

65. Kann der Mäkler die ihm für das Zuführen eines Käufers versprochene Provision beanspruchen, wenn der Auftraggeber bei dem Verkaufe an die durch den Mäkler zum Kaufen veranlaßte Person von der vorausgegangenen Vermittlungsthätigkeit des Mäklers keine Kenntnis gehabt hat?

VL Civilsenat. Urt. v. 3. Juli 1893 i. S. W. (Kl.) w. B. (Bekl.)
Rep. VI. 140/93.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Der Beklagte hatte eins seiner Häuser an Frau K., ein anderes an den Architekten F. verkauft und aufgelassen, nachdem er vorher die Klägerin, eine gewerbsmäßige Grundstücksmäklerin, mit dem Zu-

E. v. R. G. Entsch. in Civill. XXXI.

führen von Käufern für die Häuser beauftragt hatte. Auf Grund der Behauptung, beide Verkäufe zustande gebracht zu haben, beanspruchte Klägerin eine Provision von 5220 *M.* Das Berufungsgericht hat die Klage in Höhe von 3220 *M.* unbedingt abgewiesen, wegen der übrigen 2000 *M.* aber die Entscheidung von der Leistung oder Nichtleistung eines Eides abhängig gemacht, welchen der Beklagte dahin leisten soll, daß er zur Zeit des Abschlusses der Kaufverträge keine Kenntnis davon gehabt habe, daß die Verkäuflichkeit der beiden Häuser den Käufern durch die Klägerin mitgeteilt war. Der von der Klägerin gegen die Erheblichkeit dieses Eides gerichtete Revisionsangriff ist verworfen worden.

Aus den Gründen:

... „Eine Provision überhaupt kann nach der Ansicht des Berufungsgerichtes die Klägerin fordern, sofern die Personen, welche später die Häuser gekauft haben, von ihr dem Beklagten zugeführt sind. Dazu, so wird ausgeführt, sei es nicht erforderlich, daß die Klägerin persönlich dem Beklagten die Kauflustigen als solche zugeführt oder vorgestellt habe; vielmehr genüge es, „wenn die Kauflustigen die Verkäuflichkeit der Häuser durch die Thätigkeit der Vermittlerin erfahren haben, und der Verkäufer bei Gelegenheit der Verkaufsverhandlungen selbst, sei es durch die Vermittlerin oder die Kauflustigen oder sonst auf glaubhafte Weise, davon Kenntnis erlangt, daß der Kauflustige, mit dem er abzuschließen im Begriffe steht, die Verkäuflichkeit des betreffenden Hauses durch diejenige Person, die eine Provision in Anspruch nimmt, erfahren habe, daß also der etwaige Kaufabschluß selbst auf deren vermittelnde Thätigkeit als Ursache zurückzuführen sei“. Sache des Vermittlers sei es, Sorge dafür zu tragen, daß sein Auftraggeber zur rechten Zeit diese Kenntnis erlange, um darauf bei der Preisnormierung oder sonst Rücksicht nehmen zu können; jedoch genüge es auch, wenn der Verkäufer durch die Kauflustigen bei der Verhandlung selbst oder durch zweckentsprechende Mitteilungen von der Sachlage unterrichtet werde. Unter Würdigung der Beweisaufnahme sieht sodann das Gericht als erwiesen an, daß die Verkäuflichkeit der Häuser des Beklagten sowohl der Frau K. wie auch dem Architekten F. durch die Klägerin bekannt geworden, und daß beider Kaufentschluß auf die vermittelnde Thätigkeit der Klägerin zurückzuführen ist. Es erachtet dagegen nicht für erwiesen, daß der Beklagte hiervon zur Zeit des Abschlusses der Kaufverträge Kennt-

nis gehabt habe, und hat deshalb auf den hierüber dem Beklagten eventuell zugeschobenen Eid erkannt und für den Fall der Ableistung des Eides die Klägerin auch in Höhe der für die Zuführung versprochenen 2000 *M* abgewiesen.

Demgegenüber wird von der Revision in erster Reihe geltend gemacht, daß der dem Beklagten zuerkannte Eid unerheblich sei, da die Klägerin mit Leistung der ihr aufgetragenen Dienste die Provision verdient und nicht außerdem noch nachzuweisen habe, daß dem Beklagten bei Abschluß der Kaufverträge deren Vermittlung durch die Klägerin bekannt gewesen sei. Dieser Ausführung konnte indessen nicht beigeprägt werden. Bei sonstigen Verträgen über Handlungen ist allerdings der Anspruch auf die bedungene Vergütung für begründet zu erachten, sobald die übernommenen Handlungen geleistet sind, ohne daß es darauf ankommt, ob der andere Kontrahent die geleisteten Handlungen angenommen hat, und ob die Annahme mit dem Bewußtsein, es werde durch die Handlungen der Vertrag erfüllt, erfolgt ist.

Vgl. das Reichsgerichtsurteil vom 15. Juni 1891, *Gruchot*, Beiträge Bd. 35 S. 915.

Allein dieser Grundsatz findet auf den Mäklervertrag keine Anwendung. Der Anspruch auf Mäklerlohn setzt nicht bloß die Vermittlungsthätigkeit des Mäklers, sondern noch außerdem einen vom Willen des Mäklers unabhängigen Umstand, das Zustandekommen des zu vermittelnden Geschäftes, voraus. Dem Ermessen des Auftraggebers bleibt es also überlassen, ob er die vom Mäkler geleisteten Dienste annehmen will oder nicht. Erst wenn er sich für die Annahme entschieden und auf Grund der Vermittlerdienste das Geschäft abgeschlossen hat, wird er zur Zahlung der Vermittlergebühr verpflichtet. Von einer Annahme der Dienste wird aber nur da die Rede sein können, wo der Auftraggeber bei dem Geschäftsabschlusse von der vorausgegangenen Vermittlerthätigkeit Kenntnis gehabt hat. Daß solche Kenntnis und das damit erlangte Bewußtsein von der Verpflichtung zur Zahlung der Mäklergebühr auf die Entschlüsse des Auftraggebers in Ansehung des Geschäftsabschlusses selbst, der Preisbestimmung sowie der Gewährung anderweiter Provisionen von wesentlichem Einflusse sein kann, liegt auf der Hand, wie denn auch im vorliegenden Falle der Beklagte nach der Feststellung des Vorderrichters der Frau R. eine Vermittlungsprovision bezüglich des Verkaufes an F. hat zukommen lassen.

Die Revision weist freilich darauf hin, daß es dem Beklagten freigestanden habe, sich vor dem Geschäftsabschlusse durch Befragung der Klägerin über deren Vermittlerthätigkeit Gewißheit zu schaffen. Zu solcher Befragung lag aber für den Beklagten kein Anlaß vor, wenn er nach der Sachlage annehmen durfte, daß Frau K. ohne eine vorherige Vermittlerthätigkeit der Klägerin und F. infolge der Vermittlerthätigkeit der Frau K. als Kauflustige zu ihm gekommen seien. Wollte die Klägerin sich ihren Provisionsanspruch sichern, so war es, wie das Berufungsgericht mit Recht hervorhebt, ihre Sache, dafür Sorge zu tragen, daß der Beklagte von ihrer Vermittlerthätigkeit rechtzeitig Kenntnis erlange. Dies folgt schon aus dem Inhalte des ihr erteilten Auftrages. Sie sollte dem Beklagten Kauflustige „zuführen“ und hatte danach, sofern sie das Führen nicht persönlich bewirkte, doch jedenfalls ihre Thätigkeit so einzurichten, daß dem Beklagten vor dem Geschäftsabschlusse ihre Mitwirkung zu dem Auftreten der Kauflustigen als eine „zuführende“ zum Bewußtsein kam. Hatte der Beklagte von solcher Mitwirkung weder durch direkte Mitteilungen der Klägerin noch in anderer Weise Kenntnis erhalten, so können die von der Klägerin geleisteten Dienste als dem Beklagten geleistet nicht angesehen werden.

Vgl. hierzu Urteil des Reichsgerichtes vom 18. Juni 1885, Rep. IV. 73/85, auszugsweise in *Volze, Praxis* Bd. 1 Nr. 974; *Dernburg, Preussisches Privatrecht* Bd. 2 § 190 zu Anm. 16 S. 556. 557; *Neubauer in Kohler und Ring, Archiv für bürgerliches Recht* Bd. 6 S. 18; *Niesensfeld in Gruchot, Beiträge* Bd. 37 S. 268; *Seuffert, Archiv* Bd. 30 Nr. 22 S. 27.“ . . .