
Datum: 26.06.1997
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 U 3/97
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1997:0626.10U3.97.00

Vorinstanz: Landgericht Aachen, 8 O 286/96

Tenor:

Unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten wird auf die Anschlußberufung der Klägerin das Urteil des Landgerichts Aachen vom 28.11.1996 - 8 O 286/96 - teilweise abgeändert und wie folgt neu gefaßt: Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 11.040,00 DM nebst 4 % Zinsen aus 10.350,00 DM seit dem 23.04.1996 sowie weitere 4 % Zinsen aus 690,00 DM seit dem 28.05.1987 zu zahlen. Die Kosten beider Rechtszüge trägt die Beklagte. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe

1

Die zulässige Berufung der Beklagten ist, worauf der Senat in seinem Beschluß vom 20.03.1997 bereits hingewiesen hatte, unbegründet, die Anschlußberufung der Klägerin hat dagegen Erfolg.

2

Das Landgericht hat die Beklagte zu Recht und mit zutreffender Begründung verurteilt, an die Klägerin eine Maklerprovision in Höhe von 10.350,00 DM zu zahlen. Die Klägerin hatte der Beklagten im Mai 1995 das Haus U. 4 in T.-O. zum Erwerb angeboten, wobei sie in dem der Beklagten überlassenen Exposé darauf hingewiesen hatte, daß ihre Tätigkeit provisionspflichtig sei. Die Beklagte hat dieses Objekt gekauft. Damit war sie verpflichtet, die im Exposé aufgeführte Provision von 3,45 % vom Kaufpreis des angebotenen Objekts zu zahlen. Bei dem vom Landgericht zugrundegelegte Kaufpreis von 300.000,00 DM ergab sich hieraus ein Anspruch von 10.350,00 DM. Nachdem sich in der Berufungsinstanz herausgestellt hat, daß der Kaufpreis nicht 300.000,00 DM, sondern 320.000,00 DM betrug, erhöht sich die Provision um den mit der Anschlußberufung geltend gemachten Betrag von 690,00 DM (3,45 % von 20.000,00 DM), so daß die Beklagte insgesamt eine Provision von

3

11.040,00 DM zu zahlen hat.

Soweit die Beklagte in erster Instanz gegen eine Provisionszahlungspflicht eingewandt hatte, die Tätigkeit der Klägerin sei für den Ankauf des Objekts nicht kausal gewesen, hat das Landgericht dies zu Recht mit der Begründung zurückgewiesen, der Nachweis der Klägerin sei jedenfalls mitursächlich für den Erwerb des Hauses gewesen. Von einer Ursächlichkeit der Tätigkeit der Klägerin muß bereits aufgrund des unstreitigen Geschehensablaufs ausgegangen werden. Nachdem die Beklagte das Objekt Ende Mai besichtigt hatte und es sodann noch im Laufe des Monats Juni zu Gesprächen zwischen ihr und den Verkäufern des Hauses, den Eheleuten J., gekommen war, wurde spätestens im Oktober 1995 der Kaufvertrag geschlossen - die Auflassung erfolgte am 25.10.1995 -. Damit kam es zum Abschluß des Kaufvertrages innerhalb eines Zeitraumes von vier bis fünf Monaten nach dem Nachweis des Objekts. Bei einem solch verhältnismäßig kurzen Zeitraum muß von der Ursächlichkeit der Nachweistätigkeit des Maklers ausgegangen werden. Hieran würde sich auch nichts ändern, falls die Verkaufsverhandlungen, wie die Beklagte behauptet hat, zwischenzeitlich abgebrochen worden sein sollen. Das Vorbringen der Beklagten ist nämlich nicht geeignet, davon auszugehen, daß sie das Interesse an dem Objekt zwischenzeitlich endgültig verloren hatte und daß aufgrund anderer Umstände eine völlig neue Kausalkette in Gang gesetzt worden ist. Insbesondere reicht nicht aus, erst durch die Tätigkeit eines anderen Maklers sei es zum erfolgreichen Abschluß der Verhandlungen gekommen, zumal die Klägerin in der Berufung darauf hinweist - dem ist die Beklagte nicht gezielt entgegengetreten -, daß die anderweitig gezahlte Provision lediglich 2.300,00 DM betragen habe und damit deutlich unter der üblichen Nachweis- oder Vermittlungsprovision lag.

4

In der Berufung wendet sich die Beklagte nunmehr im wesentlichen gegen das Klagebegehren mit dem Vorbringen, sie habe die Klägerin damit beauftragt, ihr nur Häuser anzubieten, deren Kaufpreis bei 250.000,00 DM liege. Nur für den Nachweis eines solchen Objekts habe daher eine Provisionsverpflichtung entstehen können. Für das von ihr erworbene Haus habe sie jedoch einen wesentlich höheren Preis zahlen müssen, insbesondere wenn man die zu zahlende Provision und weitere Kosten von 20.000,00 DM für die Herrichtung der Immobilie zum Kaufpreis hinzurechne.

5

Auch dieses Vorbringen ist nicht geeignet, einen Provisionsanspruch zu verneinen. Selbst wenn die Klägerin tatsächlich nur Objekte in der Preislage von 250.000,00 DM hätte anbieten sollen und eine solche Vereinbarung Grundlage des Provisionsversprechens der Beklagten gewesen sein sollte, haben die Parteien diese Vereinbarung jedenfalls für die Nachweistätigkeit der Klägerin hinsichtlich des hier in Frage stehenden Objekts abgeändert. In dem der Beklagten überlassenen Exposé war als Kaufpreis für das Objekt ein Betrag von 320.000,00 DM aufgeführt, also ein wesentlich höherer Preis als die Beklagte angeblich bereit war zu zahlen. Auf diesen höheren Preis war die Beklagte zudem, wie sie bei ihrer Anhörung durch den Senat bestätigt hat, noch durch den Geschäftsführer der Klägerin, Herrn N., zudem hingewiesen worden. Die Beklagte hat das fragliche Objekt trotz Kenntnis des Preises von 320.000,00 DM nicht als zu teuer zurückgewiesen, sondern den mit Herrn N. vereinbarten Besichtigungstermin wahrgenommen. Bereits aufgrund dieses Verhaltens mußte die Klägerin davon ausgehen, daß es sich bei dem in Frage stehenden Objekt um ein Objekt handelte, an dem die Beklagte interessiert war und für dessen Nachweis sie gegebenenfalls auch bereit war, die sich hieraus ergebende Provision zu zahlen.

6

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Behauptung der Beklagten, aufgrund der Erklärungen von Herrn N. habe sie davon ausgehen können, der im Exposé als Verhandlungsbasis genannte Preis von 320.000,00 DM könne im Hinblick auf die besondere

7

Situation der Verkäufer deutlich unterschritten werden, so daß sich der Preis für das Objekt innerhalb der von ihr gewünschten Höhe halten werde. Bei ihrer Anhörung hat die Beklagte nämlich erklärt, die Verkäufer hätten ihr Preisvorstellungen von 340.000,00 DM genannt. Daraufhin habe sie sich an die Mitgesellschafterin der Klägerin, Frau B., gewandt, um die Gründe für den höheren Kaufpreis zu erfahren. Frau B. habe sie an Herrn N. verwiesen, den sie daraufhin gebeten habe, auf die Verkäuferseite einzuwirken, um deren Preisvorstellungen zu korrigieren. Dieses Verhalten läßt aber nur den Schluß zu, daß die Beklagte daran interessiert war, das Haus jedenfalls zu dem von der Klägerin genannten Preis von 320.000,00 DM zu erwerben, und daß sie damit von dem Nachweis der Klägerin Gebrauch machen wollte. Denn es ist nicht vorstellbar, daß die Beklagte bei Preisvorstellungen der Verkäufer von 340.000,00 DM an eine Preisreduzierung auf 250.000,00 DM oder geringfügig mehr gedacht hat; zudem folgt dies letztlich auch daraus, daß sie das Haus zum Preis von 320.000,00 DM erworben hat. Damit stellte sich das von der Klägerin angebotene Haus durchaus als ein Objekt dar, das auch nach den Vorstellungen der Beklagten als "taugliches" Kaufobjekt in Betracht kam, so daß sich der von der Klägerin erbrachte Nachweis auch innerhalb der zuletzt maßgeblichen vertraglichen Absprache der Parteien hielt.

Schließlich scheitert das Provisionsbegehren der Klägerin auch nicht daran, daß die Verkäufer zunächst einen höheren Kaufpreis verlangt hatten und deren Kaufpreisvorstellungen durch die Beklagte selbst oder möglicherweise mit Hilfe eines anderen Maklers korrigiert worden sind. Eine solche Entwicklung ist bei dem Erwerb einer Immobilie nicht ungewöhnlich und entspricht der Interessenlage der Beteiligten. Der Verkäufer ist bestrebt, einen möglichst hohen Kaufpreis zu erzielen, der Käufer will den Kaufpreis möglichst gering halten. Hieraus läßt sich weder herleiten, daß die Klägerin ein Objekt angeboten hat, das den Vorstellungen der Beklagten nicht entsprach und nicht vertragsgemäß war, noch wird hierdurch ein etwaiges arglistiges Verhalten der Klägerin begründet. Hätte sich die Beklagte von dem Geschäftsführer der Klägerin getäuscht gefühlt, hätte sie im übrigen wohl kaum diesen gebeten, auf die Verkäufer zwecks Reduzierung des Kaufpreises einzuwirken.

8

Der Zinsanspruch ist aus dem Gesichtspunkt des Verzugs bzw. Infolge Rechtshängigkeit begründet.

9

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 97, 708 Ziffer 10, 713 ZPO.

10

Streitwert für Berufung und Anschlußberufung: 11.040,00 DM

11