

Verkündet
am 14. Februar 1957

Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der B [REDACTED] und B [REDACTED] Aktiengesellschaft
(B [REDACTED]), M [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],
gesetzlich vertreten durch ihren Vorstand, bestehend
aus Bergwerksdirektor Dipl.Ing. Carl H [REDACTED], Bergassessor
Dr. L [REDACTED], Dipl.Kfm. Hans Dieter von H [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

gegen

Dr. S [REDACTED] Georg, Rechtsanwalt in H [REDACTED],
T [REDACTED]straße [REDACTED]

Kläger, Berufungskläger
und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 21. Januar 1957 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Canter und der Bundesrichter
Dr. Selowsky, Dr. Haidinger, Dr. Kuhn und Dr. Haager

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in München
vom 7. Juli 1955 wird auf Kosten der Beklagten zu-
rückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger wurde im Dezember 1949 von der Beklagten mit der Vermittlung des Verkaufs eines der Tochtergesellschaft der Beklagten, der B. GrundstücksAG gehörenden, in B. gelegenen Hausgrundstücks beauftragt. Er verhandelte u.a. mit der Industrie- und Handelsbank in B., einer der D. Bankgruppe angehörenden Bank, die ihr Unternehmen in dem zu verkaufenden Anwesen betrieb. Die Verhandlungen mit der sich als kaufbereit erweisenden Bank, in deren Verlauf es zur allerdings noch unverbindlichen Festlegung eines Kaufpreises und zur Besprechung von Möglichkeiten zur Übernahme von Hypotheken kam, erstreckten sich über das Jahr 1950. Am 24. Oktober 1950 widerrief die Beklagte ihren Vermittlungsauftrag. Spätere Verhandlungen, die von der Beklagten unmittelbar geführt wurden, führten zunächst zu einer Verlängerung des Mietvertrages. Als Gegenleistung erhielt die Beklagte von der Bank einen Kredit von 1 Million DM, der mit einer Option zugunsten der Bank für den Erwerb des Hauses verbunden war. Am 30. Juni 1952 kam ein Kaufvertrag mit der Bank zustande.

Der Kläger hat mit der Begründung, er habe das Zustandekommen des Grundstücksverkaufs zumindest mitverursacht, die vereinbarte Provision gefordert und mit der Klage die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung eines Teilbetrags von 6.100 DM nebst 6 % Zinsen hieraus seit 1.7.1952 beantragt.

Die Beklagte hat die Abweisung der Klage begehrt. Sie hat bestritten, daß die Tätigkeit des Klägers für den Verkauf mitursächlich gewesen sei. Die Verhandlungen des Klägers seien gescheitert gewesen; sie seien unabhängig von der früheren Tätigkeit des Klägers erst wieder dadurch in Gang gekommen, daß die Bank das Anwesen für ihre Bedürfnisse habe umbauen lassen wollen und dabei über die Tragung der Umbau-

kosten keine Einigung zustande gekommen sei. Durch diesen neuen Umstand und durch den neuartigen, von ihr ausgehenden Vorschlag einer Optionseinräumung bei Gewährung eines Darlehens seien die ergebnislos verlaufenen und daher endgültig gescheiterten Verhandlungen wieder in Gang gekommen. Es handle sich auch, da der erzielte Kaufpreis wesentlich höher sei als der, den der Kläger den früheren Verhandlungen zugrunde gelegt habe, wirtschaftlich um einen andern als den vom Kläger durch seine Vermittlungstätigkeit angestrebten Verkauf.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat mit einer geringen Einschränkung hinsichtlich der Höhe und des Beginns des Laufes der Zinsen nach Klageantrag verurteilt.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils, während der Kläger die Zurückweisung der Revision begehrt.

Entscheidungsgründe:

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sollte der Kläger als Vermittlungsmakler tätig werden und hierfür eine Provision von 3 % und, soweit der erzielte Kaufpreis bei Barzahlung 1.115.600 DM übersteigen würde, von 15 % des Überpreises erhalten. Seine bis zum Widerruf des Auftrags am 24.10.1950 geleistete Tätigkeit war nach den weiteren Darlegungen des Berufungsurteils für den späteren Verkauf mitursächlich, da er bis dahin die Bank zum Kauf geneigt gemacht habe zu Bedingungen, die in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen im Enderfolg dieselben waren, unter denen später der Kaufvertrag nach längeren, nie völlig unterbrochenen Verhandlungen am 30.6.1952 geschlossen wurde. Andere Umstände wie die Besserung der Zahlungsfähig-



keit der Bank, die Entspannung in der politischen Lage Berlins und die Schwierigkeiten der Kostenregelung des von der Bank gewünschten Umbaus, die der Bank einen Erwerb des Gebäudes hatten zweckmäßiger erscheinen lassen, seien als lediglich begünstigende Umstände zu der früheren Tätigkeit des Klägers hinzugekommen. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts enthalten keinen sachlichrechtlichen Fehler. Der Kläger hat über den Nachweis einer für den Ankauf des Anwesens in Frage kommenden Person hinaus mit der Bank als Kaufliebhaberin Verhandlungen aufgenommen, hat sie nach den tatsächlichen Feststellungen kaufgeneigt gemacht, einen den Richtlinien der Beklagten entsprechenden Kaufpreis und eine Regelung über die auf dem Grundstück lastende Hypothek ausgehandelt. Er hat eine vorübergehende Verstimmung der Bank überwunden, die dadurch eingetreten war, daß die Beklagte durch einen eigenen, neu in Erscheinung tretenden Unterhändler eine Erhöhung des vom Kläger mit der Bank besprochenen Kaufpreises zu erreichen versuchte. Bis zum Widerruf des Auftrags hat er Verbindung mit der Bank aufrecht erhalten und konnte am 9. September 1950 als Ergebnis einer Rücksprache mit dem Vorstand der Bank, der von den leitenden Direktoren der D...er Bankgruppe in der Bundesrepublik zum Kauf bevollmächtigt war, mitteilen, die Bank sei nach wie vor am Erwerb interessiert, man könne bei unveränderter politischer Lage Ende des Jahres dem Problem näher treten. Mit dieser Einwirkung auf den Entschluß des möglichen Vertragsgegners ist er unzweifelhaft als Vermittler tätig geworden. Die Revision meint, im Gegensatz zum Nachweismakler, der seine Leistung bereits mit dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrags voll erbracht habe, werde beim Vermittlungsmakler die Provision nur für die erfolgreiche Vermittlung versprochen. Wenn sie damit die Ansicht vertreten sollte, der Vermittlungsmakler müsse den endgültigen Kaufabschluß selbst herbeigeführt haben, so ver-

kennt sie dabei den Begriff der Verursachung. Der Entschluß zu einer Handlung ist in der Regel das Ergebnis der Abwägung verschiedener Beweggründe. Daß der Vermittlungsmäkler alle für den Entschluß erforderlichen Beweggründe hervorgerufen und alle ihm entgegenstehenden Hemmungen durch seine Tätigkeit beseitigt hat, ist nicht erforderlich, ebensowenig, daß er das ausschlaggebende Motiv ausgelöst hat (Reichel, Die Maklerprovision, 158, 160). Es genügt, wenn seine Tätigkeit mitursächlich gewesen ist mit dem Erfolg, daß seine Tätigkeit beim Vertragsgegner ein gewichtiges Motiv zu einem späteren Vertragsschluß hervorgerufen hat. In diesem Falle hat er seine Provision verdient, sobald der von ihm in dieser Weise angebahnte Vertragsschluß, auch ohne seine weitere Mitwirkung, durch Eingreifen des Auftraggebers oder dritter Personen zustande kommt. Die einmal begründete Ursächlichkeit und der damit entstandene Anspruch auf Provision entfällt nicht durch den im allgemeinen jederzeit möglichen Widerruf des Maklerauftrags (Staudinger § 652 Anm 18, 38, 49). Die lange Dauer der Verkaufsverhandlungen steht der Ursächlichkeit nicht entgegen. Es ist von der Rechtsprechung sogar anerkannt, daß selbst ein Scheitern von Vertragsverhandlungen den Zusammenhang mit der dem Scheitern vorausgegangenen Tätigkeit eines Vermittlungsmäklers nicht aufhebt, sofern die Fortwirkung seiner ursprünglichen Tätigkeit in Richtung auf den Vertragsschluß bei der späteren Aufnahme der Verhandlungen und dem Abschluß des Vertrags noch festgestellt werden kann (RG Warn 1908 Nr 626 und 1937 Nr 73; RG Komm BGB § 652 Anm 2 c). Um so mehr gilt dies, wenn, wie dem Berufungsurteil zu entnehmen ist, die Verhandlungen nie völlig unterbrochen waren. Daher konnte das Berufungsgericht die auf tatsächlichem Gebiet liegende Feststellung treffen, daß der Kläger, auch ohne daß er seit dem Widerruf im Oktober 1950 sich noch für die Beklagte betätigt hat, an dem Zustandekommen des Vertrages

durch seine vorausgegangene Vermittlertätigkeit mitgewirkt hat, da die anderen Umstände, die die Bank zum endgültigen Abschluß veranlaßten, lediglich - insoweit handelt es sich ebenfalls um eine tatsächliche Feststellung - als begünstigende Umstände dazugekommen seien.

Die Revision weist darauf hin, daß das Berufungsgericht (Urteilsabschrift S 9) bei der Prüfung, wie weit der Kläger als Vermittler den Vertragsschluß mitverursacht habe, auch den Umstand angeführt habe, daß er die Bank als Kaufinteressentin nachgewiesen habe. Dem stehe außer rechtlichen Bedenken die Tatsache entgegen, daß - was das Berufungsgericht übrigens entgegen der insoweit unbegründeten Verfahrensrüge der Beklagten berücksichtigt hat - ein Vorstandsmitglied der Grundstücks-AG mit einem Direktor der D. Bank schon vorher über den Kauf gesprochen habe. Daher sei die Bank als Kaufinteressentin bereits bekannt gewesen. Es ist richtig, daß der vom Makler geschuldeten Vermittlung nicht mit dem Nachweis einer Gelegenheit zum Vertragsschluß genügt ist. Das Berufungsgericht hat außerdem festgestellt, daß der Kläger, wie bereits dargelegt, darüber hinaus dadurch eine Vermittlungstätigkeit ausgeübt hat, daß er die Bank kaufgeneigt gemacht, Vertragsbedingungen ausgehandelt und ihre Verkaufsbereitschaft ungeachtet einer nachträglich eingetretenen Verstimmung aufrecht erhalten hat. Ob daher in der Benennung der Bank gleichzeitig mit Recht die Erbringung eines Nachweises zum Kaufabschluß zu sehen ist, ist somit unerheblich. Der Vermittlungstätigkeit des Klägers steht es jedenfalls nicht entgegen, daß der mögliche Vertragspartner dem Auftraggeber vor seiner Beauftragung schon bekannt gewesen ist.

Ob der Kläger durch den Untermakler Strauß oder eine andere Person Verbindung zu der Bank aufgenommen hat (vgl

GA 39, 125a, 140), und ob das Berufungsgericht mit der Feststellung, der Makler St. habe die Verbindung vermittelt, gegen ein vorweggenommenes Geständnis des Klägers verstossen hat, ist unerheblich, da es entscheidend darauf ankommt, daß der Kläger, gleichgültig durch wen, an die Bank herangetreten ist und mit ihr verhandelt hat, was die Beklagte nicht bestritten hat.

Die Revision rügt ferner, das Berufungsgericht habe die unter Beweis gestellte Behauptung der Beklagten nicht berücksichtigt, daß nach den vom Kläger erreichten Verkaufsbedingungen das Grundstück zwar zu einem Kaufpreis von 1.200.000 DM hätte verkauft werden sollen, daß darauf zunächst aber ein Betrag von 375.270,97 DM, der auf DM umgestellte Betrag der hypothekarischen Belastung des Grundstücks, hätte angerechnet werden sollen. Es wären daher der Beklagten zunächst nur rund 825.000 DM sofort zugeflossen, während über den Restbetrag erst später nach Klärung der zur Zeit der Verhandlungen noch nicht geregelten Umstellungsfrage hätte entschieden werden sollen. Demgegenüber habe die Beklagte nach dem Kaufvertrag vom 30. Juni 1952 sofort 1.110.000 DM erhalten, wovon lediglich der Restbetrag von der im Verhältnis 10 : 1 auf 37.527 DM umgestellten, inzwischen durch weitere Zahlung auf 32.108,23 DM geminderten Hypothek abzusetzen gewesen sei, sodaß ihr 1.077.891,77 DM (1.110.000 - 32.108,23) verblieben seien. Außerdem habe die Bank darüber hinaus die Hypothekengewinnabgabe in Höhe von 337.743,88 DM (375.270,97 - 37.527,09) übernommen. Die Hypothekengewinnabgabe ist im übrigen in der Zwischenzeit durch § 146a LAG, der durch das 4. Gesetz zur Änderung des Lastenausgleichsgesetzes vom 12.7.1955 (BGBl I, 403) eingefügt wurde, für Berlin um ein Drittel gemindert. Offensichtlich will die Revision mit dieser Rüge darlegen, daß bei einer derart verschiedenen Vertragsgestal-

tung die Tätigkeit des Klägers für den endgültig geschlossenen Vertrag nicht mehr ursächlich gewesen sei. Dieses Vorbringen ist für die Entscheidung nicht erheblich. Das Berufungsgericht hat festgestellt, die Vertragsverhandlungen seien zu keinem Zeitpunkt gescheitert gewesen. Sie seien nie völlig unterbrochen gewesen, hätten vielmehr ein untrennbares Ganzes dargestellt. Selbst wenn das Berufungsgericht daher übersehen hätte, daß die Beklagte zunächst einen erheblich geringeren Kaufpreis hätte erhalten sollen, so wird angesichts dieser tatsächlichen Feststellungen der Kausalzusammenhang nicht durch die Erreichung eines höheren Preises unterbrochen. Die Erhöhung des Kaufpreises und der endgültige Entschluß zum Kauf erfolgten vielmehr, wie dem Urteil zu entnehmen ist, unter Ausnutzung der vom Kläger herbeigeführten Kaufbereitschaft, wobei die in dem Zeitraum bis zum Vertragsschluß eingetretene Besserung der Finanzkraft der Bank und die Entspannung der politischen Lage Berlins mitgewirkt haben. Allerdings mag es zweifelhaft erscheinen, ob der Kläger Provision aus dem von der Beklagten endgültig erzielten Kaufpreis fordern kann, wenn die allerdings vom Kläger bestrittenen Behauptungen (Schriftsatz vom 31. Mai 1955, S 2, III) über den Unterschied zwischen diesem und dem vom Kläger ausgehandelten Kaufpreis zutreffen. Der Kläger hat jedoch nur einen Teilbetrag eingeklagt, der in jedem Fall auch dann gerechtfertigt ist, wenn man von einem niedrigeren Kaufpreis ausgeht.

Die Revision weist ferner darauf hin, die Wiederaufnahme der Verhandlungen sei auf neuer Grundlage, nämlich dem Gedanken der Gewährung eines Kredits in Verbindung mit einem Optionsvertrag, erfolgt. Damit seien die vom Kläger geführten Verkaufsverhandlungen überholt und gegenstandslos geworden. Mit diesem Vorbringen setzt sie sich jedoch in Widerspruch zu den oben bereits wiedergegebenen Fest-

stellungen über die Fortdauer der Verhandlungen und ferner in Widerspruch zu der Feststellung des Berufungsgerichts, daß es sich bei der Verwirklichung dieses Gedankens nur um eine Zwischenlösung auf dem Wege zum Enderfolg, dem Verkauf, gehandelt habe. Im übrigen kommt es nicht auf die subjektive Auffassung der Beteiligten über das Scheitern oder über die Erledigung von Verhandlungen an, sondern auf die objektive Sachlage, also darauf, ob die Tätigkeit des Maklers noch fortgewirkt hat.

Es ist auch nicht ersichtlich, aus welchem Grunde bei der Feststellung, daß die Verhandlungen nie völlig unterbrochen gewesen seien, die von der Beklagten behauptete Tatsache nicht beachtet worden sei, daß die Entscheidung über den Ankauf in den Händen der in der Bundesrepublik befindlichen Vorstandsmitglieder der D...er Bank gelegen habe, wie die Vorschläge der B...er Direktoren nicht angenommen hätten. Ebensowenig steht es der Annahme der Ursächlichkeit der Tätigkeit des Klägers entgegen, wenn die späteren Verhandlungen auf Seiten der Bank nicht mehr, wie zu deren Beginn, von deren Vorstandsmitgliedern, sondern von einem Vorstandsmitglied der D...er Bankgruppe geführt wurden.

Da das Urteil somit auch in verfahrensrechtlicher Hin-

sicht keine Rechtsfehler erkennen läßt, war die Berufung auf Kosten der Beklagten zurückzuweisen.

Dr.Canter Dr.Selowsky Dr.Haidinger Dr.Kuhn Dr.Haager