

BUNDESGERICHTSHOF

2138 070

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 208/65

URTEIL

Verkündet am

14. Februar 1968

Jodas, Justiz-
angestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Immobilienmaklers Friedrich Sch[REDACTED]-W[REDACTED] in
Ha[REDACTED], Ä[REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

gegen

die Ehefrau Anne St[REDACTED] geb. Ba[REDACTED] in Ha[REDACTED],
N[REDACTED]weg [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Februar 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Dr. Messner und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 2. Oktober 1965 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Sommer 1964 suchte die Beklagte ein Ersatzgrundstück für ihr Anwesen, das sie an die Stadt Ha[REDACTED] veräußert hatte. In ihrem Auftrage traten am 6. Juli 1964 auf ein Zeitungsinserat hin ihre Tochter und deren Ehemann, die Eheleute B[REDACTED], mit dem Kläger, einem Immobilienmakler, in Verbindung. Der Kläger wies ihnen das Haus an der Q[REDACTED] nach. Er gab ihnen eine Beschreibung des Grundstücks, nannte ihnen den Eigentümer, den Zeugen G[REDACTED], und stellte ihnen anheim, sich mit diesem unmittelbar in Verbindung zu setzen. Beide Eheleute begaben sich zu G[REDACTED], der sie an den Hausverwalter H[REDACTED] verwies.

Es kam indes weder bei dieser Gelegenheit noch in den nächsten Wochen zu einer Einigung der Beklagten mit Gerns. Die Beklagte kaufte dagegen dasselbe Grundstück am 25. August 1964 durch Vermittlung des Maklers L. Der Kläger verlangt von der Beklagten eine Nachweisprovision, die die Beklagte mit der Begründung verweigert, sie habe den Kläger für den Makler des Verkäufers gehalten und ihm kein Provisionsversprechen abgegeben; außerdem habe sie das Interesse an dem Grundstück bereits endgültig aufgegeben gehabt, als sie mit dem Makler L. in Verbindung getreten sei.

Mit der Klage verlangte der Kläger zunächst 6 100 DM nebst Zinsen. Das Landgericht gab der Klage statt. Die Beklagte legte Berufung, der Kläger Anschlußberufung ein. Der Kläger erhöhte mit seiner Anschlußberufung die Klage auf 19 200 DM nebst Zinsen. Das Oberlandesgericht wies die Klage ab. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger seine in der Berufungsinstanz gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht läßt die Frage offen, ob ein Maklervertrag zwischen den Parteien zustande gekommen ist. Es versagt dem Kläger einen Provisionsanspruch, weil seine Tätigkeit nicht mitursächlich dafür gewesen sei, daß die Beklagte das ihr vom Kläger nachgewiesene Grundstück an der Q. später gekauft habe. Hierzu stellt das Berufungsgericht fest:



Nachdem die Eheleute B. auf Veranlassung des Klägers mit dem Grundstückseigentümer G. in Verbindung getreten seien, habe sie dieser an den Hausverwalter H. verwiesen. Zu diesem sei der Ehemann B. allein hingegangen. H. habe B. sofort in bestimmter Weise erklärt, durch den Kläger werde er das Grundstück niemals kaufen können. Außerdem stehe noch eine Schlußabrechnung der Oberfinanzdirektion aus. Diese äußerst knappen Mitteilungen hätten auf den Ehemann B. einen so abweisenden Eindruck gemacht, daß B. der Beklagten geraten habe, vom Ankauf dieses Grundstücks abzusehen. Darauf habe denn auch die Beklagte den Ankauf dieses Grundstücks endgültig aufgegeben und sich an die Makler C. und Bl. gewandt, um ein anderes Objekt zu erwerben. Jede Verbindung mit dem Kläger sei abgebrochen gewesen, als die Beklagte einige Wochen später auf ein Inserat hin den Makler L. aufgesucht und erfahren habe, daß auch dieser das erstmals vom Kläger nachgewiesene Grundstück an der Q. anzubieten hatte. L. habe ohne Mitwirkung des Klägers den Grundstückskauf vermittelt. Für den Entschluß der Beklagten, das Grundstück anzukaufen, habe der Nachweis des Klägers keinerlei Rolle mehr gespielt, weil der Kaufentschluß im Hinblick auf die Erklärungen des H. die Empfehlungen des Zeugen B. endgültig aufgegeben gewesen sei.

Die Revision greift die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts mit Verfahrensrügen an und rügt die Verletzung materiellen Rechts.

II.

1) Das Berufungsgericht stützt seine Feststellung, daß die Beklagte ihren Entschluß, das ihr von dem Kläger nachgewiesene Grundstück zu kaufen, endgültig aufgegeben hatte, auf die übereinstimmenden Aussagen der Zeugen B. und H. Es hat entgegen der Revision die Aussage der Zeugin Wi. nicht übersehen. Aus deren Bekundung brauchte es nicht zu entnehmen, daß die Beziehungen der Beklagten oder ihrer Beauftragten, der Eheleute B., zu dem Kläger bis zum Auftreten des Maklers I. weiter bestanden hätten. Das Berufungsgericht würdigt aus der Aussage dieser Zeugin insbesondere die Bekundung, der Kläger habe die Eheleute B. angerufen, sie könnten nunmehr zu H. gehen, weil die Schlußabrechnung fertiggestellt sei. Es lag jedoch in dem, entgegen der Revision, rechtlich einwandfrei ausgeübten tatrichterlichen Ermessen des Berufungsgerichts, festzustellen, daß ein solcher Anruf, wenn er überhaupt stattgefunden hatte, an dem Entschluß der Eheleute B. und der Beklagten, von einem Ankauf des Grundstücks Abstand zu nehmen, nichts geändert habe. Das Berufungsgericht konnte sich bei der Bildung seiner Überzeugung ohne Rechtsverstoß auch auf den Umstand stützen, daß weder die Eheleute B. noch die Beklagte trotz dieses angeblichen Anrufs Anlaß genommen hätten, wieder mit dem Kläger oder mit H. in Verbindung zu treten. Der von der Revision gezogene Schluß, nach der Rücksprache des Ehemannes B. mit H. sei es lediglich zu einem "Ruhen" der Angelegenheit gekommen, die Beklagte habe den Entschluß, das Grundstück anzukaufen, nicht endgültig aufzugeben, sie habe bei ihren Verhandlungen mit dem Makler I. lediglich an die früheren Verhandlungen mit dem Kläger angeknüpft, ist bei dieser Sachlage keineswegs zwingend.

Ein Rechtsverstoß des Berufungsgerichts ist damit nicht festzustellen.

Entgegen der Revision war das Berufungsgericht auch nicht gehindert, in dem Umstande, daß sich die Beklagte anderen Maklern zuwandte, eine Bestätigung seiner Überzeugung zu sehen, die Beklagte habe den Kaufentschluß endgültig aufgegeben. Auch hierin liegt kein Verfahrensverstoß des Berufungsgerichts.

2. Entgegen den Rügen der Revision hat das Berufungsgericht in sachlich-rechtlicher Hinsicht den Begriff der Mitursächlichkeit nicht verkannt. Wie es richtig angenommen hat, hängt die Frage nach der Mitursächlichkeit grundsätzlich davon ab, ob das Bemühen des ersten Maklers vergeblich war und für das spätere Zustandekommen des Geschäfts ohne jede Wirkung geblieben ist. Ob das in den von der Revision angeführten Fällen angenommen werden kann - dann nämlich, wenn der Auftraggeber durch Untätigkeit des ersten Maklers veranlaßt wird, einen anderen Makler aufzusuchen oder, wenn der Vertrag ausschließlich durch die Tätigkeit eines anderen Maklers gefördert und zustande gebracht wird - braucht hier nicht entschieden zu werden. Hier hat das Berufungsgericht rechtlich einwandfrei festgestellt, daß die Beklagte das Grundstück aufgrund eines neuen Entschlusses gekauft hat, der von der Tätigkeit des Klägers in keiner Weise mehr beeinflußt war. In einem solchen Falle ist die Mitursächlichkeit des ersten Maklers zu verneinen (vgl. das nicht veröffentlichte Senatsurteil vom 4. Mai 1966 - VIII ZR 13/64 -; vgl. auch RG in HRR 1937, 27 und Dyckerhoff/Rinke, Das Recht des Immobilienmaklers, 5. Aufl. S. 9).

III.

Bei diesen eindeutigen Feststellungen des Berufungsgerichts ist auch kein Raum für die Annahme, die Beklagte könnte den Kläger in treuwidriger Weise beiseitgeschoben haben. Die Revision hat sich denn auch auf diesen Gesichtspunkt nicht berufen.

IV.

Die Revision des Klägers gegen das klageabweisende Urteil des Berufungsgerichts erweist sich somit als unbegründet. Sie war daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Dr. Messner

Braxmaier