

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 271/95

Verkündet am:
5. Juni 1997
Thiesies
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Günther T[REDACTED],
M[REDACTED]straße [REDACTED], K[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin von [REDACTED] -

g e g e n

B[REDACTED] B[REDACTED] GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Hans-Peter M[REDACTED],
Am K[REDACTED], H[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Juni 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne, die Richter Dr. Werp, Dr. Wurm, Dörr und die Richterin Ambrosius

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 13. Oktober 1995 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verlangt aus abgetretenem Recht einer Maklerin von dem beklagten Bauunternehmen Maklerprovision für den Nachweis der Gelegenheit zum Erwerb eines Baugrundstücks. Die Maklerin, die von der Eigentümergemeinschaft, der das Grundstück gehörte, den Auftrag erhalten hatte, einen Käufer zu finden, bot es dem Architekten M. an, der mit der Beklagten beruflich verbunden ist. Die Beklagte erwarb das Grundstück zu einem Kaufpreis von 2.121.570 DM.

Der Kläger stützt seinen Provisionsanspruch auf einen Maklervertrag, den der Architekt M. als Vertreter der Beklagten abgeschlossen habe. Herr M. habe zumindest Duldungs- oder Anscheinsvollmacht besessen.

Die Beklagte bestreitet sowohl den Abschluß eines Maklervertrages als auch das Auftreten des Architekten M. im Namen der Beklagten, seine Vertretungsmacht und den Ursachenzusammenhang zwischen dem Nachweis der Maklerin und dem Abschluß des Grundstückskaufvertrages.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers hat keinen Erfolg gehabt. Mit der Revision verfolgt der Kläger den Provisionsanspruch weiter.



Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Zurückweisung des Provisionsanspruchs damit begründet, daß dann, wenn der Hauptvertrag nicht vom Auftraggeber des Maklers, sondern von einem Dritten abgeschlossen werde, "eine Maklerprovision gegenüber dem Dritten" allenfalls dann anfallen könne, wenn zwischen dem Maklerkunden und dem Dritten eine feste, auf Dauer angelegte Bindung, in der Regel familien- oder gesellschaftsrechtlicher Art, bestanden habe; eine solche Bindung zwischen dem Architekten M[REDACTED] und der Beklagten habe der Kläger aber nicht substantiiert dargelegt. Dazu, ob der Architekt M[REDACTED] als Vertreter der Beklagten auftrat, hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen. Es hat aber eine Anscheins- oder Duldungsvollmacht des Architekten M[REDACTED] mit der Begründung verneint, daß hierfür die unstreitige Tatsache, daß der Architekt M[REDACTED] der Maklerin schon einmal einen Auftrag erteilte, für den dann die Beklagte die Provision entrichtete, nicht ausreiche.

II.

Die Beurteilung des Berufungsgerichts hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Die Verletzung sachlichen Rechts, die darin liegt, daß das Berufungsgericht die Frage der persönlichen Kongruenz zwischen dem Architekten M[REDACTED] und dem Beklagten für entscheidungserheblich gehalten hat, verhilft der Revision allerdings nicht zum Erfolg. Denn auf diesem Mangel beruht das angefochtene Urteil nicht.

Bei seiner Prüfung der Bindung zwischen dem Architekten M[REDACTED] und der Beklagten hat das Berufungsgericht im rechtlichen Ansatz übersehen, daß besonders enge persönliche oder besonders ausgeprägte wirtschaftliche Beziehungen zwischen dem Maklerkunden und dem Dritten, der den Hauptvertrag abschließt, die Provisionspflicht des Maklerkunden, nicht aber die des Dritten zur Folge haben. Denn derartige Beziehungen rechtfertigen es, den beabsichtigten Hauptvertrag, der mit dem Maklerkunden geschlossen werden sollte, als wirtschaftlich identisch mit dem später tatsächlich geschlossenen Vertrag zu werten, der mit dem Dritten zustande gekommen ist (Senatsurteil vom 5. Oktober 1995 - III ZR 10/95 - ZIP 1995, 1755). Da hier das Berufungsgericht den Architekten M[REDACTED] als Vertragspartner der Maklerin angesehen hat - mit dem Vorbehalt, daß der Abschluß eines Maklervertrages streitig sei -, die Klage sich aber gegen die Beklagte, also gegen den Dritten richtet, der das nachgewiesene Objekt erworben hat, kommt es auf die Frage, ob persönliche Kongruenz zwischen dem Architekten M[REDACTED] und der Beklagten bzw. wirtschaftliche Identität des tatsächlich abgeschlossenen Kaufvertrages mit dem im Maklervertrag erstrebten vorliegt, gar nicht an.

Hätte das Berufungsgericht dies erkannt, so wäre es freilich ebenfalls zur Klageabweisung gelangt. Der materielle Rechtsirrtum hat also das Urteilsergebnis nicht beeinflußt.

2. Mit der Verfahrensrüge hat die Revision dagegen Erfolg.

Als Anspruchsgrundlage für den vom Kläger geltend gemachten Provisionsanspruch gegen die Beklagte kommt nur ein Maklervertrag mit dieser in Betracht, der zustandegekommen sein könnte, wenn der Architekt M. der Maklerin einen Auftrag in Vertretung der Beklagten, d.h. in ihrem Namen und mit Vertretungsmacht - zumindest aufgrund einer Duldungs- oder Anscheinsvollmacht -, erteilte.

Soweit das Berufungsgericht die Vertretungsmacht der Sache nach mit der Begründung verneint hat, daß die vom Kläger dargelegten Umstände für die Annahme einer Duldungs- oder Anscheinsvollmacht nicht ausreichen, handelt es sich zwar um eine tatrichterliche Würdigung. Sie ist hier jedoch revisionsrechtlich angreifbar, weil das Berufungsgericht sich bei der Prüfung der Vollmacht mit dem Prozeßstoff nicht umfassend auseinandergesetzt hat. Das Berufungsgericht durfte seine Prüfung nicht auf die Frage verengen, ob sich aus dem einen von ihm erwähnten Präzedenzfall eine Vollmacht des Architekten M. ergibt, sondern es hätte den gesamten Tatsachenvortrag des Klägers daraufhin untersuchen müssen, ob er Indizien für irgendeine Art von Vollmacht enthält. In diesem Zusammenhang hätte es insbesondere dieselben unstreitigen Tatsachen würdigen müssen, die es bei der Prüfung einer engen Verbindung zwischen

dem Architekten M[REDACTED] und der Beklagten erwähnt hat: das Büro des Architekten in den Betriebsräumen der Beklagten, das nur durch das Sekretariat der Beklagten hindurch zu erreichen war, die ständige Geschäftsverbindung zwischen dem Architekten und der Beklagten, welche stets nach seinen Plänen baute, die maßgebliche Funktion des Architekten im Unternehmen der Beklagten, wo er die Finanzen leitete und Grundstücksgeschäfte für sie tätigte, und nicht zuletzt der ebenfalls unstreitige Umstand, daß die Maklerin in der Vergangenheit mehrfach, also nicht nur in dem vom Berufungsgericht erwähnten einen Falle, wenn sie größere Objekte für Geschoßwohnungsbau zu vermarkten hatte, Kontakt zu dem Architekten M[REDACTED] aufgenommen hat, woraufhin dann "bei Interesse ... die Maklerhonorare gezahlt worden sind"; aus dem Gesamtzusammenhang des Klägervortrags ergibt sich, daß der Kläger damit Provisionszahlungen der Beklagten gemeint hat. Das Berufungsgericht hätte prüfen müssen, ob diese Umstände hinreichende Beweisanzeichen dafür sind, daß die Beklagte dem Kläger eine generelle Vollmacht zum Abschluß von Maklerverträgen erteilt hatte, oder doch für eine entsprechende Duldungs- oder Anscheinsvollmacht. Die Frage nach der Anscheinsvollmacht läuft darauf hinaus, ob die Beklagte, wenn der Architekt M[REDACTED] schon mehrfach in ihrem Namen Maklerverträge mit der Maklerin geschlossen und sie dieselben durch Provisionszahlung honoriert hatte, nicht hätte erkennen und - sofern sie dies wollte - verhindern können, daß der Architekt der Maklerin auch weiterhin in ihrem Namen Aufträge erteilte.

3. Diese unterlassene Prüfung muß das Berufungsgericht nachholen. Sollte es dabei aufgrund erneuter Beweiswürdi-

gung zu dem Ergebnis kommen, daß der Architekt Müller die Beklagte doch, und sei es kraft einer bloßen Anscheinsvollmacht, vertreten konnte, so muß es die weiteren Tatsachenfragen klären, mit denen es sich bislang, von seinem Standpunkt aus zu Recht, noch nicht befaßt hat, ob nämlich der Architekt der Maklerin überhaupt einen Maklerauftrag bezüglich des streitigen Grundstücks erteilte, ob er dies im Namen der Beklagten tat und ob der Nachweis der Maklerin ursächlich für den Kauf der Beklagten wurde. Diese drei Fragen, zu denen der Kläger jeweils schlüssig und unter Beweisantritt vorgetragen hat, lassen sich ohne ergänzende tatrichterliche Feststellungen nicht verneinen, so daß das angefochtene Urteil auch nicht aus anderen Gründen als wegen der unvollständigen Feststellungen zur Vertretungsmacht des Architekten bestätigt werden kann. Hinsichtlich des streitigen Ursachenzusammenhangs wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß dem Kläger Beweiserleichterungen zugute kommen können, nachdem die Beklagte das nachgewiesene

10

Grundstück erworben hat (Zopfs, Das Maklerrecht in der neueren höchstrichterlichen Rechtsprechung 3. Aufl. Rn. 42 m.w.N.).

Rinne

Werp

Wurm

Dörr

Ambrosius