

Nachschlagewerk nein
Amtliche Sammlung: nein

2229 094

BGB § 652

Zur Frage, in welcher Weise ein Makler, der einem anderen Makler einen Kunden zuführt, an der Provision zu beteiligen ist, wenn eine Vereinbarung über die gemeinschaftliche Behandlung des Geschäftes nicht getroffen wird.

BGH, Urt.v. 22. Mai 1963 - VIII ZR 254/61 KG Berlin
LG Berlin

VIII ZR 254/61

Verkündet am 22. Mai 1963
Tieser, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der G- N-Handelskontor, Inhaber Hans-Uve I., in
B-H, J-G-Str. ,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

g e g e n

die Firma Friedrich Wilhelm S., Gesellschaft mit be-
schränkter Haftung in B-Ch, vertreten
durch ihren Geschäftsführer Hans T. in B-Ch-
, Ha-straße, Ecke K-straße,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 22. Mai 1963 unter Mitwirkung des
Senatepräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivil-
senats des Kammergerichts in Berlin vom
20. Oktober 1961 wird auf Kosten der Klägerin
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin, die als eingetragener Kaufmann unter ihrer Firma Vertretungen und Geschäftsbesorgungen, u.a. auch Finanzierungen betreibt und die im Februar 1961 beim Bezirksamt F- -Mil- die Erweiterung ihres Gewerbebetriebes auf Immobilien-Maklergeschäfte angemeldet hat, stand Ende 1959 bis Anfang 1960 mit der Firma Teppich-Ki- GmbH El- in Geschäftsverbindung. Die Firma Ki-, die in E- Lager- und Verkaufsräume mieten wollte, erbat von der Klägerin u.a. Auskünfte, ob eine Firma E- in E-, Sa- platz einen Teil ihrer Geschäftsräume aufgeben werde und zu welchen Bedingungen diese Räume gegebenenfalls zu mieten seien (Schreiben vom 24. Februar 1960). Um der Firma Ki- weitere Möglichkeiten zur Mietung von Gewerberäumen bieten zu können, wandte sich die Klägerin alsdann am 23. März 1960 fernmündlich an die Beklagte. Sie meldete sich am Telefon als Firma G- -N- -Handelskontor und erklärte, daß sie für einen Geschäftsfreund geeignete Verkaufs- und Lagerräume zur Miete suche. Die Beklagte erklärte sich bereit, der Klägerin entsprechende Angebote zu machen. Der Geschäftsführer Sad- der Firma Ki- setzte sich am 24. März 1960 vom Fernsprechapparat der Klägerin aus unmittelbar mit der Beklagten in Verbindung, die ihm mitteilte, sie könne ihm in dem Neubau der D- Brauerei in der Jo- Straße geeignete Räume vermitteln. Die Firma Ki- schloß einen Maklervertrag mit der Beklagten ab. Die Klägerin teilte daraufhin der Beklagten am 30. März 1960 mit, daß sie für die Zuführung der Firma Teppich-Ki- den Kundenschutz in Anspruch nehme, und bei Vertragsabschluß 50 % der Provision verlange.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Beklagte lehnte das mit Schreiben vom 4. April 1960 ab und erklärte sich nur bereit, die Klägerin mit 10 % an der Provision zu beteiligen.

Es gelang der Beklagten, einen Mietvertrag zwischen der Firma Ki [REDACTED] und der D [REDACTED] Brauerei zustande zu bringen. Die Firma Ki [REDACTED] zahlte der Beklagten eine Provision in Höhe von 23 669 DM. Hiervon zahlte die Beklagte 6 267 DM an ihren Prokuristen Gr [REDACTED] als Vergütung für dessen besondere Bemühungen und entsprechend einer von Gr [REDACTED] getroffenen Vereinbarung weitere 5 000 DM an den beim Neubau tätigen Architekten. 3 000 DM zahlte sie an die Klägerin, die den Empfang dieses Geldes mit dem Vermerk quittierte:

"Ausgleich-Provisionsanteil betr. Vermietung an Teppich-Ki [REDACTED]..."

Die Klägerin focht dann aber diese Quittung mit der Begründung an, die Beklagte habe sie über die Höhe der empfangenen Provision arglistig getäuscht. Sie vertrat den Standpunkt, daß ihr 50 % der Provision von 23 669 DM zustehe und klagte, als die Beklagte weitere Zahlungen über 3 000 DM hinaus ablehnte, 8 000 DM nebst Zinsen ein.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von 2 917 DM nebst Zinsen verurteilt. Das Kammergericht hat die Klage abgewiesen und die Anschlußberufung der Klägerin zurückgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat angenommen, im Laufe des Telefongesprächs vom 23. März 1960 sei zwischen den Parteien ein Vertrag mit dem Inhalt zustande gekommen, daß die Beklagte verpflichtet wurde, der Klägerin für die Zuführung eines Kunden den Anteil an der zu erwartenden Maklerprovision zu zahlen, der nach den im B [REDACTED] Maklergewerbe üblichen Usancen in der unstreitigen Höhe von 10 % an einen branchenfremden Zubringer zu leisten ist. Die Beklagte habe bei dieser fernmündlichen Unterredung davon ausgehen können, daß die Klägerin als branchenfremder Kaufmann Mieträume für einen Geschäftsfreund suche; die Beklagte habe daher gar nicht auf den Gedanken kommen können, daß ihr ein gewerbsmäßiger Makler das Angebot mache, mit ihr zusammen ein gemeinschaftliches Maklergeschäft zu tätigen, bei dem die anfallende Provision zu teilen sei. Bei seiner Auslegung der zwischen den Parteien entstandenen vertraglichen Beziehungen hat es entscheidend darauf abgestellt, daß sich die Klägerin nicht als gewerbsmäßige Maklerin ausgegeben habe und von der Beklagten auch nicht als solche angesehen worden sei. Schon aus diesem Grunde hat es das Vorliegen eines gemeinsamen Maklergeschäfts unter gewerbsmäßigen Immobilienmaklern abgelehnt.

II. Diese Erwägungen des Berufungsgerichts halten entgegen den Revisionsangriffen einer rechtlichen Nachprüfung stand.

Die Revision meint, das Berufungsgericht habe rechtsirrig ein zu großes Gewicht auf den Umstand gelegt, daß die Klägerin in der hier in Frage kommenden Zeit noch nicht als gewerbsmäßige Immobilienmaklerin tätig gewesen

sei. Sie vertritt die Ansicht, daß dieser Umstand einer Beurteilung der Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien als ein Gemeinschaftsgeschäft, das zur Teilung der Maklerprovision führe, nicht entgegenstehe. Sie rügt daher auch, das Berufungsgericht habe verfahrenswidrig den Beweisanspruch der Klägerin übergangen, ein Sachverständigengutachten darüber einzuholen, daß auch ein Finanzierungsmakler, der als Immobilienmakler tätig werde, aus einem Gemeinschaftsgeschäft mit einem Grundstücksmakler einen Anspruch auf die Hälfte der Provision erheben könne.

Der Standpunkt der Revision ist nicht richtig. Das Berufungsgericht hat nicht darauf abgestellt, daß die Klägerin sich zur Zeit des Vertragsabschlusses in erster Linie mit Finanzierungsgeschäften befaßt hat und nicht auf dem Immobilienmarkt im engeren Sinne tätig gewesen ist. Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung damit begründet, daß aus den vertraglichen Erklärungen der Klägerin nicht auf ein Gemeinschaftsgeschäft habe geschlossen werden können. Diese Erwägungen des Berufungsgerichts tragen seine Entscheidung. Darauf, ob die Klägerin damals bereits Immobilienmaklergeschäfte getätigt hat, oder ob der Verkehr die Tätigkeit des Finanzierungsmaklers derjenigen des Immobilienmaklers in dem hier in Frage kommenden Punkte gleichstellt, kommt es nicht an. Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen.

Das Gesetz enthält keine ausdrücklichen Bestimmungen über die Rechtsverhältnisse der Makler, die ein Objekt zusammen bearbeiten. Ein Zusammenarbeiten kann darin bestehen, daß ein Hauptmakler, der allein mit dem Auftraggeber in Verbindung steht, einen Untermakler mit der Beschaffung von Nachweisen beauftragt oder ihm eine Vermittlerrolle zuweist. Es kommt aber auch eine Zusammen-

arbeit in der Weise vor, daß gewerbsmäßige Makler nachweise über Objekte und Interessenten gegenseitig austauschen. In allen diesen Fällen, in denen eine Zusammenarbeit außer Frage steht, sei es auch, daß der eine Makler nur einen geringfügigen Beitrag liefert und der andere Teil die Vermittlung des Vertrages besorgt, kann gleichwohl, auch ohne ausdrückliche Vereinbarung, im Hinblick auf etwaige am Ort geltende Handelsgebräuche ein Anspruch auf hälftige Teilung der Provision entstehen (vgl.

Dyckerhoff/Rinke, Das Recht des Immobilienmaklers, 3. Aufl. S. 120 f und die dort wiedergegebenen Gutachten der Berliner Industrie- und Handelskammer). In diesen Fällen liegt aber eine gewollte, auf Vereinbarung der Makler beruhende Zusammenarbeit vor, die eine tragbare Grundlage für einen Anspruch auf die hälftige Teilung der Maklerprovision bildet. An dieser Voraussetzung fehlt es, wenn, wie hier die Parteien keine Vereinbarung über eine Zusammenarbeit treffen und später eine solche Zusammenarbeit auch nicht stattfindet. In einem solchen Falle liegt ein reines "Zubringergeschäft" vor, das für den "Zubringermakler" nur einen geringeren Anteil an der Provision entstehen läßt. Solche Geschäfte werden zwischen gewerbsmäßigen Maklern z.B. dann abgeschlossen, wenn der antragende Makler kein Büro unterhält, keine besonderen Geschäftskosten hat und sich daher schon aus diesem Grunde damit begnügt, dem Maklerkollegen Vertragsmöglichkeiten gegen eine geringere Gebühr zu benennen (vgl. Dyckerhoff/Rinke aaO S. 123).

Wenn sich, wie hier, die Tätigkeit des antragenden Maklers in der Benennung eines Interessenten erschöpft, muß den bei Vertragsschluß von den Parteien abgegebenen Erklärungen entnommen werden, ob sie ein Gemeinschafts-

geschäft wollen oder ob die antragende Partei nur einen Zukunftsvertrag schließen will. Daß das Berufungsgericht die Erklärungen der Prozeßparteien in dem letzteren Sinne gewürdigt hat, begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

Denn aus den Ausführungen der Klägerin beim Ferngespräch vom 23. März 1960 konnte die Beklagte in der Tat nicht entnehmen, daß eine Maklerfirma ihr ein Gemeinschaftsgeschäft antragen wollte. Gegenstand dieses Ferngesprächs war lediglich die Bitte der Klägerin, die sich als Handelsfirma, nicht aber als Maklerin bezeichnete, um Angabe von Mietobjekten für einen Geschäftsfreund. Dafür, daß die Beklagte das Gespräch auch nur in diesem Sinne aufgefaßt hat, konnte sich das Berufungsgericht darauf stützen, daß sie der Klägerin lediglich Mietobjekte nachwies, ohne zunächst überhaupt mit der ihr nicht einmal bekanntgegebenen Firma Ki in Verbindung zu treten. Die Zuführung der Firma Ki erfolgte denn auch erst am anderen Tage, als der Geschäftsführer Sac vom Fernsprecher der Klägerin aus und mit deren Billigung die unmittelbaren Beziehungen zu der Beklagten aufnahm. Da sich die Klägerin bei diesem Vorgang nicht mehr einschaltete, sondern nur stillschweigend duldete, daß die Beklagte den Maklervertrag mit der Firma Ki im eigenen Namen und ohne Beteiligung der Klägerin abschloß, lag für die Beklagte, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, keine Veranlassung zu der Annahme vor, daß ihr die Klägerin ein Gemeinschaftsgeschäft angetragen habe.

Auch der Ansicht der Revision, die Klägerin habe mehr geleistet, als nur die Benennung der Firma Ki als Mietinteressentin, geht fehl. Sie hat sich, nachdem sie die ihr von der Beklagten an die Hand gegebenen Mietnachweise

an die Firma Ki [REDACTED] weitergegeben hatte, jeder weiteren Betätigung enthalten. Diese Tätigkeit aber steht aufs engste mit der Zuweisung der Firma Ki [REDACTED] an die Beklagte in Verbindung, so daß ihr keine selbständige Bedeutung zukommt. Es mag auch sein, daß die Klägerin vorher die Firma Ki [REDACTED] dafür gewonnen hatte, sich in B [REDACTED] mit einer Filiale anzusiedeln. Dadurch erreichte die Klägerin aber nicht mehr, als daß sie instandgesetzt wurde, der Beklagten einen Kunden zuzuführen. Dieser Erfolg sollte ihr gerade durch die dann auch ausgezahlte Zubringergebühr vergütet werden. Hätte sich die Klägerin bei dieser Sachlage gleichwohl einen Anspruch auf einen höheren Provisionsanteil als 10 % sichern wollen, so hätte sie von vornherein klare Verhältnisse schaffen und die Beklagte darauf aufmerksam machen müssen, sie werde ihr einen Kunden zuführen, wenn diese ihr die Hälfte der Provision überlasse. Das aber hat die Klägerin gerade nicht getan. Sie hat vielmehr bei der Beklagten nur den Eindruck erweckt, als nicht branchekundige Handelsfirma ihr gegen die übliche Zubringergebühr einen Kunden zu überlassen. Deshalb geht auch der Hinweis der Revision auf § 354 HGB fehl. Denn daß ein Kaufmann, der mit Erfolg ein Geschäft vermittelt, die ortsübliche Maklerprovision fordern darf, kann nicht in Zweifel gezogen werden. Die Klägerin hat aber kein Geschäft vermittelt. Sie hat, wie mehrfach hervorgehoben, lediglich der Beklagten einen Kunden zugeführt und hat hierfür die ortsübliche Zubringergebühr erhalten. Mehr hat sie nicht zu beanspruchen.

III. Auch die Verfahrensrügen der Revision sind nicht begründet.

1. Vergeblich rügt die Revision, das Berufungsgericht hätte aus dem Schriftwechsel der Parteien den Schluß ziehen

müssen, daß die Beklagte selbst keinen reinen Zubringervertrag, sondern ein Gemeinschaftsgeschäft mit hälftiger Provisionsteilung angenommen habe. Die Beklagte brachte in ihrem Schreiben vom 4. April 1960 ganz klar zum Ausdruck, daß sie nur gewillt sei, 10 % der Provision zu zahlen, weil die Klägerin ihr lediglich einen Kunden zugeführt habe. Auch in ihrem Schreiben vom 30. Juni 1960 vertrat die Beklagte, was die Revision übersieht, im ersten Absatz den gleichen Standpunkt. Wenn es dann im letzten Absatz dieses Schreibens heißt, die an die Klägerin gezahlten 3 000 DM stellten die Höchstsumme dar, die jeder einzelne in dem in Frage kommenden Gremium erhalten habe, so stellte das nicht mehr als eine Schutzbehauptung dar, aus der keine Schlüsse darauf gezogen werden können, wie die Beklagte das geschäftliche Verhältnis der Parteien bewertete. So hat auch das Berufungsgericht dieses Schreiben gewürdigt. Dasselbe gilt für die von der Revision ebenfalls in Bezug genommenen Ausführungen der Beklagten im Schriftsatz vom 14. Februar 1961, ihr Geschäftsführer T. habe erklärt, mehr als 3 000 DM habe auch er nicht an dem Objekt verdient. Das Berufungsgericht konnte sich überdies bei seiner Würdigung des Schriftwechsels auch auf das Schreiben der Klägerin selbst vom 30. März 1960 stützen, in welchem diese zwar 50 % der Provision beanspruchte, aber diese Forderung nur damit begründete, daß sie der Beklagten einen Kunden zugeführt habe, also selbst keine weitere Tätigkeit behauptete und auch nicht geltend machte, daß sie gewerbsmäßig Grundstücksmaklergeschäfte betreibe.

2. Kein Anhaltspunkt besteht dafür, das Berufungsgericht hätte übersehen, daß der Schriftwechsel der Parteien vom 30. März und 4. April 1960 vor Abschluß des durch die Ver-

mittlung der Beklagten zustande gekommenen Mietvertrages mit der D. Brauerei liegt. Die Revision rügt hier vergeblich einen Verstoß des Berufungsgerichts gegen § 286 ZPO. Sie will aus diesen zeitlichen Gegebenheiten den Schluß ziehen, die Beklagte sei dadurch, daß sie ihre Vermittlertätigkeit in Kenntnis von der Forderung der Klägerin zu Ende geführt habe, auf deren Bedingungen eingegangen. Diese Ansicht ist irrig. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, war der Vertrag der Parteien bereits zustande gekommen, ehe die Klägerin ihre Forderung bei der Beklagten anmeldete. Das Schreiben vom 30. März 1960 kann daher nur noch als neuer Antrag angesehen werden, den die Beklagte indes mit ihrem Schreiben vom 4. April 1960 rechtzeitig abgelehnt hat.

IV. Da die Höhe der vom Berufungsgericht für die Zuführung eines Interessenten als angemessen angenommene Vergütung von 10 % der Provision nicht bestritten ist, die gezahlten 3 000 DM den sich bei dieser Berechnung ergebenden Betrag aber bereits übersteigen, hat die Klägerin nichts mehr zu fordern. Die Revision war daher zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Dr. Messner

Mormann