

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 109/82

URTEIL

Verkündet am

11. Januar 1984

Hellmann

Justizamtsinspekt

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. der Firma Hubert E. KG Internationale Spedition,
vertreten durch ihren persönlich haftenden Gesell-
schafter, den Beklagten zu 2),
2. des Kaufmanns Karl E., beide R.-D.-Str.,
W.,

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

die Firma t.-I. GmbH & Co. KG, vertreten
durch die Firma t.-I. GmbH, diese ver-
treten durch ihre Geschäftsführerin, Frau Hildegunde
L., V.-str., K.,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

Der IVa - Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hoegen und die Richter Rottmüller, Dr. Zülch, Dr. Schmidt-Kessel und Dr. Zopfs auf die mündliche Verhandlung vom 11. Januar 1984

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 13. Mai 1982 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Verurteilung zur Zahlung von 13% Mehrwertsteuer auf die Zinsen entfällt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten wollen die von der Klägerin für das Zustandekommen eines Mietvertrages geforderte Maklerprovision nicht zahlen, weil sie nicht die von der Klägerin angebotene, sondern eine größere Lagerhalle auf dem gleichen Gelände gemietet haben, auf die sie nicht die Klägerin, sondern der Eigentümer der von der Klägerin angebotenen Halle hingewiesen hat.

- 3 -

Der Beklagte zu 2) ist persönlich haftender Gesellschafter der Beklagten zu 1). Auf eine Suchanzeige einer Filiale der Beklagten zu 1) meldete sich die Klägerin telefonisch bei dem Filialleiter. Mit Schreiben vom 19. November 1979 bot sie unter Hinweis auf die im Erfolgsfalle zu zahlende Provision eine Reihe von Lagerhallen an verschiedenen Stellen im Raum K██████ und F██████ zur Größe von 415 qm bis 880 qm jeweils einschließlich Büroräume und zur Monatsmiete einschließlich Nebenkosten von ca. 2.800,- DM bis über 4.000,- DM an. Darunter befand sich eine ca. 600 qm große Halle zum Mietpreis von 2.900,- DM monatlich zuzüglich Nebenkosten auf einem großen, mit einer Vielzahl von Hallen bebauten Gelände. Diese damals noch anderweitig vermietete Halle besichtigte der Filialleiter der Beklagten zu 1) in Gegenwart eines Vertreters der Klägerin. In der Folgezeit verhandelte der Eigentümer des Geländes mit den Beklagten, insbesondere auch über das Freiwerden der Halle. Zu diesen Verhandlungen wurde die Klägerin nicht hinzugezogen. Als wegen des Konkurses einer anderen Mieterin eine größere, der besichtigten gegenüberliegende Halle frei wurde, mietete die Beklagte diese ab Ende März/Anfang April 1980 zum Preis von monatlich 5.100,- DM.

Die Klägerin stellte den Beklagten die in ihren Geschäftsbedingungen als Mindestprovision vorgesehenen 3% der Fünfjahresmiete zuzüglich 13% Mehrwertsteuer, insgesamt 10.373,40 DM in Rechnung. Landgericht und



Oberlandesgericht haben der Klägerin diesen Betrag zuzüglich 5% Zinsen seit Klagzustellung und 13% Mehrwertsteuer von den Zinsen zuerkannt. Mit ihrer zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten bleibt im wesentlichen erfolglos; der Klägerin steht die verlangte Maklerprovision zu.

1. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht angenommen, daß zwischen der Beklagten zu 1), für deren Verbindlichkeiten der Beklagte zu 2) gemäß §§ 161 Abs. 2, 128 HGB einzustehen hat, und der Klägerin ein Maklervertrag zustandegekommen ist. Gegenstand des Maklervertrages war der Nachweis einer Mietgelegenheit für eine Lagerhalle, die den Zwecken der Filiale der Beklagten zu 1) entsprach. Die Revision meint zu Unrecht, der Maklervertrag habe sich ausschließlich auf die von der Klägerin angebotene und gemeinsam besichtigte Halle bezogen.

Das Berufungsgericht hat festgestellt, die Beklagte zu 1) habe das Angebot der Klägerin angenommen, Maklerdienste zu leisten. Zum Umfang dieser Dienste hat es weiter festgestellt, wesentlicher Zweck des Maklervertrages sei gewesen, eine für die Belange der Beklagten zu 1) geeignete Lagerhalle zu finden.

2. Infolge des von der Klägerin erbrachten Nachweises hat die Beklagte zu 1) die größere Lagerhalle gemietet.

a) Das Berufungsgericht hat offen gelassen, ob die Klägerin bei der Besichtigung der im Nachweisschreiben vom 19. November 1979 genannten kleineren Halle weitere Hallen des Geländes nachgewiesen hat. Danach ist für die Revisionsinstanz davon auszugehen, daß nicht die Klägerin, sondern der Eigentümer des Geländes die Beklagten auf das tatsächlich gemietete Objekt aufmerksam gemacht hat.

b) Andererseits ist die durch den Erstnachweis der Klägerin hergestellte Verbindung zwischen der Beklagten zu 1) und ihrem späteren Mietvertragspartner bis zum Abschluß des Mietvertrages nicht wieder abgerissen. Die Beklagten haben ihren erstinstanzlichen Vortrag, die Verhandlungen seien sofort nach der Besichtigung abgebrochen worden, weil die besichtigte Halle in keiner Weise den Vorstellungen der Beklagten zu 1) entsprochen habe, im zweiten Rechtszuge aufgeben. Das übersieht die Revision bei ihrem Ausgangspunkt, diese Halle habe sich als ungeeignet erwiesen, zumal sie nicht zum Januar 1980 freigeworden sei. Vielmehr haben die Beklagten nach der Besichtigung wegen dieser Halle mit dem Eigentümer verhandelt. Sie haben ihm dafür mit Schreiben vom 23. Januar 1980 ihre Anmietungsbereitschaft bestätigt und um Mitteilung des Bezugstermins gebeten. Sie haben dann, weil ein verbindlicher Termin nicht genannt werden

konnte, eine im Februar oder März vom Eigentümer stattdessen angebotene zweite Halle besichtigt. Schließlich haben sie zu Ende März/Anfang April 1980 diejenige (dritte) Halle angemietet, von der der Eigentümer den Beklagten bei Gelegenheit der zweiten Besichtigung erklärt hatte, daß sie jetzt wegen des bevorstehenden Konkurses der derzeitigen Mieterin frei werde. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß diese durch den Nachweis der Klägerin ausgelösten Verhandlungen zwischen der Beklagten zu 1) und dem Eigentümer des Hallengeländes über diese drei Hallen unmittelbar ineinander übergegangen sind und praktisch eine Einheit dargestellt haben.

c) Angesichts dieser Feststellungen müssen die Angriffe der Revision gegen die Bejahung der Kausalität im Berufungsurteil erfolglos bleiben.

Der ursprüngliche Nachweis der Klägerin war in diesem besonderen Fall eine für das Zustandekommen des angestrebten Hauptvertrages wesentliche und adäquat ursächliche Maklerleistung, durch die der Maklerkunde den Anstoß bekommen hat, sich konkret um das in Rede stehende Objekt zu bemühen (Senatsurteil vom 20.4.1983 - IVa ZR 232/81 - WM 1983, 794 = NJW 1983, 1849).

Die Klägerin hat den Vertragsgegner benannt, auf dessen Grundstück der nachgewiesenen Halle gegenüber die schließlich gemietete liegt; die Verhandlungen mit dem Vertragsgegner über die Hallen stellten "praktisch eine Einheit" dar.

3. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts liegt auch wirtschaftliche Gleichwertigkeit des Hauptvertrages mit dem nach dem Gegenstand des Maklervertrages beabsichtigten Geschäft trotz vorhandener Abweichungen vor.

Die Entscheidung dieser Frage ist in erster Linie abhängig von der Ausgestaltung des Maklervertrages. Je genauer der Maklerkunde seine Wünsche für die Vertragsgelegenheit und die Bedingungen des Hauptvertrages präzisiert, desto enger ist der Rahmen, innerhalb dessen Abweichungen keine Bedeutung haben; oder umgekehrt, je wichtiger dem Kunden das Erreichen eines wirtschaftlichen Erfolges ist, um so weiter ist der Bereich der Wege, die dahin führen (so mit Recht Schmidt-Salzer DB 1969, 1091). Dabei ist regelmäßig eine wirtschaftliche, nicht zu enge Betrachtungsweise angezeigt (ständige Rechtsprechung des BGH z.Bsp. Urteil vom 5.4.1978 - IV ZR 37/77 - WM 1978, 983, 985; zuletzt Senatsurteil vom 30.11.1983 - IVa ZR 58/82).

Das verkennt auch die Revision nicht, die (im Anschluß an Schwerdtner Maklerrecht 2. Aufl. Rdn. 59) auf inhaltliche Gleichartigkeit nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten abstellen will. Sie meint aber, angebotenes und gemietetes Objekt seien wegen der unterschiedlichen Größenordnung und Aufteilung des Lagers bzw. der Büroräume aus der Sicht der Beklagten nicht austauschbar.

Insofern fehlt es bereits (abgesehen von der Differenz in Preis und Größe) an substantiiertem Vortrag der Be-

1

klagten und demgemäß an tatsächlichen Feststellungen. Zu solchem Vortrag der Beklagten in ihrer Berufungsbe-
gründung bestand hier Veranlassung, weil bereits das
Urteil des Landgerichts nach entsprechendem Vortrag
der Klägerin die Objekte als austauschbar bezeichnet
hatte. Die Klägerin, die insoweit grundsätzlich die
Behauptungslast trägt, hat in der Berufungserwiderung
erneut Einzelheiten zur Gleichwertigkeit vorgebracht.
Dennoch haben die Beklagten nichts zu den für sie maß-
geblichen Unterschieden vorgetragen. Sie haben vielmehr
eingeräumt, das Objekt "in einer wirtschaftlich möglicher-
weise gleich zu bewertenden Art angemietet" zu haben.

Überdies ist diese Auffassung der Revision von
dem bereits unter 1) erwähnten Rechtsirrtum beeinflusst,
das von der Klägerin angebotene Objekt bestimme den ver-
traglichen Rahmen. Mit Recht hat das Berufungsgericht dem-
gegenüber für maßgeblich gehalten, was der wesentliche
Vertragszweck gewesen sei. Es hat festgestellt, daß
wesentlicher Inhalt des von der Beklagten zu 1) abge-
schlossenen Maklervertrages gewesen ist, eine für die
Filiale der Beklagten zu 1) geeignete Lagerhalle (mit
Büroräumen und Rampe) zu erhalten. Das Eingehen der
Beklagten auf das Nachweisschreiben mit seiner Reihe
von Angeboten zeigt deutlich, daß die Beklagte zu 1)
hinsichtlich ihrer Vorstellungen nicht genau festge-
legt war.

4. Die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 13% Mehrwertsteuer auf die der Klägerin gemäß §§ 291, 288 BGB, § 352 HGB zuerkannten 5% Zinsen war jedoch abzuändern. Verzugszinsen sind Schadensersatz und deshalb nicht umsatzsteuerpflichtig (EuGH NJW 1983, 505).

Dr. Hoegen

Rottmüller

Dr. Zülch

Dr. Schmidt-Kessel

Dr. Zopfs