

7. Ist der Auftraggeber zur Zahlung des Mäckerlohns nur dann verpflichtet, wenn er beim Abschlusse des Vertrags sich bewußt gewesen ist, daß die vom Mäcker geleistete Tätigkeit für den Abschluß des Vertrags von ursächlicher Bedeutung war?

BGB. § 652.

III. Zivilsenat. Ur. v. 1. Juli 1913 i. S. G. (Rf.) w. S. (Bekl.).  
Rep. III. 156/13.

- I. Landgericht Ronitz.
- II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Der Beklagte verpflichtete sich am 17. Oktober 1910, dem Kläger, falls er durch dessen Vermittelung oder Nachweis sein Gut K. verkaufe oder vertausche, eine Provision von einem Prozent der Kaufsumme zu zahlen. Er verkaufte im Sommer 1911 dieses Gut an B. Der Kläger behauptet, daß dieser Verkauf dadurch, daß er den Käufer nachgewiesen habe und durch seine Vermittelung zustande gekommen sei, und fordert die vereinbarte Provision. Das Landgericht hat den Beklagten nach dem Antrage des Klägers verurteilt, das Berufungsgericht hat dagegen die Klage abgewiesen. Auf die Revision des Klägers ist das Berufungsurteil aufgehoben und die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

„Das Berufungsgericht erachtet für erwiesen, daß zwar die Verhandlungen, die der Beklagte im Oktober 1910 mit B. auf Veranlassung des Klägers wegen des Verkaufs des Gutes K. angeknüpft hatte, noch im Herbst 1910 gescheitert waren, daß aber der Kläger im Frühjahr 1911 von neuem tätig geworden ist, um B. zum Ankaufe des Gutes zu veranlassen, und daß auch diese seine Tätigkeit für den Abschluß des Kaufvertrags von ursächlicher Bedeutung war, wenngleich der Abschluß hauptsächlich durch einen anderen Mäkler, L., herbeigeführt worden sei. Das Berufungsgericht erachtet aber den Klageanspruch nicht für begründet, weil nicht nachgewiesen sei, daß der Beklagte bei Abschluß des Kaufvertrags von der Vermittlertätigkeit des Klägers Kenntnis gehabt habe. Zwar habe der Zeuge Ku. bekundet, am 12. Mai 1911, als er mit dem Kläger K. besichtigte, sei in dem Gespräche zwischen ihm, dem Zeugen, und den Parteien erwähnt worden, daß der Kläger damals noch mit B. in Verbindung gestanden habe, um ihn zum Ankaufe von K. zu bewegen, und es sei unter Eidsbeweis gestellt, daß der Kläger noch am 3. Juni 1911 dem Beklagten gesagt habe, er hoffe, daß B. jetzt K. kaufen werde, er, der Kläger, werde dafür tätig sein. Ob diese Tatsachen genügen würden, die Kenntnis des Beklagten von der Vermittlertätigkeit des Klägers zu erweisen, wenn der Verkauf des Gutes, wie zunächst von dem Beklagten angegeben, bereits am 7. Juni 1911 stattgefunden hätte, läßt das Berufungsgericht dahingestellt. Jedenfalls seien sie, so führt es aus, hierzu nicht genügend nach der

Entscheidung zugrunde zu legenden schließlichen Angabe des Klägers, daß der Vertragsschluß erst am 10. Juli 1911 erfolgt sei. Dem Vertragsschlusse seien mehrfache Besichtigungen des Gutes durch B. vorausgegangen, bei denen nicht der Kläger, sondern L. als Vermittler anwesend gewesen sei. Der Kläger habe nicht behauptet, daß nach dem 3. Juni irgendwelche Umstände zur Kenntnis des Beklagten gelangt seien, die auf eine Vermittlertätigkeit des Klägers schließen lassen könnten. Hiernach seien die Anfuhungen des Klägers nicht geeignet, die Angabe des Beklagten zu widerlegen, ihm sei bei Abschluß des Kaufvertrags nicht bewußt gewesen, daß der Kläger eine Vermittlertätigkeit angewendet habe, und er habe angenommen, das Kaufgeschäft sei lediglich von L., dem er anstandslos Provision gezahlt habe, vermittelt worden.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe den Grundsatz unrichtig angewendet, daß der Auftraggeber beim Abschlusse des Vertrags von der vorausgegangenen Vermittlertätigkeit des Mallers Kenntnis gehabt haben müsse, wenn der Provisionsanspruch begründet sein solle. Diese Rüge ist begründet. Allerdings kann der Ausführung der Revision nicht beigetreten werden, zur Begründung des Klageanspruchs genüge schon die Kenntnis des Beklagten davon, daß Kläger den B. als Käufer nachgewiesen habe. Denn das Berufungsgericht hat für erwiesen erachtet, daß die Verhandlungen, die der Beklagte mit B. infolge des Nachweises durch den Kläger im Oktober 1910 angeknüpft hatte, gescheitert waren. Es hat damit verneint, daß zwischen jener Nachweistatigkeit des Klägers und dem Zustandekommen des Kaufabschlusses im Juli 1911 ein ursächlicher Zusammenhang bestehe.

Uber das Berufungsurteil beruht auf einer Verletzung des § 652 BGB., indem es für Entstehung des Anspruchs auf den dem Kläger versprochenen Mallerlohn nicht nur verlangt, daß die Vermittlertätigkeit des Klägers für den Abschluß des Kaufvertrags von ursächlicher Bedeutung gewesen sei, und daß dem Beklagten bekannt gewesen sei, der Kläger sei für den Abschluß des Kaufvertrags tätig gewesen, sondern weiter auch, daß der Beklagte sich bei Abschluß des Kaufvertrags bewußt gewesen sei, die Tätigkeit des Klägers sei für den Abschluß des Vertrags von ursächlicher Bedeutung. Von dieser letzten Voraussetzung kann der Anspruch auf den Mallerlohn nicht abhängig gemacht werden. Die

Frage des ursächlichen Zusammenhanges ist nicht nur vielfach tatsächlich zweifelhaft, sondern birgt auch eine Reihe rechtlicher Schwierigkeiten in sich. Wollte man den Anspruch des Mäklers auf den Mäklerlohn davon abhängig machen, ob der Auftraggeber seiner Tätigkeit eine ursächliche Bedeutung für den Kaufabschluß beilegt und ob er dieser Bedeutung sich bewußt ist, so würde das Maß der Sorgfalt und der Einsicht, womit der Auftraggeber die Tätigkeit des Mäklers würdigt, ja sogar die Auffassung des Auftraggebers von dem Wesen des ursächlichen Zusammenhanges darüber entscheiden, ob dem Mäkler der versprochene Lohn zufällt oder nicht. Der Mäkler würde, wenn er nicht bei dem Vertragsabschluß selbst mitwirkt, wenn vielmehr ein später, vielleicht in letzter Stunde, eintretender anderer Mäkler den Enderfolg herbeiführt, vielfach des verdienten Lohnes verlustig gehen.

Die Annahme, daß der Auftraggeber sich auch der Kausalität der ihm bekannt gewordenen Tätigkeit des Mäklers bewußt gewesen sein müsse, läßt sich weder aus einer unmittelbaren Vorschrift des Gesetzes, noch aus den Erwägungen herleiten, mit denen das Reichsgericht den Rechtsfaß begründet hat, der Auftraggeber sei zur Zahlung des Mäklerlohnes nur dann verpflichtet, wenn er bei Abschluß des Geschäfts Kenntnis von der Vermittlertätigkeit des Mäklers hatte. In den Entsch. des R.G. in Zivils. Bd. 31 S. 289 — und ähnlich Bd. 47 S. 253 — wird ausgeführt, daß der Anspruch auf Mäklerlohn das Zustandekommen des zu vermittelnden Geschäfts voraussetze, daß also dem Ermessen des Auftraggebers überlassen bleibe, ob er die vom Mäkler geleisteten Dienste annehmen wolle oder nicht. Von einer Annahme dieser Dienste könne aber nur da die Rede sein, wo der Auftraggeber bei dem Geschäftsabschlusse von der vorausgegangenen Vermittlertätigkeit Kenntnis gehabt habe. Diese Kenntnis und das damit erlangte Bewußtsein von der Verpflichtung zur Zahlung der Mäklergebühr könne auch auf die Entschließungen des Auftraggebers in Ansehung des Geschäftsabschlusses selbst, der Preisbestimmung sowie der Gewährung anderweiter Provisionen von wesentlichem Einfluß sein. In späteren Entscheidungen — so Entsch. in Zivils. Bd. 68 S. 195 (S. 202/203) und Sur. Wochenschr. 1907 S. 744 Nr. 14 werden die letzteren Erwägungen als ausschlaggebend hingestellt. In dem letztgenannten Urteile wird ausgeführt, der leitende Gesichtspunkt sei der, daß der

Auftraggeber in der Lage sein müsse, bei Bestimmung des Kaufpreises die dem Mäkler zu zahlende Provision zu berücksichtigen. Hierzu genüge aber die Mitteilung an den Auftraggeber, daß der Mäkler tätig gewesen sei, und daß aus dieser Mitteilung folgende Bewußtsein des Auftraggebers, daß die Mitteilung richtig sein könne; nicht sei der Nachweis zu fordern, daß der Auftraggeber von der Richtigkeit der Mitteilung oder gar von dem Erfolge der Tätigkeit des Mäklers überzeugt sei.

In der Tat wird allen jenen Erwägungen durch die Auffassung genügend Rechnung getragen, daß der Provisionsanspruch des Mäklers bei dem Vorhandensein der sonstigen, objektiven Voraussetzungen schon dann begründet ist, wenn nur der Auftraggeber bei Abschluß des Geschäftes überhaupt davon Kenntnis hat, daß der Mäkler für diesen Abschluß tätig war, daß er sich darum bemüht hat. Der Auftraggeber kann in einem solchen Falle nach Treu und Glauben nicht mit dem Einwande gehört werden, daß er der ihm bekannt gewordenen Tätigkeit des Mäklers keine ursächliche Bedeutung beigemessen habe, und daß er, wenn er sich dieser Ursächlichkeit bewußt geworden wäre, den Vertrag nicht abgeschlossen haben würde. Die Kenntnis von einer auf den Abschluß des Vertrags gerichteten Tätigkeit des Mäklers setzt den Auftraggeber in die Lage, mit der Möglichkeit einer berechtigten Mäklerlohnforderung zu rechnen und hierauf bei dem Abschlusse des Vertrags, insbesondere bei der Preisbestimmung Rücksicht zu nehmen. Unterläßt er, bei dem Geschäftsabschlusse dieser Möglichkeit Rechnung zu tragen, so kann dies nicht dem Mäkler zum Nachteile gereichen, der Auftraggeber handelt dann auf eigene Gefahr.

Hiernach ist der Klageanspruch, dessen übrige Voraussetzungen vom Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum festgestellt sind, für begründet zu erachten. Denn nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme wußte der Beklagte bei Abschluß des Kaufvertrags, daß der Kläger noch im Mai 1911 mit dem Käufer des Gutes B. in Verbindung gestanden hatte, um ihn zum Ankaufe des Gutes zu bewegen. Er hat ferner zugegeben, noch am 28. Mai 1911 beim Kläger gewesen zu sein und diesen ersucht zu haben, sich um den Verkauf des Gutes zu bemühen. Dies genügte trotz der bis zum Kaufabschlusse vom 10. Juli 1911 verfloffenen Zeit und trotz des Eintretens des Mäklers

---

L., um den Beklagten in die Lage zu versetzen, mit der Ursächlichkeit der klägerischen Tätigkeit und somit auch mit dem Mäckerlohnansprüche des Klägers als einem möglicherweise begründeten rechnen zu müssen.“