

**57. Zur Treupflicht des Untermäklers gegenüber dem Hauptmäkler.**

RGB. §§ 242, 652.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 24. September 1935 i. S. M. (Rl.) w. G. (Bekl.). VII 12/35.

I. Landgericht Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger, der gleich dem Beklagten gewerbsmäßiger Gütermäkler ist und mit ihm in ständiger Geschäftsverbindung stand, wurde im Jahre 1927 von D. mit der Vermittlung des Verkaufs seines Rittergutes L. betraut und beauftragte seinerseits den Beklagten mit der Nachweisung von Käufern. Bei einem durch Vermittlung des Beklagten zustande kommenden Verkauf sollte die Vergütung nach dem Übereinkommen der Parteien zwischen ihnen geteilt werden. Mit Schreiben vom 27. Juni 1929 zog D. seinen Auftrag an den Kläger zurück. Im Auftrag des D. vermittelte der Beklagte

im November 1930 den Verkauf des Gutes an die jetzige Siedlungsgesellschaft B. UG. in Berlin. Er erhielt dafür von D. eine Vergütung von 15000 RM. Der Kläger fordert davon die Hälfte samt Zinsen für sich, indem er geltend macht, daß bereits vor Widerruf des ihm von D. erteilten Auftrags, 1928 und 1929, Verhandlungen über das Gut mit der B. UG. geschwebt hätten, die der Beklagte nur fortgesetzt habe, und daß sich die Parteien gegenseitig Kundenschutz zugesagt hätten. Er behauptet auch ein arglistiges Zusammenwirken des Beklagten mit D. zu seinem, des Klägers, Schaden.

Während das Landgericht der Klage stattgegeben hat, hat das Berufungsgericht diese dem Antrag des Beklagten gemäß abgewiesen. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

#### Gründe:

In Ausführungen, welche die Revision nicht beanstandet, nimmt das Berufungsgericht an, daß der Beklagte dem Kläger gegenüber für das diesem zum Verkauf an die Hand gegebene Gut die Stellung eines Untermäklers gehabt und daß das Untermäklerverhältnis mit dem Widerruf des dem Kläger erteilten Mäklerauftrags an sich sein Ende erreicht habe; zwischen den Parteien sei jedoch eine sog. Kundenschutzabrede als stillschweigend getroffen anzusehen, vermöge deren der Beklagte verpflichtet gewesen sei, eine etwa seinerseits verdiente Vergütung mit dem Kläger zu teilen, wenn ihm der Verkauf noch in der Folgezeit gelänge. Das angefochtene Urteil erstreckt nun aber auf Grund der Beweishebungen die Dauer dieses Kundenschutzes nur auf höchstens ein, mit dem Abschluß des Untermäklerabkommens beginnendes Jahr, sonach, da der Auftrag des Klägers an den Beklagten im August 1928 erteilt worden ist, bis spätestens August 1929. Da der Verkauf des Gutes an die B. UG. erst gegen Ende 1930 erfolgt sei, bestche — so meint der Vorderrichter — eine Verpflichtung zur Teilung der Vergütung dafür also nur, wenn die ursächlichen Grundlagen für das Geschäft bereits während der Dauer des Kundenschutzes gesetzt seien. Das sei jedoch nicht der Fall, da der Kläger nichts dafür erbracht habe, daß zwischen den bereits 1928/29 vom Beklagten mit der B. UG. geführten Verhandlungen und denen des Jahres 1930 ein ursächlicher Zusammenhang bestanden habe. Da auch für ein arglistiges Zusammenwirken des Beklagten mit dem Verkäufer D. zur Benach-

teiligung des Klägers kein genügender Anhalt gegeben sei, so sei die Klage unbegründet.

Mit Recht erhebt die Revision gegen diese Erwägungen Bedenken. Zutreffend geht allerdings die Vorinstanz davon aus, daß das zwischen den Parteien begründete Vertragsverhältnis nicht ohne weiteres einen Mäklervertrag darstellt, insofern dieses Vertragsverhältnis zwischen Haupt- und Untermäkler als ein solches eigener Art anzusehen ist (vgl. RGZ. Bd. 88 S. 3). Immerhin hat es eine den Hauptmäkler unterstützende Tätigkeit des Untermäklers zum Gegenstand. Es unterliegt daher seinem Zwecke gemäß in gewissem Umfang mäklerrrechtlichen Grundsätzen und ist jedenfalls unter billiger, die gesamten Umstände beachtender Abwägung der Belange beider Teile zu beurteilen (WarnRspr. 1918 Nr. 30). Die Berücksichtigung dieser Grundsätze von Treu und Glauben erheischt, daß — gleichviel, ob die Aufhebung des Hauptmäklervertrags an sich schon die des Untermäklerverhältnisses nach sich gezogen hat — zwischen Haupt- und Untermäkler auch fernerhin eine Treupflicht zu wahren war, die das angefochtene Urteil unter dem Begriffe „Kundenschutz“ versteht und mit Recht als stillschweigend vereinbart betrachtet. Diese Verpflichtung konnte vernünftiger- und gerechterweise nur dahin gehen, daß keine der beiden Parteien den von ihnen gemeinsam bearbeiteten Verkaufsgegenstand in der Folgezeit an einen bereits während der Dauer des Untermäklerverhältnisses hervorgetretenen Kaufliebhaber zum Verkauf bringen durfte, ohne den anderen Teil an der Vergütung zu beteiligen. Daß dieser Kundenschutz nicht von unbefränkter Dauer sein kann, ist eine wiederum aus den Gesichtspunkten von Treu und Glauben folgende Selbstverständlichkeit. Wie lang die Dauer im Streitfall zu bemessen war, bedarf jedoch, im Gegensatz zu den Ausführungen des Vorderrichters, keiner Erwägung. Denn auch der Vorderrichter läßt mit vollem Recht den Kundenschutz jedenfalls dann noch eingreifen, wenn nach Beendigung des Untermäklerverhältnisses ein Geschäft zustande kommt, dessen ursächliche Grundlagen in die Zeit des Untermäklerverhältnisses fallen.

Dieser Rechtsgedanke entspricht den Grundsätzen des Mäklervertrags über die Fortdauer der Vergütungspflicht nach Aufhebung des Vertrags bei ursächlichem Zusammenhang zwischen Geschäftsabschluß und Mäklertätigkeit. Bei seiner Anwendung verfährt das

Berufungsgericht jedoch insofern rechtlich fehljam, als es den Beweis für den ursächlichen Zusammenhang zwischen dem im Jahre 1930 vom Beklagten zustande gebrachten Gutsverkauf und den bereits 1928/29 mit der Käuferin seinerseits geführten Verhandlungen dem Kläger auferlegt. Als der Beklagte im Dezember 1928 erstmalig das Gut der B. W. anstellte, tat er das als Hilfsperson des mit dem Verkauf des Gutes betrauten Klägers. Machte sich der Beklagte, nachdem die damaligen Verhandlungen ergebnislos geblieben waren, die immerhin damit begründete Beziehung zur B. W. nach Beendigung des Untermäckerverhältnisses zunutze, indem er nunmehr nicht mehr für den Kläger, sondern für sich selbst im Auftrag des früheren Auftraggebers des Klägers das Geschäft zum Abschluß brachte, so ergibt sich entsprechend der zum Mäckervertrag entwickelten Rechtsprechung (RG. in JW. 1902 Weil. S. 282 Nr. 236; Warnspr. 1908 Nr. 626; RGW. Komm. z. BGB. § 652 Anm. 2c) beim Mangel sonstiger für die Frage des ursächlichen Zusammenhangs erheblicher Umstände von selbst der Schluß, daß der Verkauf auf die früheren Verhandlungen als mindestens eine dazu mitwirkende Tatsache zurückzuführen ist. Sache des Beklagten wäre es also, seinerseits die Umstände darzutun, welche die Annahme eines solchen ursächlichen Zusammenhangs zwischen dem Verkauf und den früheren Verhandlungen ausschließen. Die von der Vorinstanz getroffene Entscheidung ist demgemäß beeinflusst durch eine rechtlich verfehlte Beurteilung der Frage der Ursächlichkeit und damit der Beweislast, indem sie dem Kläger ansetzt, den ursächlichen Zusammenhang seinerseits darzutun. Die vom Vorderrichter für die Unterbrechung des Zusammenhangs angeführten Umstände — der zeitliche Abstand der Verhandlungen, der Unterschied der Preisbedingungen, die vorübergehende Zurückhaltung des Verkäufers — rechtfertigen allein noch nicht ohne weiteres die Annahme einer Unterbrechung des ursächlichen Zusammenhangs. Der Sachverhalt wird demzufolge an der Hand der dargelegten Grundsätze neu zu prüfen sein.