

Verkündet
am 28. September 1961
Jodas, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Grundstücksmäklers Karl D [REDACTED], S [REDACTED],
D [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers, Berufungs- und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Verwaltungsangestellten Max G [REDACTED], S [REDACTED],
F [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungs- und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 28. September 1961 unter Mitwir-
kung des Senatspräsidenten Glanzmann und der Bundesrichter
Dr. Winkelmann, Rietschel, Erbel und Hubert Meyer

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil
des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Saarbrücken vom 30. Mai 1960 wird zurückgewie-
sen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu
tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 21. April 1958 beauftragte der Beklagte die Maklerfirma C[REDACTED] & S[REDACTED], das ihm und seiner Ehefrau gehörende Hausgrundstück in S[REDACTED] zu verkaufen. Die Firma bot das Grundstück am 5. Juli 1958 der Ruhehalts- und Zusatzversorgungskasse des S[REDACTED] (RZK) an.

In der Zwischenzeit hatte der Beklagte auch mit dem Kläger einen Maklervertrag über das Grundstück geschlossen. Der Beklagte hatte zuletzt einen Kaufpreis von 28.000.000 ffrs verlangt. Am 7. Juli 1958 bot der Kläger das Grundstück ebenfalls der RZK an. Diese teilte ihm am 10. Juli 1958 fernmündlich mit, man sei an einem Erwerb des Grundstücks zu einem Preise von 27.000.000 ffrs interessiert. Mit Schreiben vom selben Tage, das der Kläger am 12. Juli 1958 erhielt, teilte ihm die RZK jedoch mit, daß sie von seinem Angebot wegen eines ihr vorliegenden älteren Angebotes, nämlich desjenigen der Firma C[REDACTED] & S[REDACTED], keinen Gebrauch machen könne. Diesen Bescheid erhielt der Kläger auch bei einem nochmaligen Anruf bei der RZK am 12. Juli 1958.

In notarieller Verhandlung am 18. Juli 1958 verkauften der Beklagte und seine Ehefrau das Grundstück an die RZK zum Preise von 28.000.000 ffrs.

Bereits am 12. Juli 1958 hatte der Beklagte eine von dem Kläger aufgesetzte "Vereinbarung" zwischen den Parteien und der RZK unterzeichnet, in der es heißt, der Beklagte und seine Frau vereinbarten hiermit "durch erfolgte Vermittlung" des Klägers mit der RZK den Verkauf ihres Hausgrundstücks zum Preise von 28.000.000 ffrs; die Vermittlungstätigkeit des Klägers sei damit als beendet anzusehen, seine Provision in Höhe von 5 % des

- 3 -

Kaufpreises sei je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer zu zahlen. Diese "Vereinbarung" ist aber von der RZK nicht unterschrieben worden.

Mit der Klage hat der Kläger vom Beklagten Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von 6.276,25 DM nebst Zinsen verlangt. Er hat behauptet, seine am 10. und 11. Juli 1958 geführten Verhandlungen mit den Vertragsteilen seien mindestens mitursächlich für das Zustandekommen des Vertrages gewesen. Der Beklagte habe die Provisionsforderung auch durch Unterzeichnung der "Vereinbarung" anerkannt.

Der Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten. Er hat die Ursächlichkeit der Tätigkeit des Klägers für den Vertragsabschluß bestritten und geltend gemacht, die maßgebende Vermittlungstätigkeit sei von der Firma C [REDACTED] & S [REDACTED] geleistet worden. Die "Vereinbarung" sei rechts unwirksam, weil die in ihr vorgesehene Mitunterzeichnung durch die RZK fehle.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Klageantrag weiter. Der Beklagte bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint, daß die Vermittlungstätigkeit des Klägers zum Zustandekommen des Grundstückskaufvertrages beigetragen hat. Nur die vermittelnde Tätigkeit der Firma C [REDACTED] & S [REDACTED] sei ursächlich für den Grundstücksverkauf gewesen.

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



II.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts lassen keinen entscheidungserheblichen Rechtsirrtum erkennen.

1.) Die Revision meint, das Berufungsgericht habe die Beweislast verkannt.

Zwar ist die Ursächlichkeit der Tätigkeit eines Mäklers zu vermuten, wenn er eine dem Vertrag vorangehende, diesem entsprechende Tätigkeit entfaltet hat. Es ist dann Sache seines Auftraggebers, die Vermutung auszuräumen.

Dieser allgemein anerkannte Rechtsgrundsatz gilt aber, wie schon das Reichsgericht mehrfach betont hat (z.B. RGZ 148, 354, 357; RG Warn. 1937 Nr. 73), nur beim Mangel sonstiger Umstände. Solche sind hier darin zu sehen, daß derselbe Kaufinteressent durch zwei Mäkler benannt wurde und überdies die RZK das Angebot des Klägers zurückgewiesen hat. Der Kläger kann sich daher nicht auf eine zu seinen Gunsten sprechende Vermutung berufen.

2.) Das Berufungsgericht hat auch nicht, wie die Revision meint, übersehen, daß der Provisionsanspruch des Mäklers schon dann entsteht, wenn seine Vermittlungstätigkeit auch nur mitursächlich ist. Es hat ausdrücklich festgestellt, daß hier allein die Tätigkeit der Firma C [REDACTED] & S [REDACTED] ursächlich war.

Diese Feststellung ist nach Lage der Sache nicht zu beanstanden.

Der Kläger hatte vorgetragen: Bei einem Gespräch mit ihm am Abend des 10. Juli 1958 habe der Beklagte seine schon vorher auf 28.000.000 ffrs ermäßigte Preisforderung auf 28.500.000 ffrs erhöht; der Kläger habe dieses Verlangen am folgenden Tage der RZK übermittelt, diese sei jedoch nicht darauf eingegangen; sodann sei es dem Kläger gelungen, den Beklagten wieder auf 28.000.000 ffrs

"herunterzudrücken", den Betrag also, zu dem nachher das Grundstück verkauft wurde. Dieses - vom Beklagten bestrittene - Vorbringen des Klägers hat das Berufungsgericht als richtig unterstellt. Es steht aber der getroffenen Entscheidung nicht entgegen.

Denn nach der Feststellung des Oberlandesgerichts hatte der Beklagte bereits durch C [REDACTED] & S [REDACTED] das Grundstück zuletzt zu 28.000.000 ffrs angeboten. Der Berufungsrichter ist der Überzeugung, daß die RZK hierauf eingegangen war und daß allein deshalb der Vertrag zustande gekommen ist; das gleichlautende Gebot, das ihr der Kläger am 12. Juli übermittelte, hat die RZK zurückgewiesen. Ferner geht das Berufungsgericht, ohne daß die Revision dies verfahrensrechtlich angreift, davon aus, daß der Beklagte, wenn er dem Kläger gegenüber am Abend des 10. Juli 28.500.000 ffrs forderte, damit sein früheres geringeres Gebot nicht überhaupt aufgegeben hat und nun entschlossen war, das Grundstück keinesfalls unter dem genannten Betrage herzugeben. Aus alledem ergibt sich die Überzeugung des Berufungsgerichts, daß die Mäklertätigkeit des Klägers weggedacht werden kann, ohne daß der Grundstückskaufvertrag, so wie er geschlossen worden ist, entfielen.

Damit ist die Ursächlichkeit der Tätigkeit des Klägers unangreifbar verneint.

III.

Auch die Berufung auf die am 12. Juli 1958 unterzeichnete Vereinbarung vermag der Revision nicht zum Erfolg zu verhelfen.

1.) Das Berufungsgericht legt diese Vereinbarung dahin aus, daß es sich um eine "Gesamtvereinbarung" handle,

die erst mit der Unterzeichnung durch alle Beteiligten, also auf die RZK, wirksam werden sollte. Es bemerkt dazu, der Beklagte habe erwarten können, daß die RZK die Vereinbarung nur unterzeichnen werde, wenn "sie ihrerseits die Dienste des Klägers und nicht diejenigen des Zeugen S [REDACTED] in Anspruch nehmen würde."

Damit will das Berufungsgericht sagen, daß der Beklagte sich erkennbar durch seine Unterschrift nur verpflichten wollte, wenn auch die RZK ihrerseits die Ursächlichkeit der Bemühungen des Klägers unterschriftlich anerkenne. Diese Auslegung ist frei von Rechtsfehlern und bindet deshalb das Revisionsgericht.

Die Revision mißversteht das Urteil, wenn sie meint, der Beklagte habe sich nach der Ansicht des Oberlandesgerichts unter der Bedingung verpflichten wollen, daß die RZK künftig (nach dem 12. Juli 1958) sich der Tätigkeit des Klägers bediene.

2.) Die Revision kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, der Beklagte habe in der Vereinbarung die Vermittlungstätigkeit des Klägers ausdrücklich als beendet anerkannt. Voraussetzung des Wirksamwerdens der ganzen Vereinbarung und damit auch dieser Einzelabrede war eben der Beitritt der RZK, wie das Berufungsgericht bindend festgestellt hat.

IV.

Die Revision des Klägers erweist sich hiernach als unbegründet; sie ist daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Glanzmann

Dr. Winkelmann

Rietschel

Erbel

Meyer