

BUNDESGERICHTSHOF²⁰⁸³ 022

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 80/66

URTEIL

Verkündet am

29. Mai 1968

Klett,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bruno N [REDACTED], Mitinhabers der Firma V [REDACTED],
N [REDACTED] & J [REDACTED] Kommanditgesellschaft in G [REDACTED]/
Rhein, R [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte:

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

gegen

die Firma Dr. S [REDACTED] & Co. Fachagentur-
Immobilien, Inhaber Kaufmann Helmut E [REDACTED] in
K [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dr.h.c. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Mai 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 18. März 1966 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Fabrikant Jakob E. (im folgenden: Eigentümer) hatte die klagende Maklerfirma beauftragt, ihm einen Mieter oder Käufer für sein Industriegebiet mit Wohnhaus in Gau-Algesheim zu besorgen. Am 25. September 1963 bot der Eigentümer selbst unter Chiffre das Objekt in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung an. Als Lage war angegeben: Raum Mainz. In dem Inserat hieß es ferner:

"... aus familiären Gründen sofort zu verkaufen von privat ..."

Der Beklagte meldete sich mit Schreiben vom 3. November 1963 zu der angegebenen Chiffre als Interessent. Der Eigentümer leitete dieses Schreiben an die Klägerin weiter. Diese übersandte mit Formschriften vom 17. Januar 1964 dem Beklagten ein ausführli-

- 3 -

ches Exposé (mit Bildern) unter Nennung des Eigentümers und Angabe seiner Anschrift. In dem formularmäßigen Anschreiben heißt es:

"Betr.: AB Ihr Schreiben vom 3.11.1964 an die FAZ. Sie erhalten heute als Selbstinteressent, streng vertraulich und nur für den eigenen Gebrauch bestimmt ...

zu beiliegenden ... Geschäftsbedingungen unserer Firma

Exposés MZ - 603 mit Bildern. ..."

Das Exposé schließt mit folgendem Absatz:

"Gebühren: Der Käufer zahlt an uns 3 % aus dem Kaufpreis ... gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der (Klägerin), die diesem Angebot zugrunde liegen und umseitig auszugsweise wiedergegeben sind."

Nach einer fernmündlichen Rückfrage bei der Klägerin - der Inhalt des Gesprächs ist streitig - nahm der Beklagte unmittelbar Verbindung mit dem Eigentümer auf und erwarb von ihm, ohne daß die Klägerin weiter eingeschaltet wurde, das Grundstück zu dem im Exposé angegebenen Preise von 685.000 DM. Das Berufungsgericht hat der Klägerin eine Maklerprovision von 3 % = 20.550 DM zugesprochen. Mit der Revision erstrebt der Beklagte Klagabweisung. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Die Vorinstanzen haben zu Recht angenommen, daß der Beklagte mit der Klägerin einen Maklervertrag geschlossen hat. Durch die Übersendung des Exposés machte die Klägerin dem Beklagten das Angebot, er



solle ihr 3 % Provision zahlen, wenn er auf Grund des Exposés das dort nachgewiesene Objekt kaufe. Das war ein Angebot zum Abschluß eines Nachweismaklervertrages. Dieser war nur insofern besonders gestaltet, als die Klägerin nicht den Abschluß des Maklervertrages abwartete, bevor sie ihre Maklerleistung erbrachte, sondern die Vertragsleistung schon mit dem Vertragsantrag verband. Diesem Unterschied zum Regelfall kommt aber eine entscheidende Bedeutung nicht zu. Eine solche Gestaltung findet sich auch sonst nicht selten, etwa, wenn ein Verkäufer eine nicht bestellte Ware einem mutmaßlichen Interessenten ins Haus schickt. Hier wie dort bedeutet die Annahme der Leistung zwingend die Annahme des Vertragsangebotes. Will der Interessent, dem die Leistung, ohne daß er sie bestellt hätte, zur Verfügung gestellt wird, einen Vertrag nicht abschließen, so darf er die Leistung nicht annehmen. Nimmt er sie an, so nimmt er damit zugleich das Vertragsangebot an, ohne daß es auf seinen etwa entgegenstehenden Willen ankäme. Der Beklagte hat demnach dadurch, daß er sich den im Exposé enthaltenen Nachweis des Objekts zunutze machte, indem er unmittelbar Verbindung mit dem Eigentümer aufnahm und von ihm das Grundstück kaufte, das Angebot der Klägerin, mit ihr einen Maklervertrag zu schließen, angenommen. Er schuldet deshalb die im Exposé geforderte Provision.

2. Was die Revision dagegen vorbringt, schlägt nicht durch.

Es ist unerheblich, ob der Beklagte, wie die Revision geltend macht, nur kaufen wollte, wenn ein Makler nicht eingeschaltet war, und ob er aus diesem Grunde auf frühere Inserate der Klägerin - in denen das Objekt nur beschrieben und nicht bezeichnet war -

sich nicht gemeldet hat, ferner auch, ob er aus demselben Grunde auf das Chiffre-Inserat des Eigentümers nur geschrieben hat, weil dort ein Verkauf "von Privat" angeboten war. Beides war für die Klägerin nicht erkennbar und kann ihr schon deshalb nicht entgegengehalten werden. Andererseits ergab sich aus dem Begleitschreiben der Klägerin vom 17. Januar 1964 eindeutig, daß Veranlassung zur Übersendung des Exposés die Anfrage des Beklagten vom 3. November 1964 bei dem Chiffre-Inserenten war. Dem Beklagten konnte deshalb, wenn er dem Schreiben der Klägerin die erforderliche Aufmerksamkeit widmete, nicht entgehen, daß der Inserent die Anfrage an seinen Makler weitergegeben hatte, und daß dieser ihm das Objekt als Makler offenlegte, der bei einer Ausnutzung des Exposés Maklerlohn verlangte. Die Meinung der Revision, die Klägerin habe das Exposé nur als Beauftragte des Eigentümers übersandt, ist mit dem insoweit eindeutigen letzten Absatz: "G e b ü h r e n" nicht zu vereinbaren. Vielmehr lag in der Übersendung des Exposés unmißverständlich ein Angebot auf Abschluß eines Maklervertrages, das der Beklagte ebenso unmißverständlich angenommen hat.

Es ist ferner unerheblich, ob der Beklagte, wie er behauptet, am 21. Januar 1964 bei der Klägerin fernmündlich lediglich angefragt hat, ob das im Exposé angegebene Objekt mit dem in der Chiffre-Anzeige identisch sei. Nicht in der Beantwortung dieser Anfrage lag die Maklertätigkeit, für die die Klägerin eine Vergütung verlangt, sondern in der zeitlich früheren Übersendung des Exposés, durch das der Beklagte sich das Objekt hat nachweisen lassen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Mezger

Dr. Messner

Mormann