



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 37/01

Verkündet am:
11. April 2002
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 652 Abs. 1 Satz 1

Zwischen dem Verkäufermakler und dem Käufer kommt nach vorangegangener Ablehnung des Vertragsschlusses durch den Käufer ein Maklervertrag nur zustande, wenn der Makler, insbesondere durch ein ausdrückliches Provisionsverlangen gegenüber dem Käufer, eindeutig zum Ausdruck bringt, daß er auch Makler der anderen Seite sein will.

BGH, Urteil vom 11. April 2002 - III ZR 37/01 - KG

LG Berlin

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. April 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Streck, Schlick, Dr. Kapsa und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten zu 2 wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 31. August 2000 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als auf die Berufung des Klägers zum Nachteil des Beklagten zu 2 erkannt worden ist.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der Zivilkammer 14 des Landgerichts Berlin vom 5. August 1999 wird insgesamt zurückgewiesen.

Von den in erster und zweiter Instanz angefallenen Gerichtskosten und außergerichtlichen Kosten des Klägers und des Beklagten zu 2 haben der Kläger 60 v.H. und der Beklagte zu 2 40 v.H. zu tragen. Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1 werden dem Kläger, die außergerichtlichen Kosten des Drittwiderbeklagten dem Beklagten zu 2 auferlegt.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger hat von den Beklagten Zahlung einer Maklerprovision an sich und C. T. verlangt, mit dem er sich zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts "Häusermakler R. & Partner" (künftig: R. & Partner) zusammengeschlossen hatte.

1996 bemühten sich die Beklagten um den Kauf eines Hauses in B. Im Anschluß an eine Grundstücksbesichtigung mit T. am 29. Oktober 1996 erklärte dieser, er könne als weitere Kaufgelegenheit die Doppelhaushälfte I.-Straße 10 in B. nachweisen. Die Eheleute B., die Eigentümer des Hausgrundstücks, hatten R. & Partner mit der Vermittlung des Verkaufs beauftragt. Der Beklagte zu 2 machte T. jedoch darauf aufmerksam, daß die Beklagte zu 1 und er den Nachweis nicht benötigten, weil ihnen das Objekt bereits bekannt sei. Dennoch übersandte der Kläger noch am selben Tag (29. Oktober 1996) der Beklagten zu 1 das Exposé. Der Kaufpreis für das Hausgrundstück betrug danach 1,4 Mio. DM; als Courtage sollten vom Käufer "bei Notariat" 6 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer an R. & Partner gezahlt werden. Die Beklagten reagierten auf das Schreiben nicht.

Nachdem die Eheleute B. die Kaufpreisforderung auf 1,3 Mio. DM herabgesetzt hatten, rief T. Anfang 1997 bei dem Beklagten zu 2 an und vereinbarte mit ihm eine Innenbesichtigung, die am 14. Februar 1997 stattfand. Durch notariellen Vertrag vom 12. April 1997 kauften schließlich die Eltern des Beklagten zu 2 das Grundstück für 1,12 Mio. DM; das Haus wurde von den Beklagten bezogen.

Das Landgericht hat die Klage - sowie eine von dem Beklagten zu 2 gegen den Kläger und T. gerichtete Widerklage - abgewiesen. Das Berufungsgericht hat den Beklagten zu 2 zur Zahlung von 77.280 DM nebst Zinsen an den Kläger und C. T. als Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts verurteilt; im übrigen hat es die Abweisung der Klage und der Widerklage bestätigt. Mit der Revision begehrt der Beklagte zu 2 weiterhin, die Klage abzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet; sie führt zur vollständigen Abweisung der Klage.

I.

Das Berufungsgericht hat im wesentlichen ausgeführt:

Zwischen R. & Partner und dem Beklagten zu 2 sei ein Nachweismaklervertrag zustande gekommen. T. habe dem Beklagten zu 2 den Abschluß eines solchen Maklervertrages namens R. & Partner angeboten, indem er ihm bei vorausgesetzter Kenntnis von dem Verlangen einer Käuferprovision eine Innenbesichtigung des Hauses I.-Straße 10 in B. angeboten habe. Dieses Angebot habe der Beklagte zu 2 angenommen, indem er am 14. Februar 1997 an der Besichtigung teilgenommen habe. Daß der Beklagte zu 2 am 29. Ok-

tober 1996 den Abschluß eines Maklervertrages abgelehnt habe, sei unerheblich. Die einmal erklärte Ablehnung habe den Kunden nicht für weitere Versuche des Maklers gesperrt, doch noch zum Abschluß eines Maklervertrages zu gelangen. In diesem Fall könne der Kunde ohne Hinzutreten weiterer Umstände nicht davon ausgehen, der Makler handele jetzt im Auftrag einer anderen Seite und sei von seiner ursprünglich unmißverständlichen Provisionsforderung abgerückt. Der Hauptvertrag sei mit dem Kaufvertrag vom 12. April 1997 ungeachtet dessen, daß nicht die Beklagten, sondern die Eltern des Beklagten zu 2 gekauft hätten, zustande gekommen.

II.

Die vom Kläger in Prozeßstandschaft für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts R. & Partner erhobene Klage ist unbegründet. R. & Partner kann von dem Beklagten zu 2 nicht gemäß § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB eine Maklerprovision beanspruchen. Die Annahme des Berufungsgerichts, R. & Partner habe mit dem Beklagten zu 2 einen Maklervertrag geschlossen, wird von den Feststellungen nicht getragen.

1. Nach dem von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen, unwidersprochen gebliebenen Vortrag des Beklagten zu 2 durfte dieser davon ausgehen, R. & Partner hätten das Objekt I.-Straße 10 von den Eigentümern an die Hand bekommen. Tritt der erkennbar bereits von einer Seite, hier von der Verkäuferseite, eingeschaltete Makler mit einem Interessenten in Kontakt, so muß er, wenn er im Erfolgsfalle von diesem eine Provision verlangen will, eindeutig zum Ausdruck bringen, daß er auch Makler der anderen Seite sein will. Das geeignete Mittel hierzu ist ein ausdrückliches Provisionsverlangen. Ein Kauf-

interessent, der in Kenntnis des eindeutigen Provisionsverlangens die Dienste des Maklers in Anspruch nimmt, gibt damit grundsätzlich in schlüssiger Weise zu erkennen, daß er den in dem Provisionsbegehren liegenden Antrag auf Abschluß eines Maklervertrages annehmen will. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der angesprochene Interessent vor Inanspruchnahme der Maklerdienste ausdrücklich erklärt, eine solche Willenserklärung nicht abgeben zu wollen. Das ist der Fall, wenn ein Kaufinteressent es erklärtermaßen ablehnt, eine Maklerprovision zahlen zu wollen. Tut er dies, so begründet der Umstand, daß er sich gleichwohl die Dienste des Maklers gefallen läßt, keine Provisionspflicht, insbesondere setzt er sich mit diesem tatsächlichen Verhalten nicht in Widerspruch zu seiner ablehnenden Erklärung (Senatsurteil vom 6. Dezember 2001 - III ZR 296/00 - NJW 2002, 817 m.w.N.).

Im Streitfall erhielt der Beklagte zu 2 Kenntnis von dem Provisionsverlangen der R. & Partner durch das am 29. Oktober 1996 übersandte Exposé. Es enthielt einen deutlichen Hinweis darauf, daß R. & Partner bei Abschluß eines Kaufvertrages vom Käufer eine Vergütung in Höhe von 6 % des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer verlange. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat der Beklagte zu 2 dieses Angebot zum Abschluß eines Maklervertrages indes abgelehnt. Er hat T. bereits vor Übersendung des Exposés, nämlich als ihm das Objekt I.-Straße 10 am 29. Oktober 1996 erstmals benannt worden ist, darauf hingewiesen, diese Kaufgelegenheit schon zu kennen und deshalb einen Nachweis durch ihn nicht zu benötigen. Auf das im Exposé unterbreitete Provisionsverlangen hat er nicht geantwortet. Unter diesen Umständen konnte für R. & Partner kein Zweifel daran bestehen, daß der Beklagte zu 2 nicht bereit war, mit ihr einen Maklervertrag zu schließen. Daß das

Exposé einen gegenüber dem ursprünglichen Kaufpreisverlangen reduzierten Betrag nannte, ändert an dieser Beurteilung nichts.

2. Ein Maklervertrag ist auch nicht dadurch zustande gekommen, daß T. dem Beklagten zu 2 kurz vor dem 14. Februar 1997 eine Innenbesichtigung des Hauses I.-Straße 10 angeboten hat und der Beklagte zu 2 darauf eingegangen ist.

R. & Partner, vertreten durch T., traten im Oktober 1996 als von den Hauseigentümern B. beauftragte Makler auf. Es besteht - was das Berufungsgericht nicht berücksichtigt hat - kein Anhalt, daß sich daran im Februar 1997 etwas geändert hätte, der Beklagte zu 2 also nicht mehr hätte davon ausgehen können, R. & Partner sei Makler des Verkäufers. Hatte R. & Partner aber im Februar 1997 damit zu rechnen, daß sie der kaufinteressierte Beklagte zu 2 - weiterhin - für den Makler des Verkäufers halten könnte, mußte sie eindeutig zum Ausdruck bringen, daß sie auch Makler des Käufers sein wolle. Dazu genügte die Leistung von Maklerdiensten, wie die Übermittlung von Informationen an Kaufinteressenten und Hausbesichtigungen, die allein dem Verkäufer geschuldet sein konnten, nicht. R. & Partner hätte nach der Ablehnung des vorgegangenen ein erneutes ausdrückliches Provisionsverlangen an den Beklagten zu 2 richten müssen. Denn es ist Sache des Maklers, in dieser Hinsicht für klare Verhältnisse zu sorgen. Ein ausdrückliches Provisionsverlangen hat R. & Partner, vertreten durch T., aber im Februar 1997 unstreitig nicht an den Beklagten zu 2 gestellt. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat sie die Innenbesichtigung vom 14. Februar 1997 nur unter "vorausgesetzter

Kenntnis" von dem früheren, vom Beklagten zu 2 abgelehnten Provisionsverlangen vom 29. Oktober 1996 angeboten. Darin kann noch kein Antrag auf Abschluß eines (Käufer-)Maklervertrages gesehen werden.

Rinne

Streck

Schlick

Richter am Bundesgerichtshof Dr. Kapsa
ist im Urlaub und kann deshalb nicht unterschreiben

Rinne

Galke