

2

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 652

Wird das einer GmbH durch einen Makler nachgewiesene Grundstück durch eine andere GmbH erworben, die von denselben Gesellschaftern mit demselben Gesellschaftszweck später gegründet worden ist, so erwächst dem Makler daraus ein Provisionsanspruch gegen die erstgenannte GmbH.

BGH, Urt. v. 5. Oktober 1995 - III ZR 10/95 - OLG Karlsruhe

LG Baden-Baden

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 10/95

Verkündet am:
5. Oktober 1995
Thiesies,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

De [REDACTED] B [REDACTED] GmbH,
vertreten durch die Geschäftsführer Werner H [REDACTED]
und Francine Ho [REDACTED]
K [REDACTED]straße [REDACTED], R [REDACTED]

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
und [REDACTED] -

g e g e n

S [REDACTED] R [REDACTED]-G [REDACTED],
vertreten durch den Vorstand Martin Z [REDACTED]
Herbert Walterspacher und Lothar W [REDACTED]
K [REDACTED]straße [REDACTED], R [REDACTED]

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Oktober 1995 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Wurm und Dr. Deppert

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 2. Dezember 1994 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die klagende Sparkasse, die sich auch als Immobilienmaklerin betätigt, begehrt von der Beklagten Zahlung einer Maklerprovision für den Nachweis der Ankaufsmöglichkeit einer Eigentumswohnungsanlage. Den Nachweisauftrag hatte der Geschäftsführer Werner H. der damals im Gründungsstadium befindlichen Beklagten unterzeichnet und gleichzeitig bestätigt, daß die Klägerin den Nachweis erbracht habe. Die Anlage wurde dann von der nach Abschluß des Maklervertrages gegründeten H. & H. GmbH i. Gr. erworben, die denselben Gesellschaftszweck verfolgt wie die Beklagte und deren Gesellschafter und Geschäftsführer mit denen der Beklagten identisch sind.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision der Beklagten bleibt ohne Erfolg. Die Bejahung eines Provisionsanspruchs der Klägerin durch das Berufungsgericht ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Das Berufungsgericht hält die Beklagte zur Zahlung der Nachweisprovision für verpflichtet, weil die Klägerin ihr

das Kaufobjekt nachgewiesen und sie es zwar nicht selbst erworben habe, aber dieselben Personen hinter ihr und der Erwerberin als Gesellschafter stünden und für sie als Geschäftsführer gehandelt hätten. Das wird von der Revision ohne Erfolg angegriffen.

Nach § 652 BGB steht dem Makler allerdings ein Provisionsanspruch nur dann zu, wenn der Vertrag, mit dessen Herbeiführung der Makler beauftragt war, tatsächlich zustande kommt; führt die Tätigkeit des Maklers zum Abschluß eines Vertrages mit anderem Inhalt, so entsteht kein Anspruch auf Maklerlohn (BGB Urteil vom 21. Oktober 1987 - IVa ZR 103/86 - BGHR BGB § 652 Abs. 1 Satz 1 Identität, wirtschaftliche 2). Eine Ausnahme von diesem Grundsatz kommt nur dann in Betracht, wenn der tatsächlich abgeschlossene Vertrag zwar inhaltlich von demjenigen abweicht, der Gegenstand des Maklervertrages war, der Kunde mit ihm aber wirtschaftlich den gleichen Erfolg erzielt (BGH Urteil vom 30. November 1983 - IVa ZR 58/82 - WM 1984, 342; vom 14. Dezember 1983 - IVa ZR 66/82 - WM 1984, 412 [416]; vom 15. Februar 1984 - IVa ZR 150/82 - WM 1984, 560; vom 11. Januar 1984 - IVa ZR 109/82). Beim Erwerb des nachgewiesenen Objekts durch einen Dritten kann die wirtschaftliche Identität eines beabsichtigten Vertrages mit einem später tatsächlich geschlossenen bejaht werden, wenn zwischen dem Maklerkunden und dem Dritten besonders enge persönliche oder besonders ausgeprägte wirtschaftliche Beziehungen bestehen (BGH Urteil vom 10. Oktober 1990 - IV ZR 280/89 - BGHR BGB § 652 Abs. 1 Satz 1 Identität, wirtschaftliche 4 = WM 1991, 78). Eine solche besonders enge Beziehung zwischen der Beklagten und

der Heller & Hoch GmbH, die die Eigentumswohnungsanlage erworben hat, hat das Berufungsgericht zu Recht bejaht.

Bei der Beurteilung der erforderlichen wirtschaftlichen Identität kommt es stets auf die Besonderheiten des Einzelfalles an (Dehner, NJW 1991, 3254 [3259 Fußnote 60]; 1993, 3236 [3240]). Ob sie vorliegt, ist daher in erster Linie eine Frage der tatrichterlichen Beurteilung (vgl. BGH Urteil vom 28. Januar 1987 - IVa ZR 45/85 - BGHR BGB § 652 Abs. 1 Satz 1 Identität, wirtschaftliche 1). Rechtsfehler läßt die Würdigung des Berufungsgerichts nicht erkennen.

Maßgeblich für die Bejahung eines Provisionsanspruchs ist, daß der Maklerkunde im Hinblick auf seine Beziehung zu dem Erwerber gegen Treu und Glauben verstoßen würde, wenn er sich darauf beriefe, der ursprünglich von ihm erstrebte Vertrag sei nicht von ihm, sondern von einem Dritten abgeschlossen worden (BGH Urteil vom 14. Dezember 1959 - II ZR 241/58 - MDR 1960, 283 [284]). Dies hat der Bundesgerichtshof in einem Fall angenommen, in dem der Vertrag mit einer Firma geschlossen worden war, deren Kommanditist ein bei dem Maklerkunden tätiger Kaufmann war und der gegenüber der Maklerkunde sich zur Finanzierung des Geschäfts verpflichtet und die spätere Auswertung gesichert hatte.

Das Oberlandesgericht Koblenz hat die Provisionspflicht in einem Fall bejaht, in dem die Maklerkundin und die Grundstückserwerberin Familienunternehmen waren und die gleichen Gesellschafter hatten, weil die Maklerkundin deshalb an dem Geschäft "wirtschaftlich weitgehend beteiligt" gewesen sei (OLG Koblenz Urteil vom 4. Mai 1984 - 2 U 457/82 - WM 1984,

1191 [1193])). Dieser zutreffenden Würdigung hat das Berufungsgericht sich mit Recht auch für den vorliegenden Fall angeschlossen. Es hat zwar nicht festgestellt, daß es sich bei der Beklagten und der H. & H. GmbH um "Familienunternehmen" handelt; dies ist aber auch nicht erforderlich. Es reicht vielmehr aus, daß die Beklagte und die Heller & Hoch GmbH dieselben Gesellschafter haben und daß damit die hinter ihnen stehenden natürlichen Personen, denen die wirtschaftlichen Vorteile ihrer Geschäfte tatsächlich zugute kamen, identisch sind. Es wäre mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren, wenn diese Personen sich durch Vorschieben verschiedener von ihnen gleichermaßen beherrschter juristischer Personen einer Provisionspflicht entziehen könnten.

Auch der Umstand, daß die H. & H. GmbH erst nach dem Nachweis des Kaufobjekts gegründet wurde, steht einem Provisionsanspruch der Klägerin gegen die Beklagte nicht entgegen. Die Revision weist zwar zutreffend darauf hin, daß der Bundesgerichtshof ausgesprochen hat, das Zustandekommen des Vertrages mit einem Dritten könne eine Provisionspflicht des Maklerkunden nur dann auslösen, wenn die erforderliche besonders enge Beziehung zwischen diesem und dem vertragsschließenden Dritten bereits in dem Zeitpunkt bestanden habe, in dem der Makler vermittelnd tätig geworden ist (BGH Urteil vom 12. Oktober 1983 - IVa ZR 36/82 - WM 1984, 60 [61] = NJW 1984, 358). Liegt diese Beziehung jedoch in der Identität der hinter zwei juristischen Personen stehenden natürlichen Personen, dann kann es auf den Entstehungszeitpunkt der zweiten juristischen Person nicht ankommen; andernfalls könnten diese natürlichen Personen, die letztlich die in Betracht kommenden Lasten wirtschaftlich zu tragen

haben, die Auftraggeberin des Maklers ohne innere Berechtigung durch Gründung einer weiteren juristischen Person von der Provisionspflicht befreien.

Rinne

Engelhardt

Werp

Wurm

Deppert