BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 256/07

Verkündet am:
15. Mai 2008
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Mai 2008 durch den Vorsitzenden Richter Schlick, die Richter Dörr und Wöstmann, die Richterin Harsdorf-Gebhardt und den Richter Hucke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim vom 27. September 2007 aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszugs, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Der Kläger, ein Immobilienmakler, wurde vom Eigentümer des Anwesens T. straße in Sch. mit der Vermietung oder dem Verkauf der Büroräume in dem Objekt betraut. Der Beklagte wurde im Januar 2005 auf das Objekt aufmerksam, schloss mit dem Kläger einen Maklervertrag und unterzeichnete am 15. Januar 2005 einen Objektnachweis. Nach der Besichtigung sämtlicher Büroeinheiten mietete der Beklagte noch im Januar 2005 Büroräume an. Die vom Kläger in Rechnung gestellte Courtage wurde vom Beklagten ausgeglichen. Mit Vertrag vom 11. Januar 2006 mietete der Beklagte eine weitere Büroeinheit im selben Haus zum Mietpreis von 568,40 € inklusive Mehrwertsteuer zum bisherigen Mietvertrag hinzu.

2 Der Kläger berechnete dem Beklagten auch hierfür eine Courtage, die der Beklagte mangels sachlichen und zeitlichen Zusammenhangs zwischen dem Maklervertrag und der weiteren Anmietung als nicht gerechtfertigt ansah.

3 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht den Beklagten zur Zahlung der Maklercourtage in Höhe von 1.705,20 € sowie 86,45 € wegen vorgerichtlich aufgewandter Anwaltskosten jeweils nebst Zinsen verurteilt.

4 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Begehren auf Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe

5 Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

6 Nach Auffassung des Berufungsgerichts steht dem Kläger der geltend gemachte Anspruch auf Maklercourtage zu. Maklerverträge seien von unbestimmter Dauer. Der Abschluss des weiteren Mietvertrags sei kausal zum Maklervertrag, da er innerhalb eines Jahres geschlossen worden sei und deswegen eine Vermutung für die Kausalität bestehe.

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

II.

7 Das Berufungsurteil hält den Angriffen der Revision nicht stand. Aufgrund des derzeitigen Sach- und Streitstands kann ein Anspruch des Klägers auf Zahlung der Maklercourtage aus § 652 Abs. 1 BGB nicht bejaht werden.

8 1. Nicht frei von Rechtsfehlern ist die Auffassung des Berufungsgerichts, der Abschluss des Mietvertrags vom 11. Januar 2006 sei kausal auf den Maklervertrag vom 18. Januar 2005 zurückzuführen.

9 Voraussetzung für die Kausalität ist, dass der Hauptvertrag sich zumindest auch als Ergebnis einer für den Erwerb wesentlichen Maklerleistung darstellt; es genügt nicht, dass die Maklertätigkeit für den Erfolg auf anderem Wege adäquat kausal geworden ist. Denn der Makler wird nicht für den Erfolg schlechthin belohnt, sondern für einen Arbeitserfolg (Senatsurteil vom 23. November 2006 - III ZR 52/06 - NJW-RR 2007, 402, 403 Rn. 13).

10 Das Berufungsurteil ist schon deshalb aufzuheben, weil das Berufungsgericht jenseits der von ihm angenommenen Vermutung für den Ursachenzusammenhang zwischen Maklerleistung und weiterem Mietvertragsschluss nicht festgestellt hat, dass der Kläger überhaupt eine Nachweismaklerleistung als Ausgangspunkt jeder Kausalitätsprüfung erbracht hat. Dies kann - ausgehend vom revisionsrechtlich zu Grunde zu legenden Sachvortrag des Beklagten - auch nicht bejaht werden.

11 Der Nachweismakler hat seinen Kunden auf die Gelegenheit, über ein bestimmtes Objekt einen Vertrag zu schließen, hinzuweisen. Er muss ihn in die Lage versetzen, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptvertrag einzutreten. Dazu gehört in der Regel, dass der Vertragspartner auch tatsächlich bereit ist, über das Objekt den in Rede stehenden Vertrag zu schließen (vgl. Senatsurteil BGHZ 141, 40, 46).

12 Vorliegend war der Vermieter des Objekts nach dem Vortrag des Beklagten - unbeschadet dessen mangelnden Interesses - zum Zeitpunkt der Besichtigung und der damit letzten relevanten Maklerleistung des Klägers nicht bereit, die später angemieteten Räume zu vermieten, da diese noch - unstreitig - anderweitig vermietet waren, auch wenn sie leer standen.

13 2. Das Urteil erweist sich nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO) und die Sache ist auch nicht zur Entscheidung reif (§ 563 Abs. 3 ZPO). Nach der Aufhebung des Urteils und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht (§ 563 Abs. 1 ZPO) ist über die klägerische Behauptung Beweis zu erheben, dass der Beklagte bereits bei Besichtigung der Büroeinheiten im Januar 2005 Interesse an der weiteren Anmietung der letztlich im Januar 2006 zusätzlich angemieteten Büroeinheit geäußert hat und der Vermieter zu einer

Vermietung, gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt, an die Beklagte bereit war.

Schlick Dörr Wöstmann

Harsdorf-Gebhardt Hucke

Vorinstanzen:
AG Weinheim, Entscheidung vom 28.03.2007 - 3 C 185/06 -
LG Mannheim, Entscheidung vom 27.09.2007 - 10 S 28/07 -