



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

III ZR 62/11

Verkündet am:  
3. Mai 2012  
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

Zur Frage des eindeutigen Provisionsverlangens eines gewerblichen Immobilienmaklers, der ein zum Verkauf stehendes Objekt mittels einer Internetanzeige (hier unter "Immobilienscout24") mit dem Hinweis "Provision 7,14 %" anbietet.

BGH, Urteil vom 3. Mai 2012 - III ZR 62/11 - OLG Brandenburg

LG Potsdam

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Mai 2012 durch den Vizepräsidenten Schlick und die Richter Dr. Herrmann, Wöstmann, Hucke und Seiters

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 8. Februar 2011 im Kostenpunkt - mit Ausnahme der Entscheidung über die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1 - und insoweit aufgehoben, als die Klage gegen den Beklagten zu 2 abgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszugs, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

- 1 Die Klägerin, eine gewerbliche Immobilienmaklerin, veröffentlichte im Internet-Portal "ImmobilienScout24" eine Anzeige für den Kauf eines Baugrundstücks mit Angabe unter anderem der Grundstücksgröße und des Kaufpreises sowie mit dem Hinweis "Provision 7,14 %". Der Beklagte zu 2 nahm am 7. April 2008 telefonischen Kontakt zur Klägerin auf und äußerte sein sowie das Inte-

resse seiner Ehefrau, der (früheren) Beklagten zu 1, am Erwerb dieses Grundstücks. Die für die Klägerin tätige Zeugin T. nannte ihm dabei die Adresse des Objekts sowie die Kontaktdaten des Verkäufers. Bei der Besichtigung des Grundstücks am nächsten Tag unterschrieb der Beklagte zu 2 ein ihm von dieser Zeugin vorgelegtes Formular mit der Überschrift "Objektnachweis und Maklervertrag mit Kaufinteressenten". Darin war die Verpflichtung des Käufers enthalten, bei Vertragsabschluss für den Nachweis oder die Vermittlung eine Maklerprovision von 7,14 % einschließlich Mehrwertsteuer vom Kaufpreis und etwaigen Nebenleistungen zu zahlen. Mit notariellem Kaufvertrag vom 29. April 2008 erwarben die Beklagten dieses Objekt. Daraufhin stellte die Klägerin ihnen eine Maklerprovision von 60.690 € in Rechnung.

2 Die Beklagten, die mit Schreiben vom 18. Juni 2008 den Maklervertrag wegen Irrtums und arglistiger Täuschung angefochten hatten, behaupten, die Zeugin T. habe die Unterschrift unter das Formular erschlichen; sie, die Zeugin, habe erklärt, die Unterschrift diene lediglich dem Nachweis der Vermittlung und nicht dem Abschluss eines Maklervertrags.

3 Die auf Zahlung des geltend gemachten Maklerlohns gerichtete Klage hat das Landgericht nach Durchführung einer Beweisaufnahme gegen die Beklagte zu 1 abgewiesen; den Beklagten zu 2 hat es dagegen antragsgemäß verurteilt. Nach erneuter Zeugenvernehmung hat das Berufungsgericht das Rechtsmittel der Klägerin gegen die Abweisung der Klage bezüglich der Beklagten zu 1 zurückgewiesen, während es auf die Berufung des Beklagten zu 2 auch die gegen ihn gerichtete Klage abgewiesen hat.

4 Mit ihrer, vom Senat insoweit zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin den Maklerlohnanspruch gegen den Beklagten zu 2 weiter.

### Entscheidungsgründe

5 Die Revision der Klägerin führt, soweit das Berufungsgericht die gegen den Beklagten zu 2 (im Folgenden: der Beklagte) gerichtete Klage abgewiesen hat, zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

#### I.

6 Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, ein Maklervertrag zwischen der Klägerin und dem Beklagten sei nicht zustande gekommen, dass dieser am 8. April 2008 das Formular "Objektnachweis und Maklervertrag" unterschrieben habe. Denn er habe nachweisen können, dass bei der Unterschriftsleistung ausdrücklich vereinbart worden sei, es solle kein Maklervertrag geschlossen und keine Provisionsvereinbarung getroffen werden. Dem stehe der vorgerichtliche Schriftwechsel nicht entgegen. Ein Anerkenntnis, 7,14 % Provision zu schulden, sei von dem Beklagten nicht erklärt worden. Soweit er in dem auf den 30. Dezember 2007 datierten Schreiben und gegenüber Zeugen zum Ausdruck gebracht habe, eine Provision nur in geringerer Höhe zahlen zu wollen, sei diese Äußerung allenfalls als ein Vergleichsangebot anzusehen. Bei dieser Sachlage sei auch für die Anwendung des § 653 BGB kein Raum.

7 Zwischen den Parteien sei auch kein konkludenter Maklervertrag zustande gekommen, etwa weil die Beklagten in Kenntnis des Provisionsverlangens Maklerleistungen der Klägerin entgegengenommen hätten. Es sei nicht bewiesen, dass die Beklagten bis zur Erörterung bei der Unterschrift unter das For-

mular der Klägerin am 8. April 2008 mit der Forderung nach einer Käuferprovision konfrontiert worden seien. Der Internetauftritt der Klägerin enthalte zwar den Hinweis "Provision 7,14 %". Dies habe jedoch auch dahin verstanden werden können, dass der Makler vom Verkäufer in entsprechender Höhe entlohnt werde. Aus dem Inhalt des ersten Telefonats zwischen dem Beklagten zu 2 und der Zeugin T. ergebe sich nichts anderes. Dass dabei eine Verpflichtung der Käufer zur Zahlung dieser Provision deutlich geworden oder das Grundstück ausdrücklich durch die Angabe des Kaufpreises mit dem Zusatz "zuzüglich Maklercourtage" identifiziert worden wäre, habe die Klägerin ebenfalls nicht bewiesen. Da das den Beklagten übersandte Exposé nicht vor dem Besichtigungstermin zugegangen sein könne, sei ihnen erstmals durch das Vorhalten des Formulars das Provisionsverlangen bekannt geworden; das darin enthaltene schlüssige Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags hätten sie jedoch nicht angenommen. Nach diesem Zeitpunkt habe die Klägerin keine weiteren Maklerleistungen erbracht, so dass insgesamt kein Maklerlohn verlangt werden könne.

## II.

- 8                    Diese Beurteilung hält den Angriffen der Revision nicht stand.
- 9                    1.    Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts rechtfertigen die tatsächlich festgestellten Umstände die Annahme, dass die im Internet unter "Immobilienscout24" veröffentlichte Anzeige der Klägerin ein eindeutiges Provisionsverlangen enthält, das Grundlage eines zwischen den Parteien zustande gekommenen Maklervertrags sein kann.

10

a) Eine Provisionsabrede nach § 652 BGB kann stillschweigend auch durch schlüssiges Verhalten getroffen werden. Die Rechtsprechung stellt hieran indes strenge Anforderungen (vgl. Senatsurteil vom 22. September 2005 - III ZR 393/04, NJW 2005, 3779, 3780 mwN). Derjenige, der sich an einen Makler wendet, der mit "Angeboten" (vgl. zum Begriff BGH, Urteil vom 28. September 1982 - IVa ZR 12/82, WM 1983, 1287, 1289) werbend im geschäftlichen Verkehr auftritt, erklärt damit noch nicht schlüssig seine Bereitschaft zur Zahlung einer Maklerprovision für den Fall, dass ein Vertrag über das angebotene Objekt zustande kommt. Der Interessent darf, soweit ihm Gegenteiliges nicht bekannt ist, davon ausgehen, dass der Makler das Objekt von dem Verkäufer an die Hand bekommen hat und deshalb mit der angetragenen Weitergabe von Informationen eine Leistung für den Anbieter erbringen will. Ohne weiteres braucht der Kaufinteressent in einem solchen Fall nicht damit zu rechnen, dass der Makler auch von ihm eine Provision erwartet. Selbst die Besichtigung des Verkaufsobjekts zusammen mit dem Makler reicht bei dieser Sachlage für einen schlüssigen Vertragsschluss nicht aus (vgl. Senatsurteil vom 16. November 2006 - III ZR 57/06, NJW-RR 2007, 400, 401, Rn. 12). Anderes gilt nur dann, wenn der Makler den Kaufinteressenten unmissverständlich auf eine von ihm im Erfolgsfall zu zahlende Käuferprovision hingewiesen hat. Ein Kaufinteressent, der in Kenntnis des eindeutigen Provisionsverlangens, beispielsweise in einem ihm übersandten Objektnachweis oder Exposé, 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 Maklervertrags annehmen will (ständige Rspr.; vgl. Senatsurteile vom 16. November 2006, aaO, Rn. 13, vom 6. Dezember 2001 - III ZR 296/00, NJW 2002, 817, sowie vom 17. September 1998 - III ZR 174/97, NJW-RR 1999, 361, 362). Um die daran anknüpfenden Rechtsfolgen zu vermeiden, muss er ausdrücklich vor Inanspruchnahme der Maklerdienste deutlich machen, solche Willenserklärun-

gen nicht abgeben zu wollen (vgl. BGH, Urteil vom 4. Oktober 1995 - IV ZR 163/94, NJW-RR 1996, 114, 115).

11

b) Ein Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags ist grundsätzlich noch nicht in einer Zeitungs- oder Internetanzeige des Maklers, wie hier der Klägerin im Internetportal "ImmobilienScout24", zu sehen. Ein Vertragsschluss kommt deshalb regelmäßig noch nicht dadurch zustande, dass ein Makler mit Zeitungs- oder Internetanzeigen werbend im geschäftlichen Verkehr auftritt und sich der Interessent daraufhin von sich aus an ihn wendet. Es handelt sich bei solchen Inseraten lediglich um eine *invitatio ad offerendum*, denn damit wendet sich der Makler an einen unbestimmten Kreis von potentiellen Interessenten (vgl. BGH, Urteile vom 25. September 1985 - IVa ZR 22/84, BGHZ 95, 393, 395, und vom 21. Mai 1971 - IV ZR 52/70, WM 1971, 1098, 1099, MünchKommBGB/Roth, 5. Aufl. § 652, Rn. 47, 51; Staudinger/Reuter, BGB, Neubearbeitung 2010, §§ 652, 653, Rn. 11; Fischer NJW 2009, 3210). Eine dadurch veranlasste Kontaktaufnahme des Interessenten mit dem Makler kann aber dann zum Abschluss eines Maklervertrags führen, wenn der Makler sein Provisionsverlangen im Inserat bereits ausdrücklich und unmissverständlich zum Ausdruck gebracht hat. Weist er in einem Zeitungs- oder im Internetinserat eindeutig auf die fällig werdende Maklerprovision hin, so dass der Interessent von einer eigenen Provisionspflicht ausgehen kann, und erhält dieser auf seine daraufhin erfolgte Anfrage Namen und Anschrift des Verkäufers, löst dies den Anspruch auf Zahlung der Provision aus (vgl. MünchKommBGB/Roth, aaO, Rn. 51). Die Bezugnahme des Interessenten auf diese Anzeige bestimmt dabei den Inhalt des Nachweis- oder Vermittlungersuchens so, dass der Makler von einem Angebot auf Abschluss eines solchen Maklervertrags ausgehen kann, nachdem er sein Provisionsverlangen zunächst ohne Preisgabe der Vertragsgelegenheit in seinem Inserat hinreichend deutlich geäußert hatte (vgl. Münch-

KommBGB/Roth, aaO, Rn. 47; Fischer, aaO S. 3211; aA der 12. Zivilsenat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts, NJW-RR 2009, 1145, 1146).

- 12           aa) Diesen Grundsätzen widerspricht die Bewertung des Berufungsgerichts, die vorliegende Internetanzeige der Klägerin enthalte keinen ausreichend deutlichen Hinweis auf die im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrags zu zahlende Maklerprovision von 7,14 % durch den Käufer, und die Beklagten seien erstmals am Tag der Besichtigung mit einem solchen Verlangen konfrontiert worden. Ein ausdrückliches Provisionsverlangen kann auch in einer Zeitungsanzeige oder einem Internetinserat enthalten sein, sofern der Hinweis so gestaltet und geeignet ist, dem durchschnittlichen Interessenten die entstehende Provisionspflicht unzweideutig vor Augen zu führen. Wie das unmissverständliche Provisionsbegehren erklärt wird, ist dabei grundsätzlich gleichgültig; der entsprechende Hinweis in einer Zeitungs- oder Internetanzeige genügt jedenfalls gegenüber den Kunden, die sich auf diese Anzeige melden, wobei die Umstände des jeweiligen Einzelfalls für die Bewertung der Eindeutigkeit des Provisionsverlangens ausschlaggebend sind (vgl. MünchKommBGB/Roth, aaO, Rn. 48, 51; Staudinger/Reuter, aaO, Schwerdtner/Hamm, Maklerrecht, 6. Aufl., Rn. 100; Fischer, aaO und NZM 2002, 480 f).
- 13           bb) Da im Streitfall die maßgebenden Umstände festgestellt sind und weiterer Vortrag nicht zu erwarten ist, kann der Senat den Inhalt des Internetinserats der Klägerin selbst dahin auslegen, dass es gegenüber potentiellen Interessenten ein hinreichend deutliches Provisionsverlangen enthält. Dabei drückt die Angabe: "Provision 7,14 %" direkt unter der Angabe der Vermarktungsart (Kauf) und des Kaufpreises ein solches eindeutiges Provisionsverlangen gegenüber dem Kaufinteressenten aus. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts lässt sich dies nicht (auch) als bloßer Hinweis darauf missverstehen, dass



der Makler im Erfolgsfalle von dem Verkäufer eine Provision in entsprechender Höhe zu beanspruchen habe. Dies umso weniger, als, wie die Revision zu Recht anführt, nicht ersichtlich ist, welches Interesse ein Makler daran haben könnte, dem Kaufinteressenten - ohne dass hierzu eine rechtliche Verpflichtung besteht - zu offenbaren, ob und in welcher Höhe er eine Provisionsvereinbarung mit dem Verkäufer getroffen hat. Vielmehr ist bei einer solchen, auf den wesentlichen Inhalt eines Maklervertrags beschränkten Anzeige ohne weiteres erkennbar, dass der Makler auch und gerade mit demjenigen in vertragliche Beziehungen treten will, der sich als Kaufinteressent an ihn wendet (zur vergleichbaren Auslegung eines Objektnachweises als Provisionsverlangen: Senatsurteil vom 4. November 1999 - III ZR 223/98, NJW 2000, 282, 283). Eine abweichende Annahme wäre nur dann gerechtfertigt, wenn etwa sonstige Umstände oder Hinweise in der Anzeige die Vermutung nahe legten, es sei nicht an das Provisionsverlangen des Maklers gegenüber den möglichen Käufern gedacht. Daran fehlt es jedoch vorliegend. Es entspricht danach allgemeinem Verständnis und lag auch aus Sicht des Beklagten auf der Hand, einen auf einer derart gestalteten Internetseite enthaltenen Hinweis auf die Fälligkeit einer Maklergebühr bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags nicht als bloße Mitteilung über eine bereits getroffene Provisionsvereinbarung mit dem Verkäufer anzusehen. Der bloße Umstand, dass der Makler bereits in vertraglicher Beziehung mit dem Verkäufer steht, wie dies auch hier offenbar der Fall war, genügt dabei nicht (vgl. Senatsurteil vom 4. November 1999, aaO).

14           2.       Danach konnte das Berufungsurteil, soweit die Klage auch gegen den Beklagten zu 2 abgewiesen worden ist, keinen Bestand haben.

15                   Ausgehend davon, dass in der Internet-Anzeige ein eindeutiges Provisionsverlangen der Klägerin enthalten war, wird das Berufungsgericht erneut zu

prüfen haben, ob zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 2 ein Maklervertrag zustande gekommen ist; dabei wird es sich gegebenenfalls auch mit dem von dem Beklagten erhobenen Einwand der Vorkenntnis zu befassen haben.

Schlick

Herrmann

Wöstmann

Hucke

Seiters

Vorinstanzen:

LG Potsdam, Entscheidung vom 28.06.2010 - 4 O 312/08 -

OLG Brandenburg, Entscheidung vom 08.02.2011 - 11 U 87/10 -