

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2227 100

BGB § 652

Zur Auslegung der Klausel

"Eine vom Makler mitgeteilte Gelegenheit zum Vertragsschluß wird, wenn nicht unverzüglich Widerspruch erfolgt, als bisher unbekannt anerkannt"

in einem Nachweismaklervertrag.

BGH, Urt. v. 4. Juni 1962 -- VIII ZR 228/61 -- OLG Hamm
LG Dortmund

VIII ZR 228/61

Verkündet

am 4. Juni 1962

■,

Justizobersekretär

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Firma Martin H ■, Inhaber Makler Martin H ■ in
D ■, Ha ■straße ■,

Klägerin und Revisions-
klägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■ -

g e g e n

die Firma Alfons M ■-W ■, Aktiengesellschaft
in Dü ■, K ■allee ■, vertreten durch ihren
Vorstand

1. Alfons M ■-W ■ (Vorsitzer des Vorstands)
in L ■-Mo ■/S ■, Villa Hi ■,
2. Fritz Mü ■ in Wi ■/R ■. Kl ■,
3. Dr. Robert Da ■ in Dü ■, V ■straße ■,

Beklagte und Revisions-
beklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■ -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 4. Juni 1962 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Mormann
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 18. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts Hamm vom 24. November 1960 wird
auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist eine Maklerfirma; die Beklagte betreibt in zahlreichen Städten Textilgeschäfte. Mit Schreiben vom 13. Mai 1958, das auch anderen mutmaßlichen Interessenten zuging, bot die Klägerin ein - zu vermietendes - Ladenlokal in einer Großstadt des Ruhrgebietes an. Die Einzelheiten - jedoch ohne nähere Bezeichnung des Mietobjekts - wurden in einem beigefügten "vertraulichen Angebot" mitgeteilt. Schreiben und "Angebot" enthielten den Satz: "Für den Nachweis bzw. die Vermittlung bedinge ich die übliche Maklergebühr ... in Höhe von 3 % der Vertragssumme, zahlbar vom Mieter." Auf der Vorderseite unten des Schreibens waren "Geschäftsbedingungen" aufgedruckt, die unter anderem bestimmten: "Eine vom Makler mitgeteilte Gelegenheit zum Vertragsschluß wird, wenn nicht unverzüglich Widerspruch erfolgt, als bisher unbekannt anerkannt." Das "Angebot" hatte ebenfalls aufgedruckte Geschäftsbedingungen, deren Ziffer 4 lautete: "Falls die nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages bereits bekannt ist, muß dies dem Makler unverzüglich schriftlich mitgeteilt werden. Im anderen Falle ist eine Berufung auf diese Kenntnis ausgeschlossen." Mit Schreiben vom 20. Mai 1958 bestätigte die Beklagte der Klägerin den Eingang des Schreibens vom 13. Mai 1958 und bat um Bekanntgabe näherer Einzelheiten. Dem entsprach die Klägerin mit Schreiben vom 22. Mai 1958, eingegangen bei der Beklagten am 23. Mai 1958. Die Beklagte schloß mit der Eigentümerin am 2. Juli 1958 einen Mietvertrag. Die Klägerin verlangt als Teilbetrag der Maklerprovision 6 100 DM. Die Beklagte ist der Ansicht, sie nicht zu schulden; sie habe nämlich schon am 19. Mai 1958 durch ihren örtlichen Verkaufsstellenleiter, der auf ein Zeitungsinserat aufmerksam geworden sei, Kenntnis von dem Objekt erhalten und durch Schreiben vom 28. Mai 1958 der



Klägerin mitgeteilt, daß "das Objekt ihr schon vom Inhaber angeboten worden sei." Die Klägerin bestreitet, dieses Schreiben erhalten zu haben. Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Klägerin die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 6 100 DM. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht nimmt an, daß zwischen den Parteien ein Maklervertrag zu den Geschäftsbedingungen der Klägerin zustande gekommen sei. Es stellt fest, die Beklagte habe schon vor dem 23. Mai 1958 auf die von ihr behauptete Weise erfahren, daß der fragliche Laden zu mieten war; die Beklagte habe auch ein Schreiben vom 28. Mai 1958 verfaßt und in den Postausgang gegeben. Es könne unterstellt werden, daß es der Klägerin nicht zugegangen sei, und daß dies nicht auf Umständen beruhe, die die Klägerin zu vertreten habe. Die Klauseln der Geschäftsbedingungen der Klägerin seien dahin auszulegen, wenn das vorgesehene Widerspruchsschreiben nicht bei der Klägerin einging, solle zwar eine grundsätzlich unwiderlegliche Beweisvermutung dafür bestehen, daß die Beklagte die Mitteilungsbelegenheit erst durch das Angebot der Klägerin erfahren habe. Dies könne jedoch bei einer am Gesichtspunkt von Treu und Glauben orientierten Auslegung der Geschäftsbedingungen nicht gelten, wenn erwiesen sei, daß die Beklagte alles Zumutbare getan habe, um der Klägerin die in den Geschäftsbedingungen vorgesehene Mitteilung zukommen zu lassen. So aber sei es hier. Daran scheitere die Klageforderung, da feststehe, daß die Tätigkeit der Klägerin für den Abschluß des Mietvertrages

nicht ursächlich gewesen sei. Letztlich stehe der Klageforderung bei dem hier festgestellten Sachverhalt auch die Einrede der Arglist entgegen.

Die Revision wendet sich in erster Linie gegen die Auslegung der aus den Geschäftsbedingungen der Klägerin stammenden Vertragsklauseln. Diese Angriffe bleiben ohne Erfolg.

Es kann dahinstehen, ob der Inhalt der Klauseln als Vereinbarung einer grundsätzlich unwiderlegbaren "Beweisvermutung" zutreffend umschrieben ist. Jedenfalls konnten die Parteien, da im Schuldrecht grundsätzlich Vertragsfreiheit besteht, vereinbaren, die Beklagte solle eine (angebliche) Vorkenntnis hinsichtlich des angebotenen Objekts und damit die Nichtursächlichkeit der Maklertätigkeit grundsätzlich nur geltend machen können, wenn sie ihre Vorkenntnis unverzüglich schriftlich dem Makler mitgeteilt habe. Die Auslegung des Berufungsgerichts ist also möglich.

Es ist auch nicht zu beanstanden, wenn es den durch Auslegung ermittelten Inhalt der Parteivereinbarung nur als Grundsatz nimmt und von ihm eine Ausnahme in festumrissenen Grenzen zulässt. Das ist ein bewährtes Hilfsmittel, um die Tragweite einer Erklärung der nicht von vornherein übersehbaren Mannigfaltigkeit der Anwendungsfälle anzupassen. Es verstößt nicht gegen die Denkgesetze, da der Begriff des Grundsatzes die Möglichkeit von Ausnahmen begrifflich einschließt. § 292 ZPO wird entgegen der Meinung der Revision überhaupt nicht berührt. Die Auslegung des Berufungsgerichts verletzt auch im konkreten Falle nicht die Auslegungsregel der §§ 133, 157 BGB, sondern wendet sie sachgemäß an, da § 133 BGB verbietet, bei der Auslegung an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu

haften und § 157 BGB gebietet, auf Treu und Glauben die gebotene Rücksicht zu nehmen. Beiden Erfordernissen wird das Berufungsgericht gerecht, wenn es der Beklagten - trotz des Wortlauts der Vertragsklauseln - eine Berufung auf die Nichtursächlichkeit der Maklertätigkeit für den Fall gestattet, daß sie erwiesenermaßen alles Zumutbare getan hat, um ihre Vorkenntnis unverzüglich der Klägerin mitzuteilen. Auch § 130 BGB ist - entgegen der Meinung der Revision - nicht verletzt: Einmal war die von der Beklagten zu machende Mitteilung nicht eine Willenserklärung, zum anderen würde die gesetzliche Regel des § 130 Abs. 1 BGB von den Parteien vertraglich abbedungen und damit eine vertragliche Regelung getroffen werden können, wie sie § 377 Abs. 4 HGB kraft Gesetzes für die Mängelanzeige des Käufers beim Handelskauf angeordnet hat. Es ist ferner nicht ersichtlich, wieso das Berufungsgericht, wie die Revision meint, das Wesen des Nachweismäklergeschäfts verkannt und den § 652 BGB verletzt haben sollte. Wenn der Berufsrichter auf Seite 7 des Urteils erwägt, eine andere als die von ihm für richtig gehaltene Auslegung würde in dem hier zu entscheidenden Fall zu einer unentgeltlichen Zuwendung eines dem Maklerlohn entsprechenden Geldbetrages an die Klägerin führen, so hat er damit nicht verkannt, daß die Tätigkeit des Nachweismaklers sich im Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages erschöpft, und daß die Klägerin diese Tätigkeit schon durch ihr Schreiben vom 22. Mai 1958 geleistet hatte. Die "Unentgeltlichkeit" der Zuwendung sieht der Berufsrichter vielmehr darin, daß die Beklagte für etwas zahlen mußte, was für sie - wegen ihrer Vorkenntnis - nichts wert war. Es handelt sich also nicht um einen sachlichen Irrtum des Berufsrichters, sondern allenfalls um ein Vergreifen im Ausdruck.

Schließlich sind auch die Revisionsangriffe gegen die

die Auslegung abschließenden Erwägungen des Berufungsgerichts auf Seite 8 und 9 des Urteils unbegründet. Die Revision rügt insoweit zunächst, der Berufungsrichter sei irrigerweise der Meinung, es könne bei der Vertragsauslegung keine Rolle spielen, ob die Klägerin, wäre ihr die Vorkenntnis der Beklagten mitgeteilt worden, etwas unternommen hätte, um den Laden an einen anderen zu vermieten. Dieser Angriff verfehlt schon deshalb sein Ziel, weil sich das Berufungsgericht ausdrücklich zu der gegenteiligen, und damit der Auffassung der Revision, bekennt, der fragliche Umstand könne möglicherweise für die Auslegung von Bedeutung sein. Es verneint aber aus tatsächlichen und damit für das Revisionsgericht nicht nachprüfbaren Gründen, daß die Klägerin in dem unterstellten Fall etwas hätte unternehmen können.

Schließlich rügt die Revision zu Unrecht, das Berufungsgericht habe unter Verletzung des § 139 ZPO und des Grundsatzes der Gewährung rechtlichen Gehörs einen Erfahrungssatz verwertet, daß Ermittlungen der Klägerin über eine Vorkenntnis der Beklagten durch eine Nachfrage bei der Zeitungsgeschäftsstelle, von der die Beklagte ihre Vorkenntnis herleitete, auch dann erfolglos geblieben wären, wenn sie schon Ende Mai 1958 nach dem - unterstellten - Empfang des Schreibens der Beklagten vom 28. Mai 1958 angestellt worden wären. Die Revision meint, die Klägerin habe, wenn sie zu diesem vermeintlichen Erfahrungssatz gehört worden wäre, nachweisen können, daß eine sofortige Nachfrage bei der Zeitung doch Erfolg gehabt hätte. Das aber könnte ihr nichts nützen. Da das Berufungsgericht die Behauptungen der Beklagten über die Quelle ihrer Vorkenntnis (Zeitung) als erwiesen ansieht, hätte eine Nachfrage, wenn sie überhaupt ein Ergebnis gehabt hätte, nur das Vorbringen der Beklagten bestätigen können.

Die Abweisung der Klage rechtfertigt sich demnach schon aus der Auslegung des Vertrages, so daß es auf die Hilferwägung des Berufungsgerichts, der Klageforderung stehe bei dem gegebenen Sachverhalt die Einrede der Arglist entgegen, nicht mehr ankommt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger Dr. Gelhaar Dr. Dorschel Dr. Mezger Mormann