind direkte oder durch andere Makler benannte Interessenten an den beauftragten Makler zu verweisen. Bei Verstoß gegen diese Verpflichtungen hat der Auftraggeber im Falle eines Vertragsabschlusses die volle Gebühr an den alleinbeauftragten Makler zu zahlen, und zwar ohne Nachweis eines Schadens.

..."

Am 5. Mai 1964 verkaufte die Beklagte das Grundstück an die ihr von dem Makler Ka [REDACTED] benannte Frau K [REDACTED] in La [REDACTED] zu einem Preise von 500 000 DM. Die Vertragsparteien ließen jedoch nur einen Preis von 250 000 DM beurkunden. Mit Schreiben vom 5. Juni 1964 widerrief die Beklagte den Alleinauftrag des Klägers, der daraufhin Provisionsansprüche stellte. Mit Schreiben ihrer anwaltlichen Vertreter vom 10. Juni 1964 (Bl. 21 GA) ließ die Beklagte dem Kläger mitteilen, ein rechtswirksamer Kaufvertrag sei bisher noch nicht abgeschlossen, angeblich habe aber ein anderer Makler einen Interessenten an der Hand, der bereit sei, das Grundstück nebst Inventar für 500 000 DM zu erwerben. Um einer eventuellen Verpflichtung aus dem Maklervertrag nachzukommen, werde sie den anderen Makler an den Kläger verweisen. Irgendein wirtschaftlicher Vorteil dürfte sich nach allgemeiner Erfahrung für den Kläger daraus kaum ergeben. Zur Abfindung ließ die Beklagte dem Kläger in demselben Schreiben 1 000 DM anbieten. Sie ließ ihn ferner darauf hinweisen, sie werde, falls er sich mit der Abfindung nicht zufriedengebe, die zur Zeit mit einem Interessenten schwebenden Verhandlungen nicht fortsetzen und den vorgesehenen Kaufvertrag auch nicht innerhalb der Laufzeit des Alleinauftrages abschließen. Am 7. Juli 1964, 2 Tage

nach Beendigung des Alleinauftrages, verkaufte die Beklagte das Grundstück wiederum an Frau K [REDACTED], die Vertragspartnerin vom 5. Mai 1964, zu einem Kaufpreis von 500 000 DM, der dieses Mal richtig beurkundet wurde.

Den nunmehr auch auf den Verkauf vom 7. Juli 1964 gestützten Provisionsanspruch des Klägers lehnte die Beklagte mit der Begründung ab, sie habe während der Laufzeit des Alleinauftrages keinen rechtswirksamen Kaufvertrag abgeschlossen, außerdem habe sie den Makler Ka [REDACTED] an den Kläger verwiesen.

Mit der Klage verlangte der Kläger 15 000 DM nebst Zinsen. Das Landgericht wies die Klage ab, während das Oberlandesgericht nach Klageantrag erkannte. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

1. Da die Beklagte dem Kläger einen "Alleinauftrag" erteilt hat, durfte sie während der Dauer des Maklervertrages für den Verkauf des Hotelgrundstücks nicht die Hilfe eines anderen Maklers in Anspruch nehmen. Nr. 8 der zum Inhalt des Maklervertrages gemachten "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des RDM" erweiterte dieses Verbot dahin, daß die Beklagte auch einen "direkten" Interessenten, d.h. einen Interessenten, der ihr nicht von einem von ihr beauftragten Zweitmakler zugeführt wurde, sondern ihr auf andere Weise als Interessent bekannt wurde, an den Kläger zu verweisen hatte. Das bedeutete für die Beklagte die Verpflichtung,

während der Vertragsdauer sich mit keinem Interessenten ohne Zuziehung des Klägers in Verhandlungen einzulassen. Dieser Verpflichtung hat die Beklagte unstreitig dadurch zuwidergehandelt, daß sie nicht nur ohne den Kläger mit Frau K. verhandelt hat, sondern sogar mit ihr über den Verkauf des Grundstücks einig geworden ist und einen - wenn auch wegen Verstoßes gegen § 313 BGB nichtigen - Kaufvertrag abgeschlossen hat.

2. Als Folge dieses Verstoßes bestimmt Nr. 8 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, daß "der Auftraggeber im Falle eines Vertragsabschlusses die volle Gebühr an den alleinbeauftragten Makler zu zahlen habe, und zwar ohne Nachweis eines Schadens". Der Makler ist demnach, wenn der Auftraggeber ohne ihn mit dem Interessenten abschließt, nicht auf einen Schadensersatzanspruch beschränkt. Für einen solchen müßte er - außer dem Verschulden des Auftraggebers - nachweisen daß ihm (Makler) durch die Vertragsverletzung ein Schaden entstanden ist, er also - ohne sie - selbst in der Lage gewesen wäre, durch erfolgreiche Ausführung des Maklerauftrages die Maklerprovision zu verdienen. Anstelle eines solchen, für den Makler häufig nur schwer nachweisbaren Schadensersatzanspruches gibt Nr. 8 dem Makler einen Provisionsanspruch. Dieser ist - wie der gesetzliche Provisionsanspruch nach § 652 BGB - an zwei Voraussetzungen geknüpft: Daß der Auftraggeber gegen Nr. 8 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen verstoßen hat und daß der Vertrag mit dem Interessenten zustande kommt. Gegenüber der (dispositiven) Regelung des § 652 BGB bedeutet demnach die Alleinauftragsklausel in ihrer Ausgestaltung durch Nr. 8 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, daß die gesetzliche Voraussetzung einer für den Vertragsabschluß ursächlichen Maklertätigkeit ersetzt wird durch die Voraussetzung, daß der Auftraggeber die Alleinauftragsklausel verletzt hat. Daraus ergibt sich bei einem befristeten Maklerauftrag, wie er hier vorliegt, auch die

Lösung der Frage, wann die beiden Voraussetzungen des Maklerlohnanspruchs eingetreten sein müssen.

Daß gegen Nr. 8 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen nur durch ein Verhalten des Auftraggebers während der Vertragsdauer verstoßen werden kann, und daß eine nach Beendigung des Maklervertrages entfaltete Tätigkeit dem Makler nicht nach § 652 BGB einen Provisionsanspruch verschaffen kann, bedarf keiner Begründung. Gleich zu beantworten ist für beide Fälle auch die Frage, ob der Vertrag mit dem Dritten während der Laufzeit des Maklervertrages zustande gekommen sein muß. Der erkennende Senat hat dies für den Anwendungsbereich des § 652 BGB bereits in dem Urteil vom 3. März 1965 - VIII ZR 266/63 = NJW 1965, 964 in einem Falle verneint, in dem der Maklervertrag durch den Tod des Maklers sein Ende gefunden, dessen Tätigkeit aber noch nachträglich zum Erfolg geführt hatte. Das gleiche muß auch in den Fällen gelten, in denen der Auftraggeber den Maklerauftrag kurzfristig widerrufen kann; denn sonst könnte der Auftraggeber dem Makler seinen Lohnanspruch dadurch entziehen, daß er den Abschluß des Vertrages mit dem Dritten bis nach dem Ablauf der Vertragszeit hinausschiebt. Ein solches Ergebnis ist unannehmbar. Der Provisionsanspruch des Maklers hängt demnach im Anwendungsbereich des § 652 BGB nicht davon ab, daß der Erfolg der Maklertätigkeit schon während der Vertragsdauer eintritt. Dasselbe gilt auch für den "Alleinauftrag" nach Maßgabe der Nr. 8 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Einmal wird durch diese Klausel § 652 BGB insoweit überhaupt nicht außer Kraft gesetzt, als die zweite Voraussetzung für die Entstehung des Maklerlohnanspruches - Zustandekommen des Vertrages mit dem Dritten - in Frage steht; § 652 BGB gilt also insoweit hier wie dort. Im übrigen ist hier die Interessenlage die gleiche wie im Anwendungsbereich des § 652 BGB. Im vorliegenden Falle ist es demnach für den Provisionsanspruch des Klägers unschäd-

lich, daß die Beklagte den Abschluß des (zweiten) Vertrages mit Frau K[REDACTED] bis 2 Tage nach Beendigung des Maklervertrages hinausgeschoben hat.

Unerheblich ist es schließlich auch, ob die Beklagte nach dem Widerruf des Alleinauftrages Frau K[REDACTED] oder den anderen Makler noch an den Kläger "verwiesen" hat. Damit wurden weder die Tatsache, daß die Beklagte vorher gegen die Alleinauftragsklausel verstoßen hatte, noch die Folgen dieses Verstoßes für den Kläger beseitigt. Diese Verweisung war vielmehr, wie der Anwalt der Beklagten selbst in seinem Schreiben vom 10. Juni 1964 an den Anwalt des Klägers zu Recht angedeutet hat, eine leere Formalität. Wollte die Beklagte die Entstehung des Provisionsanspruches des Klägers verhindern, so konnte sie das in diesem Zeitpunkt nur noch dadurch, daß sie nicht mit Frau K[REDACTED] abschloß.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger Dr. Mezger Dr. Messner Mormann Braxmaier