BGHR: ja

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 182/96

vom

17. April 1997

in dem Rechtsstreit

C[redacted] C[redacted] C[redacted] V[redacted] GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Heinrich P[redacted],
Straße der F[redacted], N[redacted]/L[redacted],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [redacted] und Dr. Dr. [redacted] -

g e g e n

S[redacted] H[redacted]-Aktiengesellschaft,
Niederlassung E[redacted], gesetzlich vertreten durch die Vorstandsmitglieder Helmut D[redacted] und Rolf P[redacted],
B[redacted]straße [redacted], E[redacted],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte II. Instanz: Rechtsanwälte Dr. [redacted] u. Partner, [redacted], [redacted] -

Streithelfer der Beklagten:
Ernst A[redacted], B[redacted], B[redacted],

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [redacted] und Dr. [redacted] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 17. April 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne, die Richter Dr. Werp, Dr. Wurm, Dörr und die Richterin Ambrosius

beschlossen:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 12. Juni 1996 - 3 U 77/95 - wird nicht angenommen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Revisionsverfahrens einschließlich der dem Streithelfer der Beklagten entstandenen Kosten (§§ 97 Abs. 1, 101 ZPO).

Streitwert: 162.150,00 DM

G r ü n d e

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Die Revision hat im Ergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

1. Das Berufungsgericht hat den Anspruch der Klägerin auf Nachweismaklerprovision daran scheitern lassen, daß die Klägerin an die Beklagte keinen wirksamen Nachweis, betreffend den Mietvertrag vom 7./23. Dezember 1992 über den südlichen Grundstücksteil, erbracht habe. Dem ist zuzustimmen.

a) Dafür ist es, wie das Berufungsgericht zu Recht ausführt, unerheblich, daß die Klägerin der Beklagten das gesamte Areal B.-Straße 2 ohne räumliche Beschränkung zur Anmietung angeboten hatte. Tatsächlich bestand nämlich die Gelegenheit zur Anmietung gerade desjenigen Grundstücksteils, über den der vorgenannte Mietvertrag später zustande gekommen ist, zunächst nicht. Denn Gegenstand des Maklernachweises ist nicht ein bestimmtes Objekt, sondern die Möglichkeit, über dieses Objekt einen Vertrag abzuschließen (st.Rspr., z.B. BGH, Urteil vom 20. März 1991 - IV ZR 93/90 = BGHR BGB § 652 Abs. 1 Satz 1 Nachweis 10 m.zahlr.w.N.). Der Makler, der einem Interessenten ein Objekt benennt, das gar nicht zur Vermietung ansteht, hat keinen Nachweis im Sinne des § 652 BGB erbracht; er kann deshalb auch dann keine Provision verlangen, wenn sich der Eigentümer später zu einer Vermietung entschließt und der Interessent diese Möglichkeit ausnutzt (Senatsbeschluß vom 28. September 1995 - III ZR 16/95 = BGHR BGB § 652 Abs. 1 Satz 1 Nachweis 11). Die Benennung des Gesamtobjekts war daher keine die Provisionspflicht für den hier in Rede stehenden südlichen Grundstücksteil auslösende Nachweismaklerleistung.

b) Insoweit unterscheidet sich der hier in Rede stehende Fall von dem dem Senatsbeschluß vom 28. September 1995 (aaO) zugrundeliegenden: Dort war es darum gegangen, daß der Maklerkunde die Gelegenheit zur Anmietung einer Teilfläche suchte, während der Vermieter das Gesamtobjekt vermieten wollte, aber von vornherein hilfsweise zur Vermietung der vom Kunden benötigten Teilfläche bereit war, falls sich kein Interessent für das Gesamtobjekt fand (vgl. zum Senatsbeschluß vom 28. September 1995 auch die Kommen-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

tierung bei Dehner, NJW 1997, 18, 19). Hier dagegen gab es - wie die Revisionserwiderung mit Recht hervorhebt - nach den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts keine Anhaltspunkte dafür, daß der Vermieter von vornherein, sei es auch nur hilfsweise, zum Abschluß des Vertrages über die südliche Fläche bereit gewesen war.

2. Ohne Erfolg versucht die Revision, einen Provisionsanspruch der Klägerin gegen die Beklagte aus einer etwaigen Vermittlungsleistung herzuleiten.

a) "Vermittlung" ist die bewußte, finale Herbeiführung der Abschlußbereitschaft des Vertragspartners des zukünftigen Hauptvertrages (BGH, Urteil vom 2. Juni 1976 - VII ZR 101/75 = NJW 1976, 1844).

b) Dazu ist stets erforderlich, daß die Maklertätigkeit sich auf den tatsächlich zustande gekommenen Hauptvertrag bezieht (vgl. dazu, allerdings in anderem Zusammenhang: BGH, Urteil vom 5. Dezember 1990 - IV ZR 194/89 = BGHR BGB § 652 Abs. 1 Satz 1 Vermittlungsmakler 2). Deswegen bestehen keine durchgreifenden Bedenken dagegen, die vorstehend wiedergegebenen Grundsätze über die Nachweisleistung auch auf die Vermittlungsleistung anzuwenden. Dies hat die Konsequenz, daß dann, wenn der Gegner des Auftraggebers (hier: der Streithelfer als Hauptvertragspartner der Beklagten) nicht bereit war, den südlichen Grundstücksteil zu vermieten, und sich die Vermittlungsbemühungen der Klägerin aus diesem Grunde auf die Anmietung des nördlichen Grundstücksteils beschränkten, eine die Provisionspflicht auslösende Vermittlungstätigkeit hinsichtlich des tatsäch-

lich zustande gekommenen Hauptvertrages nicht vorlag. In dieser Beziehung reichte es ebensowenig wie beim Nachweis aus, daß die Tätigkeit der Klägerin in irgendeiner Weise für das Zustandekommen des Hauptvertrages (mit)ursächlich geworden ist.

Rinne Werp Wurm

Dörr Ambrosius