

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IV ZR 134/73

Verkündet am
14. Mai 1975
H e l l m a n n ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma P-Immobilien, Inhaber: Viktor P,
B, E-C,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. und Prof. Dr. -

gegen

die Firma Grundstücksverwaltungsgesellschaft Dr. K mbH,
Zweigniederlassung B, vertreten durch ihren Geschäfts-
führer Dr.Dr. Florian Gerhard K, B, Bi-
straße ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Mai 1975 durch die Richter Prof. Johannsen, Dr. Bukow, Dr. Buchholz, Rottmüller und Dr. Hoegen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts vom 4. Juni 1973 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung von Maklerprovision für den Erwerb von Grundstücken durch die von dem Geschäftsführer der Beklagten betriebenen Unternehmensgruppe. Es handelt sich um folgende in B[REDACTED]-Ha[REDACTED] gelegene Grundstücke:

1. Ku[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]/[REDACTED] und [REDACTED], deren Eigentümerin die V[REDACTED] AG war;
2. Ku[REDACTED], [REDACTED]/[REDACTED], deren Eigentümerin die Akkumulatorenfabrik Curt Go[REDACTED] & Co. GmbH war;

- 3 -

3. Ku[REDACTED] und [REDACTED], deren Eigentümerin die von dem Kaufmann Paul A. St[REDACTED] und der diesem gehörenden Grundstücksverwaltungs- und Handels-AG "H[REDACTED]" beherrschten Ku[REDACTED] Geschäftshausbau- und Handels-GmbH & Co. KG war;
4. J[REDACTED]-G[REDACTED]-Straße [REDACTED] und [REDACTED], die im Eigentum der V[REDACTED] AG standen.

Die Klägerin, eine Maklerfirma, bot mit Schreiben vom 6. Juni 1968 der Beklagten, die damals noch als "Baugesellschaft Dr. K[REDACTED] mbH" firmierte, zu Händen von deren Prokuristen Sz[REDACTED] die vorstehend unter den Nr. 1 und 2 genannten Grundstücke zum Ankauf an und wies darauf hin, daß die unter Nr. 3 genannten Grundstücke in Kürze ebenfalls zum Verkauf anstünden; ein Miterwerb des Nachbargrundstücks J[REDACTED]-G[REDACTED]-Straße [REDACTED] werde möglich sein. Der Kaufpreis betrage 1.175,- DM/qm. Sz[REDACTED] bat die Klägerin am 13. September 1968 telefonisch um die Übersendung einer Lageplanskizze und um Vermittlung eines Verkaufsgesprächs mit den Eigentümern. Mit Schreiben vom gleichen Tage übersandte die Klägerin die gewünschte Unterlage und teilte zugleich mit, daß die Grundstücke Ku[REDACTED] und [REDACTED] "jetzt einwandfrei zu liefern" seien. Zu einer Verhandlung mit den Eigentümern kam es zunächst nicht, weil diese sich durch Verkaufsangebot an die damals noch erwerbsinteressierte "Ku[REDACTED]-C[REDACTED] KG Hans Th[REDACTED] GmbH & Co." gebunden hatten. Am 19. November 1968 fand in den Geschäftsräumen der von der Klägerin hinzugezogenen Maklerfirma Gr[REDACTED] eine von der Klägerin vermittelte Besprechung statt. An dieser nahmen der Inhaber der Klägerin, die Makler Erwin und Wolfgang Gr[REDACTED], der Prokurist Sz[REDACTED] sowie der Syndikus der V[REDACTED] AG, Rechtsanwalt Dr. H[REDACTED], teil. Dr. H[REDACTED] vertrat die Eigentümer der unter den Nr. 1, 2 und 4 angeführten Grundstücke, jedoch nicht die Eigentümerin der

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



Grundstücke Ku[REDACTED] und [REDACTED]. Nach Behauptung der Klägerin wurden in dieser Besprechung dem Prokuristen Sz[REDACTED] die Eigentümer der Grundstücke namhaft gemacht, und es wurde erörtert, ob es noch zu einem Verkauf des Areals an Th[REDACTED] kommen werde, an den die Eigentümer bis Anfang 1969 gebunden waren.

Etwa um die gleiche Zeit kam es zu Kontakten zwischen Dr. K[REDACTED] und dem Kaufmann St[REDACTED]. Die dem Kaufmann St[REDACTED] gehörende Firma H[REDACTED] übertrug mit notariellem Vertrag vom 3. Januar 1969 ihre Kommanditanteile an der Eigentümerin der zu 3 genannten Grundstücke, der "Ku[REDACTED] Geschäftshausbau- und Handels-GmbH & Co. KG", auf Dr. K[REDACTED]. Gleichzeitig erwarb die "Grundstücksgesellschaft Dr. K[REDACTED]" von Th[REDACTED] die Geschäftsanteile der "Ku[REDACTED] Geschäftshausbau- und Handels-GmbH" sowie sämtliche Geschäftsanteile der "Hans Th[REDACTED] GmbH", die ihrerseits Komplementärin der "Ku[REDACTED]-C[REDACTED] KG Hans Th[REDACTED] & Co." war. Die von dem Kaufmann St[REDACTED] wegen einer Maklerprovision für dieses Geschäft gegen Dr. K[REDACTED] angestrengte Klage wurde durch Urteil des Kammergerichts vom 28. Oktober 1971 - 10 U 473/71 - abgewiesen, und die gegen dieses Urteil eingelegte Revision wurde durch Beschluß des erkennenden Senats vom 13. Juni 1973 - IV ZR 155/71 - zurückgewiesen.

Mit Vertrag vom 28. Januar 1969 kaufte die "Kurfürstendamm Geschäftshausbau Dr. K[REDACTED] GmbH & Co., Betriebsgroßkommanditgesellschaft" die Grundstücke Ku[REDACTED] und [REDACTED]/[REDACTED] zum Preis von 2.545.000,- DM.

Mit Vertrag vom gleichen Tage kaufte die "Ku[REDACTED]-C[REDACTED] Dr. K[REDACTED] GmbH & Co. KG" die Grundstücke Ku[REDACTED] bis [REDACTED] und J[REDACTED]-G[REDACTED]-Straße [REDACTED] und [REDACTED] zum Preis von 6.562.000,- DM.

Die Klägerin übersandte der Beklagten mit Schreiben vom 22. Mai 1969 eine Provisionsrechnung, die diese am folgenden Tage mit dem Bemerken zurückschickte, sie habe die Grundstücke nicht erworben. Daraufhin verklagte die Klägerin die Grundstücksgesellschaft Dr. K. GmbH auf Zahlung von Maklerprovision. Die Klage wurde durch Urteil des Landgerichts Berlin abgewiesen, und die unter Streitverkündung an die Beklagte des vorliegenden Rechtsstreits eingelegte Berufung wurde durch Urteil des Kammergerichts vom 18. Januar 1971 - 10 U 820/70 - zurückgewiesen.

Im vorliegenden Rechtsstreit macht die Klägerin die Provisionsforderung gegen die Beklagte geltend. Sie berechnet einen Provisionssatz von 3 %, der - wie unstreitig ist - für die in Rede stehenden Grundstücke insgesamt einen Betrag von 340.552,50 DM ausmacht. Unter näherer Aufteilung auf die einzelnen Objekte hat sie zunächst einen Teilbetrag von 26.000,- DM nebst Zinsen eingeklagt.

Sie hat behauptet, die von ihr geleisteten Maklerdienste habe die Beklagte durch den Geschäftsführer Sz. entgegengenommen. Die Grundstücke seien sämtlich durch Unternehmen der Firmengruppe Dr. K. erworben worden. Diesen habe die Beklagte die Objekte zum Erwerb überlassen. Daß es zur Durchführung des Geschäfts erst nach Einschaltung des Kaufmanns St. gekommen sei, ändere nichts an der Provisionspflicht der Beklagten, denn die Beklagte habe sich auf Grund der von ihr, der Klägerin, erhaltenen Informationen an den Kaufmann St. gewandt. Es sei auch unerheblich, daß der Erwerb der Grundstücke Ku. und aus steuerlichen Gründen in der Form des Erwerbs von Geschäftsanteilen vor sich gegangen sei.

Die Beklagte hat Abweisung der Klage begehrt. Sie hat vorgebracht, ihr sei das Objekt bereits bekannt gewesen. Die Klägerin habe es ihr weder nachzuweisen brauchen noch nachgewiesen. Bei der von der Klägerin arrangierten Unterredung vom 19. November 1968 sei die Eigentümerin der Grundstücke Ku[REDACTED] und [REDACTED] nicht beteiligt gewesen. Der Vertreter der Eigentümer der übrigen Grundstücke habe bei dieser Unterredung erklärt, wegen der bestehenden Bindung an die Gruppe Th[REDACTED] könne einem Verkaufsgespräch nur nähergetreten werden, wenn Th[REDACTED] die Bedingungen des bereits bestehenden Verkaufsangebots nicht erfülle. Damit sei der Kontakt zwischen ihr, der Beklagten, und jenen Grundstückseigentümern beendet gewesen. Die Klägerin habe keine weitere Vermittlungstätigkeit erbracht. Die Verhandlungen seien dann von Dr. K[REDACTED] persönlich geführt worden. Dessen Tätigkeit könne ihr, der Beklagten, nicht zugerechnet werden. Sie habe auch keine Nachweise an die Grundstücksgesellschaft Dr. K[REDACTED] GmbH weitergegeben. Diese habe vielmehr selbständig von dem Objekt erfahren. Ihre wirtschaftliche Beteiligung an dem ganzen Komplex habe überdies nur in dem späteren Abschluß eines Baubetreuungsvertrages mit den Erwerbsgesellschaften bestanden. Eine nennenswerte Machtstellung in diesen Erwerbsgesellschaften habe sie nicht gehabt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungsrechtszug hat die Klägerin die Klagesumme auf die volle Provisionsforderung zuzüglich Mehrwertsteuer von 37.460,78 DM erhöht und eine Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 378.013,28 DM nebst 5 % Zinsen begehrt. Das Kammergericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin weiter die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung der im Berufungsrechtszug geltend gemachten Provisionsforderung.

Entscheidungsgründe:

Die Revision mußte Erfolg haben.

Das Berufungsgericht hat offen gelassen, ob die rechtliche und wirtschaftliche Verflechtung der Beklagten mit den Grundstückserwerbsgesellschaften geeignet war, auf Grund des unstreitig zustande gekommenen Maklervertrages eine Provisionspflicht der Beklagten gegenüber der Klägerin für den Erwerb der in Rede stehenden Grundstücke des sogenannten "Ku[REDACTED]-C[REDACTED]" durch die Erwerbsgesellschaften auszulösen. Es hat die Provisionsverpflichtung der Beklagten vielmehr daran scheitern lassen, daß nicht festzustellen sei, daß irgendeine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit der Klägerin zum Erwerb des Objekts durch die Unternehmensgruppe Dr. K[REDACTED] beigetragen habe. Hierzu hat es ausgeführt, der fragliche Grundstücks-komplex sei damals allgemein als Bauland bekannt gewesen und die Beklagte hätte die Eigentumsverhältnisse ohne weiteres auch ohne Einschaltung der Klägerin erfahren können. Die Grundstücke Ku[REDACTED] und [REDACTED] seien zur Zeit der zwischen den Parteien geführten Verhandlungen noch nicht verkäuflich gewesen. Das Grundstück J[REDACTED]-G[REDACTED]-Straße [REDACTED] sei in den schriftlichen Nachweisungen der Klägerin vom 6. Juni und 13. September 1968 nicht mit aufgeführt gewesen. Welche Nachweistätigkeit die Klägerin in der Besprechung am 19. November 1968 entfaltet habe, sei von ihr nicht hinreichend substantiiert worden. Das gelte zumindest hin-

sichtlich der Grundstücke Ku[REDACTED] und [REDACTED], deren Eigentümerin an dieser Besprechung nicht teilgenommen habe; diese beiden Grundstücke seien aber die zentralen Grundstücke des Komplexes gewesen. Es spreche alles für die Darstellung der Beklagten, daß der Kaufmann Paul A. St[REDACTED], der den wirtschaftlich beherrschenden Einfluß auf die beiden Grundstücke gehabt habe, von sich aus an Dr. K[REDACTED] herangetreten sei und es allein auf der dadurch eröffneten Aussicht auf den Erwerb dieser Grundstücke zum Erwerb des Gesamtkomplexes gekommen sei. Hinsichtlich dieser beiden Grundstücke sei auch ein anderer Erwerbsweg als der durch die Tätigkeit der Klägerin allein offengelegte Weg des Grundstücksankaufs beschritten worden, nämlich der des Erwerbs der Geschäftsanteile an der Eigentumsgesellschaft.

Diese Erwägungen vermögen die Abweisung des Klageanspruchs nicht zu rechtfertigen. Sie verkennen in rechtsfehlerhafter Weise die Anforderungen an die Ursächlichkeit einer Maklertätigkeit.

Die Ursächlichkeit der Maklertätigkeit wird nicht dadurch in Frage gestellt, daß der Auftraggeber die Eigentumsverhältnisse auch auf andere Weise, etwa durch Einsicht in das Grundbuch, hätte in Erfahrung bringen können, wenn er tatsächlich einen Makler in Anspruch genommen hat. Es steht dem Provisionsanspruch des Maklers auch nicht entgegen, daß die dem Auftraggeber nachgewiesenen Grundstücke als Bauland bekannt sind. Dies besagt nichts über die Verkäuflichkeit der Grundstücke und über die Eigentumsverhältnisse. Entscheidend ist vielmehr, ob ein Maklervertrag zustande gekommen ist und ob, soweit es sich um eine Nachweismaklertätigkeit handelt, der Makler dem Auftraggeber

wesentliche Angaben über das Objekt gemacht hat. Zu diesen gehören insbesondere die Eigentumsverhältnisse. Insoweit ist die Ansicht des Berufungsgerichts nicht haltbar, die Klägerin habe die Art der Mitteilungen nicht genügend substantiiert, die sie der Beklagten in der Besprechung vom 19. November 1968 gemacht habe. Es bedarf keiner weiteren Substantiierung, wenn es um die wesentliche Mitteilung der Eigentumsverhältnisse geht und die Klägerin behauptet hat oder sogar unstreitig ist, daß sie der Beklagten in dieser Besprechung die Eigentümer der fraglichen Grundstücke mitgeteilt hat. Steht fest, daß der Makler die Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages nachgewiesen hat und daß nachher der Vertrag abgeschlossen worden ist, so ergibt sich der Schluß auf den ursächlichen Zusammenhang zwischen der Tätigkeit des Maklers und dem Vertragsabschluß von selbst (BGH LM BGB § 652 Nr. 29 = WarnRspr 1969 Nr. 125 = MDR 1969, 645).

Hinsichtlich der Grundstücke Ku[REDACTED] und [REDACTED] kann der Ansicht des Berufungsgerichts nicht zugestimmt werden, dem Provisionsanspruch der Klägerin stehe entgegen, daß diese Grundstücke zur Zeit der Verhandlung vom 19. November 1968 noch nicht verkäuflich waren. Hierauf kann es nicht ankommen, wenn die Verkäuflichkeit für einen späteren Zeitpunkt, nämlich für Anfang des Jahres 1969, in Frage stand und eine Verhandlung mit der Eigentümerin zwecks Erwerbs der Grundstücke zu diesem späteren Zeitpunkt in Aussicht genommen und zu einem erfolgreichen Abschluß geführt wurde. Das Berufungsgericht hat offen gelassen, ob die Beklagte sich an die Eigentümerin dieser beiden Grundstücke, die Ku[REDACTED] Geschäftshausbau- und Handels-GmbH & Co. KG, oder an den die Eigentümerin

wirtschaftlich beherrschenden Kaufmann St[REDACTED] gewendet hat oder ob umgekehrt der Kaufmann St[REDACTED] von sich aus an die Beklagte herangetreten ist. Im ersten Fall dürften keine Zweifel an der Ursächlichkeit der Maklertätigkeit der Klägerin bestehen, wenn sie es war, die die Beklagte zuerst über die Eigentumsverhältnisse an diesen Grundstücken unterrichtet hat. Daß nicht der Weg des Erwerbs der Grundstücke durch Ankauf beschritten wurde, sondern der Weg eines Erwerbs der Geschäftsanteile an der Gesellschaft, in deren Eigentum die Grundstücke standen, kann unerheblich sein. Auf diese Abweichung im Erwerbsweg kommt es nicht an, wenn mit der Übernahme der Geschäftsanteile im wesentlichen nur das Eigentum an den fraglichen Grundstücken erworben und auf diese Weise dasselbe wirtschaftliche Ergebnis erzielt wird wie mit einem direkten Ankauf der Grundstücke, zumal dann nicht, wenn der Weg über den Erwerb der Geschäftsanteile die bei Berliner Abschreibungsobjekten übliche Erwerbsform gewesen sein sollte.

War der Erwerb der Geschäftsanteile an der die Grundstücke Ku[REDACTED] und [REDACTED] besitzenden Gesellschaft nicht allein auf die Tätigkeit der Klägerin, sondern auch auf eine davon unabhängige Initiative des Kaufmanns St[REDACTED] zurückzuführen, dann würde dadurch der Provisionsanspruch der Klägerin auch nicht ohne weiteres entfallen. Für die Entstehung des Provisionsanspruchs ist es ausreichend, wenn der Nachweis der Eigentumsverhältnisse und die von der Klägerin vermittelte Verhandlung der Beklagten mit dem Rechtsanwalt Dr. H[REDACTED] als dem Vertreter der Eigentümer der übrigen zu dem Grundstückskomplex gehörenden Grundstücke mitursächlich gewesen ist. Ebenso wie bei der Mitwirkung mehrerer Makler an dem Zustandekommen eines Vertrages jeder Makler aus dem Gesichtspunkt der Mitursächlichkeit Anspruch

auf die Provision haben kann (vgl. Soergel/Siebert/Mormann BGB 10. Aufl. § 652 Rn. 20; Schwerdtner, Maklerrecht, 1975, 97), kann die Tätigkeit eines Maklers auch dann für den Ankauf eines Grundstücks durch den Auftraggeber mitursächlich sein, wenn später neben ihm auch der Eigentümer des Grundstücks oder ein Dritter von sich aus den Verkauf des Grundstücks betreibt. Die Ursächlichkeit des Provisionsanspruchs wird nicht schon dadurch beseitigt, daß der Auftraggeber den Vertrag auch ohne den Hinweis des Maklers geschlossen hätte (Schmidt-Salzer DB 1969, 1091 und das in WM 1970, 855 veröffentlichte Urteil des erkennenden Senats vom 11. März 1970 - IV ZR 803/68). Dabei kommt es bei der Nachweistätigkeit auf die zeitliche Priorität und bei einer Vermittlungsmaklertätigkeit darauf an, welche Tätigkeit die eigentlich förderliche gewesen ist oder ob beide zusammen den Erfolg bewirkt haben (Reichel, Die Maklerprovision S. 180, 181 ff). Sollte die Ursächlichkeit der Tätigkeit der Klägerin für den Erwerb der Grundstücke Ku[REDACTED] und [REDACTED] oder das Grundstück J[REDACTED]-G[REDACTED]-Straße [REDACTED] nicht zu bejahen sein, dann kann eine Mitursächlichkeit der Tätigkeit der Klägerin hinsichtlich der übrigen zu dem Grundstückskomplex gehörenden Grundstücke vorliegen, selbst wenn die Grundstücke Ku[REDACTED] und [REDACTED] eine derart zentrale Bedeutung hatten, daß ohne deren Miterwerb der Erwerb des Komplexes nicht zustande gekommen wäre.

Etwas anderes könnte nur gelten, wenn die Verhandlungen zwecks Erwerbs der Grundstücke, die auf dem Nachweis der Eigentumsverhältnisse durch die Klägerin beruhten, endgültig abgebrochen und erst völlig neu auf Grund einer Initiative des Kaufmanns St[REDACTED] wieder aufge-

nommen worden wären. Es genügt zur Verneinung der Ursächlichkeit nicht, daß das Interesse der Beklagten an dem Erwerb der Grundstücke durch die mit ihr wirtschaftlich verflochtenen Gesellschaften vorübergehend in den Hintergrund getreten und erst auf Grund der Initiative des Kaufmanns Strauß neu geweckt worden ist (vgl. BGH LM BGB § 652 Nr. 7 = MDR 1960, 283 und das oben genannte Urteil des erkennenden Senats sowie Mormann WM 1975, 70, 73 und Schwerdtner, Maklerrecht, 1975, 97, 99). Zur Annahme einer rechtserheblichen Unterbrechung der Ursächlichkeit bedürfte es der Feststellung konkreter Tatsachen, die den Schluß zulassen, daß die von der Klägerin getätigten Nachweise und die im Zusammenhang damit erfolgte Verhandlung mit dem Vertreter der Eigentümer keinerlei Bedeutung mehr für den Erwerb der Grundstücke gehabt hat. Eine derartige Tatsachenfeststellung ist von dem Berufungsgericht nicht getroffen worden.

Das Berufungsgericht wird daher die Sache nach den vorstehend genannten Gesichtspunkten neu zu prüfen haben und gegebenenfalls die bisher offen gelassenen Fragen zu entscheiden haben, ob ein Nachweis- oder Vermittlungsmaklervertrag vorlag und die Beklagte auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verflechtung mit den Grundstückserwerbsgesellschaften für den Ankauf der Grundstücke durch diese Gesellschaften der provisionspflichtige Schuldner ist.

Johannsen

Dr. Bukow

Dr. Buchholz

Rottmüller

Dr. Hoegen