

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 16/76

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

9. Februar 1977

H e l l m a n n

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der F [REDACTED] Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Geschäftsbesorgungs KG, [REDACTED],
P [REDACTED]straße [REDACTED], gesetzlich vertreten durch die
F [REDACTED] Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH,
diese gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer
Dr. Helmut R [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Finanzmakler Georg S [REDACTED]-W [REDACTED], [REDACTED] D [REDACTED],
G [REDACTED] Allee [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Februar 1977 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Grell und die Richter Prof. Johannsen, Dr. Buchholz, Knüfer und Dr. Hoegen

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 23. September 1975 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten der Revision.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Zahlung einer Provision für die Vermittlung eines Kredits in Anspruch, welcher der Finanzierung eines von der Beklagten betreuten Bauvorhabens in B■■■■/H■■■■ dienen sollte. Das für dieses Objekt vorgesehene Grundstück hatte der Kläger der Beklagten gegen Zahlung einer Maklerprovision von 91.000,- DM vermittelt. Wegen der Finanzierung verhandelte der Kläger mit dem Kaufmann Dr. R■■■■■; dieser war in der hier maßgeblichen Zeit (1972 bis 1974) Geschäftsführer sowohl der Komplementärin der Beklagten (F■■■■ GmbH) als auch der Firma A■■■■ GmbH; beide Gesellschaften hatten ihren Sitz in M■■■■, P■■■■-R■■■■-Straße ■■■. Am 14. Dezember 1972 richtete der Kläger an

- 3 -

die A. ein Schreiben, in dem es u.a. heißt: "In obiger Angelegenheit (das ist das Bauvorhaben B./H.) bestätige ich unsere telefonische Vereinbarung über meine Vergütung, die wir wie folgt verabredet haben: ... Des weiteren erhalte ich für die Vermittlung der Fremdfinanzierung eine Erfolgscourtage in Höhe von 0,8 % der Darlehenssumme. Dieser Betrag ist ebenfalls fällig, wenn der Kredit rechtsverbindlich zugesagt und von der Bauherrschaft angenommen wird." Am 22. Dezember 1972 richtete die Beklagte ein Schreiben an den Kläger, in dem es u.a. heißt: "Wir nehmen Bezug auf unser letztes Telefongespräch und bestätigen hiermit: ... Für die Vermittlung der Fremdfinanzierung für das Bauvorhaben B./H. erhalten Sie ferner eine Provision von 0,8 % aus dem Kreditbetrag von der I. GmbH & Co. KG. Dieser Betrag ist fällig, sobald der langfristige Kreditvertrag zwischen den Bauherren und der kreditgewährenden Bank abgeschlossen worden ist." Bei der I. handelt es sich um eine dritte Firma, die in M., S. A. Allee, ihren Sitz hat und sich mit Industriebeteiligungen, Finanzierungen und Vermögensanlagen befaßt. Am 12. Februar 1973 richtete die Beklagte an den Kläger ein Schreiben, in dem es u.a. heißt: "In der Sache B.-H. haben Sie es übernommen, für die Bauherren eine endgültige langfristige Finanzierung zu besorgen., darf ich Sie bitten, mir ... zu berichten, wie weit die Verhandlungen hierzu gediehen sind ... " In dem Antwortschreiben vom 15. Februar 1973 erklärte der Kläger, er entnehme dem Schreiben vom 12. Februar 1973 zunächst einmal einen formellen Auftrag zur Beschaffung einer langfristigen Finanzierung für die Bauherren; weiter heißt es: "Da ich nunmehr im Besitz eines ordentlichen Auftrages bin, werde ich mich unverzüglich mit den Beteiligten wieder in Verbindung setzen ..."

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Kläger erreichte von der Landes-Girozentrale M■■■■ die Zusage eines Kredits über 9,1 Mio. DM, der den Bauherren des Projektes B■■■■/H■■■■ auch gewährt wurde.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 80.808,- DM (0,8 % von 9,1 Mio. DM und 11 % Mehrwertsteuer) nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten.

Sie hat die Ansicht vertreten, nach dem Inhalt des Schreibens vom 22. Dezember 1972 solle nicht die Beklagte, sondern die I■■■■ die Vermittlungsprovision schulden, und hat noch behauptet, der Geschäftsführer der I■■■■ habe, wie dem Kläger bekannt sei, die von der Beklagten gegebene Provisionszusage namens der I■■■■ genehmigt.

Das Landgericht hat die Beklagte nach dem Klageantrage verurteilt.

In der Berufungsinstanz hat die Beklagte ferner geltend gemacht, der Kläger habe die versprochene Leistung (Vermittlung einer Fremdfinanzierung in Höhe von 80 % der Bausumme = 12 Mio. DM) nicht erbracht und deshalb keinen Anspruch auf eine nur für diesen Fall zugesagte Provision. Hilfsweise hat die Beklagte mit einem Anspruch auf Rückzahlung der 91.000,- DM aufgerechnet, weil der Kläger die Verpflichtung, das Grundstück für höchstens 1,3 Mio. DM zu beschaffen, nicht erfüllt habe, so daß die Beklagte wegen Überschreitung des Limits 122.117,- DM an die Bauherren habe zurückvergüten müssen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte den Antrag auf Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten ist unbegründet.

1. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß Verhandlungspartnerin des Klägers die Beklagte (F[REDACTED] KG) gewesen sei. Das ist rechtlich bedenkenfrei und wird auch von der Revision nicht beanstandet.

2. a) Das Oberlandesgericht hat auf Grund des Bestätigungsschreibens der Beklagten vom 22. Dezember 1972 als erwiesen angesehen, daß der Kläger den Maklervertrag mit der Beklagten abgeschlossen hat. In dem Schreiben habe die Beklagte nicht genügend deutlich erklärt, daß sie für die Firma I[REDACTED] handele, so daß die Beklagte selber verpflichtet worden sei (§ 164 Abs. 2 BGB); es fehle jeder Hinweis, daß Dr. R[REDACTED] (auch) die Firma I[REDACTED] habe vertreten dürfen oder wollen; lediglich die Auszahlung der von der Beklagten versprochenen Provision habe auf deren Anweisung durch die I[REDACTED] erfolgen sollen; wenn die Beklagte nur hätte erklären wollen, daß sie dafür eintreten wolle, eine Zahlungsverpflichtung der I[REDACTED] herbeizuführen, so hätte sie das sagen müssen. Für die Richtigkeit dieser Auslegung sprächen auch das Schreiben der Beklagten vom 12. Februar 1973 und das Antwortschreiben des Klägers vom 15. Februar 1973, dem die Beklagte nicht widersprochen habe.

b) Nach Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht bei der Auslegung jenes Schreibens vom 22. Dezember 1972

nicht den gesamten Inhalt aller von den Parteien vorgelegten Schriftstücke in den Kreis der Erwägungen einbezogen (§ 286 ZPO). Bereits in dem Schreiben des Klägers an die A. [REDACTED] vom 14. Dezember 1972, das sich sowohl mit der Vermittlung des Grundstücks in B. [REDACTED]/H. [REDACTED] als auch mit der Vermittlung eines Kredits für das dort geplante Bauvorhaben befaßt, werde gegen Ende ausdrücklich darauf hingewiesen, daß "die vorstehende Vereinbarung selbstverständlich auch für Ihre Gesellschaften F. [REDACTED] und I. [REDACTED] rechtsverbindlich" sei. Da zwischen den Parteien unstreitig sei, daß die Grundstücksvermittlung allein der Beklagten, also nicht der I. [REDACTED] oblag, hätte sich die Frage aufdrängen müssen, welche Bedeutung der Erwähnung der I. [REDACTED] zukomme. Während der Kläger wegen der Grundstücksprovision dem Geschäftsführer der Beklagten schreibe, "diesen Betrag werden Sie mir ... zur Verfügung stellen", sage er von der weiteren Provision nur, wann sie "fällig" werde. Eine Unterscheidung werde auch in dem Schreiben des Beklagten vom 22. Dezember 1972 gemacht; die Grundstücksprovision sollte die Beklagte zahlen, die Finanzierungsprovision sollte der Kläger "von der I. [REDACTED]" erhalten. In dem Schreiben vom 15. Februar 1973 habe der Kläger erklärt, daß er dem Schreiben der Beklagten vom 12. Februar 1973 "zunächst einmal" einen Auftrag zur Kreditbeschaffung entnehme. Diese Erklärung wäre schwer verständlich, wenn bereits zuvor ein gerade die Beklagte verpflichtender Maklervertrag geschlossen worden wäre. Das Schreiben vom 6. März 1974, in dem der Kläger die Gebühr für die Finanzierungsvermittlung in Rechnung stellt, sei sowohl an die Beklagte als auch an die I. [REDACTED] gerichtet; auch hier wäre zu klären gewesen, aus welchem Grunde sich der Kläger wegen der Bezahlung unmittelbar an die I. [REDACTED] gewandt habe. Schließlich verdiene noch der zwischen der Beklagten und mehreren Bau-

herren geschlossene und dem Kläger von Anfang an bekannt gewesene Geschäftsbesorgungsvertrag vom 20. Dezember 1972 Beachtung, der besondere Bestimmungen über die Aufgabenverteilung zwischen der Beklagten (Baubetreuung) und der I [REDACTED] (Finanzierung) enthalte. Diese Regelung lasse Rückschlüsse auf die Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien und die Rolle der I [REDACTED] dabei zu.

c) Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe insoweit § 286 ZPO verletzt, greift nicht durch.

aa) Die von der Revision genannten Schriftstücke und deren Inhalt sind vom Vorderrichter nicht übersehen worden. Sie sind sämtlich (zum Teil wörtlich, zum Teil inhaltlich) im Tatbestand des Berufungsurteils angeführt; darüberhinaus sind sie durch ausdrückliche Bezugnahme auf die jeweils maßgeblichen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Prozeßstoff geworden.

bb) Es besteht auch kein Anhaltspunkt dafür, daß das Oberlandesgericht jene Schriftstücke bei der Urteilsfindung nicht berücksichtigt hat. Mit den meisten Unterlagen hat es sich in den Entscheidungsgründen im einzelnen auseinandergesetzt. Lediglich auf drei Schriftstücke (Schreiben des Klägers vom 14. Dezember 1972 und 6. März 1974 sowie Geschäftsbesorgungsvertrag vom 20. Dezember 1972) ist das Berufungsgericht nicht ausdrücklich eingegangen. Das allein rechtfertigt noch nicht den Schluß, daß diese Unterlagen bei der Urteilsfindung überhaupt nicht berücksichtigt worden seien. Das Gericht muß nicht auf jedes einzelne Parteivorbringen und auf jedes einzelne Beweismittel ausdrücklich eingehen. Es genügt, daß sich aus der Gesamtheit der Gründe eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt ergibt

(BGHZ 3, 162, 175) und daß diese Beurteilung die Einbeziehung auch des nicht besonders erwähnten Prozeßstoffes erkennen läßt.

Die Auslegung des Schreibens vom 22. Dezember 1972 durch den Tatrichter ist möglich. Er hat den Erklärungswert, den jenes Schreiben für den Kläger als Empfänger besaß, bedacht. In rechtlich nicht zu beanstandender Weise hat der Tatrichter zur Erhärtung seines Auslegungsergebnisses die Schreiben der Beklagten vom 12. Februar 1973 und des Klägers vom 15. Februar 1973 herangezogen (BU 13). Die Revision würdigt den Sachverhalt unzulässigerweise anders als der Tatrichter. Der Berufungsrichter ist rechtsfehlerfrei zu dem Ergebnis gelangt, der Maklervertrag sei mit der Beklagten abgeschlossen worden.

3. a) Das Berufungsgericht ist ferner zu dem Ergebnis gelangt, die Zusage und die Gewährung des Kredits über 9,1 Mio. DM entspreche dem Geschäft, das der Kläger habe vermitteln sollen. Aus dem Bestätigungsschreiben vom 22. Dezember 1972 ergebe sich nicht, daß der Kläger 80 % der Bau- summe, mindestens aber 12 Mio. DM habe beschaffen sollen. Er sei lediglich beauftragt worden, eine möglichst hohe Fremdfinanzierung zu vermitteln. Dementsprechend habe der Kläger mit Schreiben vom 10. August 1973 der Beklagten mitgeteilt, ihm sei es gelungen, von der Bank zunächst einen langfristigen Kredit über 9,2 Mio. DM zu erreichen. Die Beklagte habe dem nicht widersprochen, sondern mit Schreiben vom 17. August 1973 lediglich gebeten, der Kläger möge seine Bemühungen verstärken. Soweit in dem Schreiben von einer 80 %igen Fremdfinanzierung die Rede gewesen sei, habe sich diese lediglich auf den Gebührenanspruch der I. [REDACTED] gegen-

über den Bauherren bezogen. Eine solche Finanzierung sei daher auch nicht Geschäftsgrundlage des Maklervertrages gewesen.

b) Mit ihrer Ansicht, der Kläger habe sich auf Grund jener Schreiben gegenüber der Beklagten genauso wie die I. [REDACTED] gegenüber den Bauherren zur Vermittlung einer Finanzierung in Höhe von 80 % der Gesamtkosten des Objektes verpflichtet, wendet sich die Revision in unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Würdigung. Sie kann eine Koppelung beider Verpflichtungen auch nicht aus dem Schreiben des Klägers an die D. [REDACTED] Kreditbank für Baufinanzierung vom 18. Dezember 1972 herleiten, das zwar im Tatbestand des angefochtenen Urteils angeführt, in den Entscheidungsgründen aber nicht besonders gewürdigt worden ist; dem Schreiben mußte der Tatrichter nicht entnehmen, daß eine derartig hohe Fremdfinanzierung Geschäftsgrundlage der Vereinbarungen zwischen den Parteien geworden sei.

4. Ohne Erfolg bekämpft die Revision schließlich das Berufungsurteil, soweit es einen zur Aufrechnung gestellten Rückforderungsanspruch der Beklagten in Höhe von 91.000,- DM (ursprünglich Maklerlohn für die Vermittlung des Grundstücks) verneint.

a) Das Oberlandesgericht hat die Behauptung der Beklagten, daß der Kläger immer wieder erklärt habe, die Kosten für Erschließung und Nachfolglasten würden 400.000,- DM keineswegs übersteigen, als wahr unterstellt und ausgeführt, damit sei nicht gesagt, daß der Kläger auch erklärt habe, er werde die Folgen übernehmen, falls die Kosten höher sein sollten. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die

Revision geht selber davon aus, daß der Kläger insoweit keine Garantie übernommen habe. Sie meint aber, der Kläger hafte der Beklagten aus dem Maklervertrag wegen schuldhaft falscher Unterrichtung und Beratung. Dem kann nicht gefolgt werden. Weder hat die Beklagte in den Tatsacheninstanzen noch hat die Revision ein konkretes Verschulden des Klägers behauptet. Es ist insbesondere nicht dargetan, daß der Kläger aus Fahrlässigkeit entweder von vornherein die tatsächliche Höhe der Kosten verkannt oder nach Ermittlung der wirklichen Höhe die Beklagte nicht rechtzeitig aufgeklärt habe.

b) Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist die Beklagte ferner beweisfällig dafür geblieben, daß sie die 91.000,- DM Vermittlungsprovision ohne Rechtsgrund gezahlt habe, weil eine Bedingung des Maklervertrages nicht eingetreten sei. Der Kläger habe behauptet, für die Provision sei nicht das ursprünglich in dem Bestätigungsschreiben vom 22. Dezember 1972 festgesetzte Höchstlimit (1,48 Mio. DM) maßgebend gewesen; der Vertrag sei insoweit abgeändert und das Limit auf (später tatsächlich erreichte) 1,6 Mio. DM heraufgesetzt worden. Die Beklagte habe demgegenüber weder behauptet noch unter Beweis gestellt, daß der vom Kläger geltend gemachte Rechtsgrund nicht zutreffe.

Diese Ausführungen weisen ebenfalls keinen Rechtsfehler auf. Die Revision verkennt die Verteilung der Behauptungs- und Beweislast in diesem Zusammenhange, wenn sie meint, die Beklagte hätte die Behauptung des Klägers erst widerlegen müssen, wenn dieser die angebliche Vertragsänderung noch näher substantiiert hätte. Daß die ursprüngliche Limitabrede schriftlich getroffen worden war, ist dabei ohne Belang.

5. Da das angefochtene Urteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, ist das Rechtsmittel mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Grell

Johannsen

Dr. Buchholz

Knüfer

Dr. Hoegen