

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 236/88

URTEIL

Verkündet am:
8. November 1989
Keller
Justizassistentin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma H [REDACTED] GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer
Robert R [REDACTED], S [REDACTED] Weg 7, F [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. v. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma I [REDACTED] Treuhand, Finanz- und Wirtschafts-Bera-
tungsgesellschaft mbH, vertreten durch den Geschäftsführer
Mario O [REDACTED], G [REDACTED] Allee 159, D [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IVa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. November 1989 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hoegen und die Richter Rottmüller, Dr. Lang, Dehner und Dr. Ritter

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 1. Juli 1988 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Immobilienmaklerin. Die Beklagte vertreibt Kapitalanlagen, auch in Form von Kommanditbeteiligungen an Grundstücksgesellschaften. Die Klägerin übersandte der Beklagten - nach ihrer Behauptung auf eine Zeitungsanzeige der Beklagten hin - am 24. Oktober 1985 ein Schreiben, in dem sie der Beklagten einen SB-Markt bei Ulm anbot. In dem Schreiben heißt es unter anderem: "Kaufpreis: 12-fache plus MWSt, Mieteinnahmen: DM 263.000 p.a. + MWSt, Courtage: 3% + MWSt - Zwischenverkauf vorbehalten -". Die Beklagte

- 3 -

antwortete mit einem vom 25. Oktober 1985 datierten Fernschreiben: "... wir sind an diesem sb-markt bei ulm - und auch an anderen maerkten - interessiert. bitte, rufen sie uns umgehend an. auch bitten wir um kurzfristige uebersendung der unterlagen." Darauf übersandte die Klägerin am 29. Oktober 1985 der Beklagten die genauen Unterlagen des SB-Marktes bei Ulm und Exposés über weitere fünf Märkte. Der Geschäftsführer der Beklagten verhandelte am 2. November 1985 zusammen mit dem Geschäftsführer der Firma K [REDACTED] & K [REDACTED] GmbH mit der Eigentümerin des Supermarktes, was am 6. November zur Abgabe eines notariellen Kaufvertragsangebotes zum Kaufpreis von 2.980.000 DM führte. Die Beklagte warf alsbald mit einem Prospekt im Auftrage einer in Gründung befindlichen Gesellschaft für die Zeichnung von Kapitalbeteiligungen. Die am 31. Dezember 1985 in das Handelsregister eingetragene Immobiliengesellschaft SB-Markt S [REDACTED], Dipl.-Kfm. Klaus St [REDACTED] KG nahm am gleichen Tage das Verkaufsangebot der Eigentümerin des Supermarktes an. Der Komplementär der neuen Gesellschaft St [REDACTED] war ein Mitarbeiter der Beklagten; Kommanditistin ist die Firma K [REDACTED] & K [REDACTED] GmbH.

Der Klage auf Zahlung eines Maklerhonorars von 101.916 DM nebst Zinsen gab das Landgericht statt. Das Oberlandesgericht wies sie ab. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Nach Auffassung des Berufungsgerichts läßt sich nicht feststellen, daß zwischen den Parteien ein Maklervertrag zu-



stande gekommen ist. Dem Schreiben der Klägerin vom 24. Oktober 1985 lasse sich schon nicht entnehmen, daß die Klägerin für die Beklagte als Maklerin tätig werden wollte und erwartet habe, im Falle des Kaufabschlusses von ihr durch Zahlung einer Provision entlohnt zu werden. Im Briefkopf fehle eine Branchenbezeichnung der Klägerin. Auch der Wortlaut des Schreibens weise nicht notwendigerweise darauf hin, daß die Klägerin Maklerin sei. Danach sei die Darstellung der Beklagten nicht widerlegt, sie habe davon ausgehen dürfen, daß ihr eine Verkaufsofferte zugegangen sei, verbunden mit dem Angebot auf Zahlung einer Courtage von 3% für den Fall, daß sie, die Beklagte, das Grundstück nicht selbst erwerben würde. Selbst dann, wenn sie die Maklereigenschaft der Klägerin erkannt haben sollte, habe die Beklagte aber nach dem Schreiben nicht damit zu rechnen brauchen, daß die Klägerin auch von ihr eine Provision erwarte. Die Erwähnung der Position "Courtage: 3% + MWSt" unter der Position Kaufpreis und Mieteinnahmen sei geeignet gewesen, den Eindruck zu erwecken, die Übernahme der Courtage sei Bestandteil des Kaufangebotes, die Courtage solle mithin im Falle des Kaufabschlusses kraft kaufvertraglicher Nebenabrede mit dem Verkäufer vom Käufer übernommen werden. Schließlich lasse sich auch nicht feststellen, daß die Beklagte erkannt habe, es handle sich um das Angebot auf Abschluß eines Maklervertrages. Nach der unwiderlegten Darstellung der Beklagten habe diese vielmehr erst aus der Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 29. Oktober 1985 entnommen, daß die Klägerin eine Maklerin sei. Danach habe sie aber die Dienste der Klägerin nicht mehr in Anspruch genommen. In der Auswertung der damit erlangten Kenntnis liege noch nicht die stillschweigende Annahme des Angebotes auf Abschluß eines Maklervertrages.

Das Berufungsurteil kann schon deshalb keinen Bestand haben, weil der Tatrichter, wie die Revision zu Recht rügt, prozeßwesentlichen Stoff nicht berücksichtigt hat.

Auch wenn man der Auslegung des Tatrichters folgte, wonach im Schreiben der Klägerin vom 24. Oktober 1985 der Wille der Klägerin, der Beklagten ein Angebot zum Abschluß eines Maklervertrages zu machen, nicht hinreichend deutlich zum Ausdruck gekommen sei, ist dennoch ein Maklervertrag zustande gekommen, wenn die Beklagte das Angebot so verstanden und angenommen hat, wie es unstreitig von der Klägerin gemeint war. Das sieht an sich der Tatrichter, glaubt aber der späteren Korrespondenz keinen sicheren Anhalt entnehmen zu können, daß die Beklagte das Angebot vor Zugang der angeforderten Unterlagen in dem von der Klägerin gemeinten Sinne verstanden hat. Dabei geht er nicht darauf ein, daß die Beklagte in ihrem Antwortfernschreiben vom 25. Oktober 1985 nicht nur ihr Interesse an dem angebotenen SB-Markt bei U●, sondern von sich aus ausdrücklich auch an anderen Märkten mitgeteilt hat. Diese Mitteilung deutet eher darauf hin, daß die Beklagte erkannt hatte, daß die Klägerin eine Maklerin war und ihr den Abschluß eines Maklervertrages antragen wollte. Wie die Revision treffend ausführt, kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, die Beklagte habe angenommen, die Klägerin sei sowohl die Eigentümerin des SB-Marktes bei U● als auch weiterer zum Verkauf anstehender SB-Märkte. Jedenfalls hätte die gegenteilige Annahme eingehender Begründung bedurft, zumal die Beklagte sich auf ihr vom Tatrichter unterstelltes Verständnis des Schreibens der Klägerin vom 24. Oktober 1985 erstmals in ihrer Berufungsbegründungsschrift berufen hat.

Ergibt die erneute tatrichterliche Auslegung, daß das Schreiben der Klägerin vom 24. Oktober 1985 als Angebot eines Maklers aufgefaßt worden ist, so kann auch die in dem Schreiben enthaltene Courtage-Klausel in einem anderen Licht erscheinen, als das der Tatrichter gesehen hat. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes setzt der Abschluß eines Maklervertrages mit dem potentiellen Käufer zwar voraus, daß der Makler hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht hat, daß die Maklerdienste nur gegen Provisionszahlung durch den Käufer erfolgen sollen. Im allgemeinen reicht dazu die Klausel in einem Maklerangebot "Courtage: 3% + MWSt" aus. Vergleichbare Klauseln sind im Geschäftsverkehr üblich und werden gemeinhin dahin verstanden, daß der Käufer die Provision zu zahlen hat, sofern nicht besondere Umstände daran Zweifel aufkommen lassen. Hier ist keinerlei Anhaltspunkt dafür gegeben, daß die Beklagte die Klausel dahin verstanden haben könnte, die Courtage solle erst im Falle des Kaufabschlusses kraft kaufvertraglicher Nebenabrede mit dem Verkäufer von ihr übernommen werden. Sie behauptet dies nicht einmal.

Zu Recht weist die Revision ferner darauf hin, daß der Vermerk "Zwischenverkauf vorbehalten" im Schreiben der Klägerin vom 24. Oktober 1985 nicht entscheidend gegen die Annahme eines Maklerangebotes zu sprechen braucht. Eine solche Klausel kommt in Maklerangeboten gelegentlich vor und kann bedeuten, daß der Makler keine Reservierung vornehmen kann oder will (vergleiche BGH Urteil vom 19. April 1967, VIII ZR 91/65 = LM BGB § 652 Nr. 24).

Das Berufungsurteil wird deshalb aufgehoben. Bei der erneuten Entscheidung wird das Berufungsgericht ohnehin die nach Schluß der mündlichen Verhandlung vor dem Oberlandesgericht vorgebrachte Behauptung der Klägerin würdigen müssen, in ihrem Schreiben vom 24. Oktober 1985, das bisher nur in Fotokopie vorgelegt ist, seien auf der Rückseite ihre vorgedruckten Maklerbedingungen enthalten gewesen. Es bedarf deshalb keiner Entscheidung, ob das Berufungsgericht wegen dieses Vortrages die mündliche Verhandlung wieder hätte eröffnen müssen.

Dr. Hoegen

Rottmüller

Dr. Lang

Dehner

Dr. Ritter