

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 123/84

URTEIL

Verkündet am: 29. Januar 1986

Mutterer, Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Fa. M-K GmbH, S bei N, ver-
treten durch die Geschäftsführer Wilhelm K, Anna
K, Dietrich K und Herrmann W, daselbst,

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

den Industriemakler Heinrich L Mstraße,
B/S,

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

Der IV a - Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch die Richter Rottmüller, Dr. Lang, Dehner, Dr. Zopfs und Dr. Ritter auf die mündliche Verhandlung vom 29. Januar 1986

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 4. Mai 1984 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger fordert Nachweismaklerprovision. Die Beklagte behauptet, der am 2. Juli 1980 mit dem Zeugen St. geschlossene Grundstückskaufvertrag sei nicht auf den am 1. Juni 1978 vom Kläger gegebenen Nachweis zurückzuführen.

Im Jahre 1978 kannten sich die Parteien schon seit 10 Jahren. Der Kläger ist Industriemakler; die Beklagte betreibt Möbelhäuser, eines davon in S. Wegen der Über-

- 3 -

nahme eines anderen Möbelhauses in S. fragte der Kläger Ende Mai 1978 unter Hinweis auf seine Geschäftsbedingungen bei der Beklagten an. Die Beklagte erklärte ihr Interesse. Der Kläger stellte nach einer Besprechung mit dem Verkäufer St. das Objekt mit Schreiben vom 1. Juni 1978 näher vor und gab als Kaufpreis 4 Mio. DM an. Die Beklagte erwiderte am 5. Juni 1978, sie werde die Sache in den nächsten Tagen prüfen und innerhalb der nächsten zwei Wochen wieder Nachricht geben. Danach hatten die Parteien keinen Kontakt mehr.

Am 2. Juli 1980 erwarb die Schwesterfirma der Beklagten, eine KG "für Grundbesitz und Handel", das vom Kläger genannte Möbelhaus in S. von St. für 3,9 Mio. DM.

Das Landgericht hat die auf Zahlung von 220.350,- DM nebst Zinsen gerichtete Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht ihr bis auf einen Zinsmehrbetrag stattgegeben. Dagegen wendet sich die Beklagte mit ihrer Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt wegen der Rüge, das Berufungsgericht habe zum Nachteil der Beklagten wesentlichen Prozeßstoff übergangen, zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache.

1. Sie wendet sich nicht gegen die rechtsfehlerfreien Ausführungen des Berufungsgerichts dazu, daß die



Parteien einen Maklervertrag geschlossen haben, nach welchem schon ein Nachweis genügen sollte, daß der Nachweis vom Kläger gegeben worden ist, und daß die etwaige Pflicht zur Zahlung der richtig berechneten Provision auch dann entstand, wenn nicht die Beklagte, sondern deren Schwesterfirma die nachgewiesene Gelegenheit nutzte. Sie beanstandet vielmehr nur die folgenden Erwägungen des angefochtenen Urteils zur Ursächlichkeit:

Im Jahre 1978 sei die Beklagte noch nicht dringend an dem Erwerb interessiert gewesen. Dennoch sei die Ursächlichkeit für den Vertragsschluß zwei Jahre später gegeben. Es dürfe nicht übersehen werden, daß die Beklagte aufgrund der Nachweistätigkeit des Klägers schon um alle für den Ankauf des Geschäftsgrundstücks wesentlichen Tatsachen gewußt habe. Diese Vorkenntnis sei mitursächlich gewesen, auch wenn bei den Verhandlungen im Jahre 1980 der Name des Klägers und seine Nachweistätigkeit nicht erwähnt worden seien. Das Grundstück sei für fast genau den vom Kläger genannten Preis von 4 Mio. DM gekauft worden, nämlich für 3,9 Mio. DM, während der Verkäufer St. 1980 gegenüber dem Mitgeschäftsführer W. der Beklagten 4,5 Mio. DM gefordert habe. Somit habe der frühere Preis den Ausschlag für die Kaufentscheidung der Beklagten gegeben. Diese Entscheidung sei erfahrungsgemäß nicht ohne den 1978 vom Kläger angesprochenen Geschäftsführer K. getroffen worden. Aus den äußeren Umständen ergebe sich, daß dieser 1980 an die Vorstellung des Objekts durch den Kläger zwei Jahre zuvor erinnert worden sei.

2. Es ist nicht auszuschließen, daß diese Überzeugungsbildung des Tatrichters auf der Verkenntung wesentlicher Tatsachen beruht. Das gilt insbesondere im Zusammenhang mit der vom Berufungsgericht für entscheidend erachteten Erinnerung an den 1978 vom Kläger genannten Preis, zumal die dafür im Berufungsurteil herangezogenen Umstände sich nicht auf konkreten Parteivortrag stützen, sondern ausdrücklich mit der Erfahrung des Tatrichters und den danach aus äußeren Umständen zu ziehenden Schlüssen belegt werden.

a) Neben der nach den tatrichterlichen Feststellungen 1978 eingeschränkten Verkaufsabsicht des St. kann für die Beklagte nur die Preisangabe des Klägers neu gewesen sein. Das ist dem Berufungsurteil zu entnehmen. In dem darin zitierten Nachweisschreiben des Klägers vom 1. Juni 1978 hatte nämlich der Kläger selbst ausgeführt: "Nun, dieses Objekt kennen Sie ja bestens". Die Frage aber, ob diese Preisangabe in dem Zeitpunkt, als der Kläger sie machte, für die Beklagte so bedeutsam war, daß diese sich sogar noch zwei Jahre später daran erinnerte, und daß diese Erinnerung den Ausschlag für die Kaufentscheidung gab, hätte das Berufungsgericht erst nach sorgfältiger Abwägung aller Umstände beantworten dürfen.

Bedeutsam konnte die Preisangabe im Jahre 1978 für die Beklagte sein, wenn diese sich damals überhaupt ernsthaft für den Erwerb eines Möbelhauses in S. interessierte, obwohl sie dort bereits eine Filiale betrieb. Ohne Begründung geht das angefochtene Urteil davon aus, die Beklagte habe bereits 1978 ein "noch nicht dringendes",

also ein gewisses Interesse an dem Erwerb gehabt. Wenn es sich dazu auf die Schreiben der Beklagten vom 25. Mai und vom 5. Juni 1978 stützen wollte, hätte es sich mit dem von der Beklagten behaupteten und bei der Parteivernehmung ihres Geschäftsführers K. bestätigten Umstand auseinandersetzen müssen, K. habe damals nur deshalb nachgefragt, um den Namen des verkaufswilligen Konkurrenten der Beklagten in S. zu erfahren. Eine Nachfrage aus einem solchen Grund muß nicht einmal ein gewisses Interesse an einem wirklichen Erwerb belegen. Für einen solchen Grund und gegen den Erinnerungsgesichtspunkt könnten die Feststellungen des Berufungsgerichts sprechen, die Parteien hätten danach keinen Kontakt mehr miteinander gehabt, die Beklagte sei 1978 an den Mietvertrag für die Räume ihrer damaligen Filiale noch bis 31. Dezember 1982 gebunden gewesen, sie habe im Frühjahr 1980 bekanntermaßen in S. bauen wollen. Die Revision rügt in diesem Zusammenhang mit Recht, das Berufungsgericht habe den Sachvortrag der Beklagten über ihre Bemühungen zur Verlängerung des Mietvertrages über 1982 hinaus übergangen, der mit Vorlage von Schriftwechsel belegt und für den Zeugenbeweis angetreten war.

b) Wenn sich dieser Sachvortrag als richtig erweisen sollte, müßte der Tatrichter auch die von ihm festgestellten Umstände dazu, wie die Kaufvertragsparteien 1980 zueinander fanden, unter Einbeziehung dieser Tatsache erneut hinsichtlich der Mitursächlichkeit des Nachweises des Klägers würdigen. Im Frühjahr 1980 hat nämlich ein unbeteiligter Verbandsgeschäftsführer die Verbindung zwischen dem Verkäufer St. und dem Mitgeschäftsführer W. der

Beklagten, nicht dem Geschäftsführer K. - mit dem der Kläger in Verbindung getreten war - angeknüpft. Ob bei dieser erneuten Würdigung genug Raum gesehen werden kann für eine wesentliche Leistung des Klägers, die adäquate Mitursache für den Vertragsschluß ist (Senatsurteile vom 20.4.1983 - IVa ZR 232/81 - LM BGB § 652 Nr. 83 = WM 1983, 794 = NJW 1983, 1849 = JR 1984, 107 mit Anm. Landsberg und vom 12.12.1984 - IVa ZR 89/83 - LM BGB § 652 Nr. 88 = WM 1985, 359), könnte fraglich sein. Daß die vom Kläger mitgeteilte Preisvorstellung aus dem Jahre 1978 zwei Jahre später noch Bedeutung hatte, daß sie dem Mitgeschäftsführer 1980 bekannt wurde, daß schließlich gerade sie ihm den wesentlichen Anreiz dafür bot, die höheren Preisvorstellungen des St. zu drücken, wird dann möglicherweise nicht allein mit der Lebenserfahrung begründet werden können.

c) Die Wirkung des früher gegebenen Nachweises wird jedenfalls dann immer mehr nachlassen und schließlich sogar aufhören, wenn der sich gegenüber dem Nachweis eigentlich uninteressiert zeigende Maklerkunde zwischenzeitlich anders disponiert hat. Deshalb müssen umso höhere Anforderungen für die Feststellung gelten, der Nachweis habe mitursächlich gewirkt, je länger die Zeitspanne zwischen der Maklertätigkeit und dem Vertragsschluß dauert. Mit Recht wird deshalb im Urteil des Landgerichts ausgeführt, ein das Zeitmoment vernachlässigender Standpunkt würde rasch zu einer unangemessenen Eingengung der wirtschaftlichen Bewegungsmöglichkeiten des Auftraggebers führen.

Rottmüller

Dr. Lang

Dehner

Dr. Zopfs

Dr. Ritter