



Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen

Geschäftszeichen: 2 U 86/14 = 4 O 1130/12 Landgericht Bremen

Verkündet am 5. Dezember 2014

[...]

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

U r t e i l

In dem Rechtsstreit

S-GmbH, [...],

Klägerin und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [...]

gegen

M & B GmbH & Co. KG, vertr. d[...],

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte [...]

hat der 2. Zivilsenat des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen auf die mündliche Verhandlung vom 14. November 2014 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Blum für Recht erkannt:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Bremen, 4. Zivilkammer, vom 16. Juni 2014 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten der Berufung.

Das Urteil des Landgerichts sowie des Senats sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Gründe:

I.

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Zahlung einer Maklercourtage von € 46.112,50 nebst Zinsen für die Vermittlung eines von der Beklagten in B., H-Str. 36 [...], für € 775.000,00 erworbenen Gewerbeobjekts in Anspruch. Die verlangte Courtage errechnet sich aus 5 % des Kaufpreises plus Mehrwertsteuer.

Eigentümerin des Grundstücks war eine B-GmbH (früher: [...]), welche dort ihren Geschäftssitz hatte und ihren Betrieb führte, das Grundstück aber veräußern wollte. Bebaut war das Grundstück mit einem Bürogebäude, einer Produktionshalle und einer Garagenanlage. Wie die Klägerin das Grundstück „an die Hand“ bekam, ist streitig. Die B GmbH bot das Grundstück in einem „offenen Bieterverfahren“ zum Verkauf an.

Die Klägerin vermakelt gewerbliche Immobilien und will von ihrem angeblichen Partner, dem Zeugen N., gebeten worden sein das Objekt anzubieten, wobei Herr N. seinerseits von der Eigentümerin um eine Vermakelung ersucht worden sein soll.

Mit Schreiben vom 09.02.2010 (Anlage K 1 = Bl. 17 d.A.) bot die Klägerin der Beklagten dieses Gewerbeobjekt unter Angabe der genauen Adresse zur „Anmietung/Anpachtung/Ankauf“ mit folgender Erläuterung an:

„Das Grundstück eignet sich m.E. für die Bebauung mit einer Waschstraße und einer Vergnügungsstätte...

An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass bei Abschluss eines Kauf-/Miet- oder Pachtvertrages vom Käufer/Mieter eine Provision gemäß anliegender Anlage 1 an unser Unternehmen zu zahlen ist. Dies gilt auch, wenn der Vertrag über ein assoziiertes Unternehmen/Projektgesellschaft abgeschlossen wird.

Sollten Sie dieses Angebot nicht binnen 14 Tagen ablehnen, erkennen Sie es mit seinen Bedingungen an.“

Dem Schreiben beigelegt war ein „Kaufangebot“ vom 09.02.2010, mit einem „Stadtplanauszug“ (aus Google), einer Lagebeschreibung, einem Ausschnitt aus der Flurkarte, in der ein Gebäude mit der Erläuterung „Waschstraße“ und ein anderes mit „Spielstätte 1.200 m²“ versehen waren, sowie mit folgender

„Objektbeschreibung:

Das Grundstück mit ca. 4.700m² ist derzeit durch den Eigentümer genutzt.

Der Eigentümer wird das Grundstück im 1. Qu. 2010 beräumen und die Technik zurückbauen.

Ein Mieter bewohnt die Dienstwohnung, die zu kündigen ist.

Für den Abbruch der Baulichkeiten liegt eine Schätzung über netto € 150.000,00 vor.

Auf dem Nachbargrundstück befindet sich ein Getränke Hoffmann Markt, ggü. ein Burger King Restaurant.

Das Grundstück eignet sich m.E. für die Belegung mit einer Spielstätte mit bis zu 6 Lizenzen.

Hierfür sollte eine Miete von 19.200 EUR/Monat erzielbar sein.“

Unter „**Konditionen**“ ist angegeben:

„Kaufpreis Verhandlungsbasis: 1,25 Mio EUR inklusive Baurecht.“

Unter „**Provision**“ ist geregelt:

„Aufgrund der aufwendigen Abstimmungen im Zusammenhang mit der Genehmigung einer Spielstätte berechnet die S-GmbH neben der Courtage auch eine Beratungsgebühr in Höhe von 50.000,- EUR.

Bei Grundstückskäufen erfolgt die Berechnung auf Basis des vereinbarten Gesamtkaufpreises und aller damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen von dem Wert

bis € 5 Mio. 5 %, von dem Wert über € 5 Mio. bis € 25 Mio. 4 % und von dem Wert über € 25 Mio. 3 % und ist vom Kunden an uns zu bezahlen.“

Ferner wird auf die beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin verwiesen (siehe Bl. 22 d.A.).

Das Angebot war an den in B. wohnhaften Zeugen D-, „handelnd im Auftrag“ der Beklagten gerichtet.

Vor dem 08.03.2010 nahm der Zeuge D. im Beisein des Zeugen N. und eines Dritten eine Besichtigung des Grundstücks vor. Auf Bitten des Zeugen D, übersandte die Klägerin der Beklagten mit Schreiben vom 11.03.2010 (Anlage K 2 = Bl. 23 d.A.) noch eine Flurkarte.

Nach einem Treffen zwischen dem Geschäftsführer der Klägerin und dem Geschäftsführer der Beklagten B. Ende März 2010 in Berlin teilte die Klägerin mit E-Mail ihres Geschäftsführers vom 26.04.2010 dem Zeugen D mit, dass ein Herr C. als Bestbieter zum einem Bietergespräch eingeladen worden sei, verbunden mit der Anfrage, ob Herr D. oder Herr B. am 28.04.2010 Zeit für ein Gespräch mit Herrn C. bezüglich der H.-Str. 4 hätten (Anlage K 7 = Bl. 58 d.A.). Am 28.04.2010 fand sodann ein Gespräch zwischen einem Herrn C von der C.-Beteiligungs-AG (im Folgenden: C.-AG) und Herrn Bremermann statt. Die C.-AG hatte zu diesem Zeitpunkt von der B GmbH eine Kaufoption erhalten.

Mit Schreiben vom 26.05.2010 (Anlage 3 = Bl. 47f. d.A.) machte die Beklagte der C.-AG das bis zum 18.06.2010 bindende Angebot zum Erwerb der Immobilie vom Grundstückseigentümer für einen Kaufpreis von € 1 Mio. unter der Bedingung, dass die C.-AG den Kontakt zum Grundstückseigentümer herstelle und die Beklagte beim Zustandekommen des Kaufvertrags unterstütze. Ferner enthält das Schreiben diverse weitere Bedingungen, die die Nutzbarkeit des Grundstücks für den Bau und Betrieb einer Autowaschstraße mit Zentralsauganlage und eines Spielkasinos mit 6 Konzessionen, die Abrisskosten der vorhandenen Gebäude (Anteil der Beklagten hieran maximal € 100.000,00, weitere Kosten zu Lasten des Eigentümers) betreffen. Unter 4. und 5. sind Regelungen über die Courtage enthalten. Nach Ziff. 4 stellt C.-AG die Beklagte *„von entstandenen Vermittlungs- und sonstigen Provisionen frei, die durch den Grundstückserwerb entstanden sein könnten. Der Nachweis des Grund-*

stücks durch die S-GmbH mit Angebot vom 09.02.2010 an M. & B. fällt ebenfalls unter diese Regelung“. In Ziff. 5 verspricht die Beklagte der C.-AG eine einmalige Vermittlungsprovision von € 100.000,00 brutto zahlbar bei Vollzug des Grundstückskaufvertrags und Rechtskraft aller erforderlichen Bau- und Betriebsgenehmigungen für die vorher genannten Nutzungen.

Nach Beklagtenvortrag zerschlugen sich die Verhandlungen mit der C.-AG im Juni 2010.

Die Beklagte will von dem Makler S. aus L. mit Schreiben vom 08.10.2010 (Bl. 88 d.A.) das Objekt erneut angeboten bekommen haben; dieser Makler habe ihr erstmals den Namen und die Telefonnummer der Eigentümerin genannt und die Beklagte habe sodann mit diesem direkt verhandelt.

Mit Schreiben vom 31.05.2011 (Anlage 1a = Bl. 43 d.A.) übersandte die Klägerin der Beklagten unter Hinweis auf den erfolgten Erwerb des Grundstücks durch den Beklagten eine Rechnung vom 01.06.2011 über eine Maklercourtage von 5 % von € 1,25 Mio. = € 74.375,00 brutto (Anlage 1b) = Bl. 44 d.A.).

Die Klägerin hat behauptet, der Besichtigungstermin Anfang März 2010 sei von ihr arrangiert worden; der Zeuge N. habe sie dabei vertreten. Ab diesem Zeitpunkt habe die Beklagte die Verkäuferin gekannt, denn sie habe sich auf der Besichtigung ja erkennbar auf dem Betriebsgelände der Verkäuferin befunden. Ferner habe sie – die Klägerin – der Beklagten mit der E-Mail vom 08.03.2010 als angefügte Datei das Exposé der Verkäuferin gemäß Anlage K 3 (= Bl. 25ff. d.A.) zugesandt, aus welcher der Name der Eigentümerin ersichtlich gewesen sei. Ausweislich des vorgelegten Schriftverkehrs habe sie – die Klägerin – in der Folgezeit weiter an den Verhandlungen mitgewirkt, insbesondere den Kontakt zu der C.-AG hergestellt und im November 2010, nachdem die C.-AG das Interesse an dem Objekt verloren gehabt habe, die Beklagte auf direkte Verhandlungen mit der Eigentümerin verwiesen.

Die Klägerin hatte ursprünglich im Mahnbescheidsverfahren (Zustellung des MB an die Beklagte am 13.12.2011) eine „Teilforderung der RE vom 01.06.11“ von € 15.000,00 nebst Zinsen geltend gemacht und mit der Klagbegründung vom 14.06.2012, bei Gericht eingegangen am 18.06.2012 und der Beklagten am

17.07.2012 zugestellt, Auskunft über die Höhe des vereinbarten Kaufpreises begehrt. Die Beklagte hat sodann – bereits durch ihren jetzigen Prozessbevollmächtigten vertreten – mit Schreiben vom 23.07.2012 unter Ankündigung einer negativen Feststellungsklage mit Fristsetzung bis zum 16.08.2012 die Erklärung der Klägerin verlangt, dass diese keine € 15.000,00 überschreitenden Ansprüche geltend machen werde (Anlage 2 = Bl. 45f. d.A.). Anschließend hat sie mit der Klagerwiderung vom 28.08.2012 (Eingang bei Gericht am 29.08.2012, der Klägerin zugestellt am 06.09.2012) eine negative Feststellungswiderklage mit dem Ziel erhoben, dass das Gericht feststelle, dass die Beklagte der Klägerin keine € 15.000,00 übersteigende Provision bis zu einer Höhe von € 74.375,00 zustehe. Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 24.09.2012 die Klage um den Antrag erweitert, dass die Beklagte verpflichtet sei, die Höhe des Kaufpreises durch Vorlage geeigneter Unterlagen zu belegen.

Nachdem die Beklagte mit Bl. 183 d.A. auszugsweise den Kaufvertrag vorgelegt hatte, haben die Parteien übereinstimmend den Auskunftsantrag sowie den Antrag vom 24.09.2012 für erledigt erklärt. Die Klägerin hat sodann ihren Zahlungsantrag auf € 46.112,50 nebst Zinsen erhöht und die Parteien haben hins. der negativen Feststellungswiderklage der Beklagten den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt.

Die Klägerin hat sodann beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin € 46.112,50 nebst Zinsen von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.11.2011 sowie weitere € 18,00 vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Die Beklagte hat behauptet, sie habe die Grundstückseigentümerin und Verkäuferin erstmals von der Maklerfirma S. mitgeteilt bekommen. Das Exposé der Verkäuferin sei ihr von der Klägerin nicht übersandt oder per E-Mail als Datei zugeschickt worden. Die Verhandlungen mit der C.-AG hätten zu keinem Ergebnis geführt. Die Bemühungen der Klägerin seien für den tatsächlich erfolgten Kauf nicht kausal gewesen. Die Klägerin sei ferner nicht zu der Vermakelung berechtigt gewesen. Zudem wichen der mit der Eigentümerin schließlich vereinbarte Preis sowie die Kaufbedingungen derart von den von der Klägerin angebotenen Bedingungen ab, dass es an der erforderli-

chen Kongruenz zwischen dem Angebot und dem schließlich zustande gekommenen Kaufvertrag fehle. So habe sich erst später ein Kontaminationsproblem mit dem Grundstück ergeben, was zu einem weiteren Preisnachlass von € 250.000,00 geführt habe.

Das Landgericht Bremen, 4. Zivilkammer, hat die Geschäftsführer der Parteien angehört (Termin vom 04.02.2013, Bl. 90ff. d.A.) sowie die Zeugen N., F. und D. vernommen (Termin vom 14.04.2014, Bl. 184ff. d.A.) und mit Urteil vom 16. Juni 2014 die Klage abgewiesen und der Klägerin die Kosten des Rechtsstreits auferlegt.

Der Klägerin stehe ein Anspruch auf Maklercourtage gemäß § 652 Abs. 1 BGB nicht zu, denn sie habe nicht bewiesen, dass sie der Beklagten die Möglichkeit zum Erwerb des Objekts nachgewiesen habe. Zum Nachweis der Erwerbsmöglichkeit gehöre u.a. die Namhaftmachung des zum Verkauf bereiten Objekteigners. Die Beweisaufnahme habe nicht ergeben, dass der Beklagten anlässlich der Ortsbesichtigung Anfang März 2010 der Name des Eigentümers offenbart worden sei, was anhand der Zeugenaussagen näher erläutert wird. Ferner sei nicht erkennbar, dass die Klägerin oder die C.-AG bei anderer Gelegenheit der Beklagten den Namen genannt hätten. Für die Übersendung des von der Eigentümerin stammenden Exposés an die Beklagte habe die Klägerin keinen Beweis angeboten. Dass die Beklagte bei gewissenhafter Lektüre des klägerischen Angebots die Verkäuferin möglicherweise hätte ermitteln können, stelle keinen tauglichen Nachweis dar.

Die auf Mitteilung der Klägerin zwischen und der Beklagten und der C.-AG aufgenommenen Vertragsverhandlungen hätten zu keinem Vertragsabschluss geführt. Zudem habe die C.-AG kein Eigentum an dem Grundstück bzw. eine gefestigte Verkäuferposition besessen, so dass die Kontaktvermittlung zu ihr nicht als Nachweis im Sinne des § 652 BGB gelten könne.

Auf den weiteren Inhalt des Urteils wird ergänzend verwiesen (Bl. 216ff. d.A.).

Mit der hiergegen jeweils rechtzeitig eingelegten und begründeten Berufung verfolgt die Klägerin ihre erstinstanzlichen Anträge weiter. Aufgrund der Aussagen der Zeugen N. und D. stehe fest, dass der Zeuge D. bei dem Ortstermin im März 2010 die Visitenkarte des Repräsentanten der Eigentümerin erhalten habe, aus der sich die Firmenbezeichnung der B.-GmbH, deren Adresse sowie die Kontaktdaten des Repräsentanten ergeben habe. Aus dem von der Klägerin übersandten Kaufangebot habe sich zudem bereits eindeutig ergeben, wer der Eigentümer des Grundstücks gewesen sei,

denn dort werde auf die derzeitige Nutzung des Grundstücks durch den Eigentümer verwiesen sowie darauf, dass dieser das Grundstück beräumen werde. Der Zeuge N. habe zudem bestätigt, dass bei der Ortsbesichtigung durch den Zeugen D. als Repräsentanten der Beklagten insbesondere anhand der Firmenschilder, aber auch aus der ihm überreichten Visitenkarte ersichtlich gewesen sei, wer das Grundstück nutze. Mit der Benennung des Grundstücks und des Verkäufers habe die Klägerin alle Voraussetzungen für einen Nachweis der Verkaufsmöglichkeit erfüllt. Auf die anschließenden Verhandlungen mit der C.-AG komme es nicht mehr an. Sie – die Klägerin – habe bereits in erster Instanz bestritten, dass die Beklagte das Objekt erneut durch den Makler S. angeboten bekommen habe, wobei sich aus dem angeblich der Beklagten zugesandten Angebot vom 08.10.2010 gleichfalls nicht der Eigentümer ergebe. Dass die Eigentümerin keinen Makler habe einschalten wollen, berühre ihren Anspruch auf Courtage nicht. Das Landgericht gehe zudem zu Unrecht davon aus, dass die Beklagte den Erhalt des Exposés der Verkäuferin bestritten habe. Sie – die Klägerin – habe im Termin vom 04.02.2013 ihren Vortrag hierzu unter Hinweis auf die E-Mail (vom 08.03.2010, Bl. 94 d.A.) mit als Datei beigefügtem Exposé näher konkretisiert. Hierauf sei die Beklagte nicht mehr eingegangen; der Vortrag sei daher unstrittig.

Die Klägerin kritisiert schließlich, dass das Landgericht ihr auch die Kosten hins. der negativen Feststellungsklage auferlegt habe. Dieser habe von vornherein im Hinblick auf den Auskunftsantrag (Stufenklage) das Rechtsschutzinteresse gefehlt.

Die Klägerin beantragt,

das angefochtene Urteil des Landgerichts abzuändern und die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin € 46.112,50 nebst Zinsen von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.11.2011 sowie weitere € 18,00 vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt das landgerichtliche Urteil. Die ihr von der Klägerin übermittelten Informationen hätten es ihr gerade nicht ermöglicht, bis zur Eigentümerin durchzudringen. Es fehle daher an einer Maklerleistung, weil die Klägerin sie nicht in die Lage versetzt habe, in konkrete Vertragsverhandlungen mit der Eigentümerin einzutreten. Auch nach Scheitern der Verhandlungen mit der C.-AG habe die Klägerin ihr

keinen Zugang zur Eigentümerin verschafft. Die Beklagte wiederholt ihren Vortrag, dass ihr erstmals vom Maklerbüro S. der Kontakt zur Eigentümerin verschafft worden sei.

Zur Ergänzung des Berufungsvorbringens wird auf die Schriftsätze nebst Anlagen der Klägerin vom 20.08.2014, 20.10.2014 und vom 13.11.2014 sowie der Beklagten vom 25.09.2014 und vom 04.11.2014 Bezug genommen. Die Parteien haben jeweils nicht nachgelassenene Schriftsätze zur Akte gereicht (die Klägerin einen Schriftsatz vom 25.11.2014, die Beklagte einen Schriftsatz vom 04.12.2014), auf deren Inhalt gleichfalls verwiesen wird.

II.

Die zulässige Berufung der Klägerin ist nicht begründet. Der Senat folgt im Ergebnis der Auffassung des Landgerichts, dass der Klägerin keine Maklercourtage gemäß § 652 Abs. 1 BGB zusteht.

1. Dabei mag dahinstehen, ob der Courtageanspruch auch daran scheitert, dass die Klägerin der Beklagten den Namen der Eigentümerin nicht namhaft gemacht haben soll. Der Anfall einer Nachweismaklercourtage setzt voraus, dass der Makler seinen Kunden in die Lage versetzt, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptvertrag zu treten, was in der Regel erfordert, dass er seinem Kunden den Vertragspartner für dieses Geschäft benennt, d.h. konkrete Angaben zu der Person macht, die zu substantiellen Verhandlungen über den Vertragsschluss berechtigt ist (siehe BGH, NJW-RR 2014, 1272, 1273, Rn. 15 m.w.Nw.).

Der Senat folgt allerdings gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO den landgerichtlichen Feststellungen insoweit, als das Landgericht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme es nicht als bewiesen angesehen hat, dass eine derartige Namhaftmachung bei der Besichtigung des Grundstücks durch die Beklagte Anfang März 2010 erfolgt sei. Auf die Ausführungen des Landgerichts hierzu kann verwiesen werden; konkrete Anhaltspunkte, die Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Feststellungen begründen, sieht der Senat nicht, zumal sich aus dem an die C.-AG gerichteten Angebot der Beklagten vom 26.05.2010 (Anlage 3 = Bl. 47f. d.A.) ergibt, dass die Beklagte auch zu diesem Zeitpunkt noch keine Kenntnis von der Grundstückseigentümerin hatte (die C.-AG „stellt den Kontakt zwischen Grundstückeigentümer und M. & B. her und unterstützt M. & B. bei Zustandekommen des Grundstückskaufvertrages“).

Auch ist der Hinweis der Klägerin, dass die Beklagte unschwer bereits aus ihrem „Kaufangebot“ vom 09.02.2010 auf den Grundstückeigentümer hätte schließen können, nicht von Relevanz. In der Tat wird auf Seite 3 unter „Objektbeschreibung“ mitgeteilt, dass das Grundstück „derzeit durch den Eigentümer genutzt“ werde, so dass es der Beklagten wenig Mühe bereitet hätte, in direkten Kontakt zur Eigentümerin zu treten. Die konkrete Benennung des Verkäufers wird aber nicht durch die Ermittelbarkeit des Verkäufers durch den Kunden obsolet. Zudem erfolgten diese Hinweise ungefragt zu einem Zeitpunkt, als ein Maklervertrag noch nicht zustande gekommen sein konnte. Dies schließt zwar nicht das spätere Zustandekommen eines Maklervertrages aus (siehe BGH a.a.O., Rn. 15), erfordert aber die Feststellung späterer, für den Vertragsabschluss kausal gewordener Maklerleistungen, durch deren Entgegennahme der Kunde sich auf die angebotenen Maklerdienste einlässt.

2. Nach Auffassung des Senats scheidet der Courtageanspruch jedenfalls daran, dass die Klägerin der Beklagten eine andere Leistung angedient hat als die vom Eigentümer angebotene und der sodann zwischen der Beklagten und der Eigentümerin abgeschlossene Grundstückskaufvertrag sich substantiell von der durch die Klägerin der Beklagten zur Vermittlung angedienten Vereinbarung über das Grundstück unterscheidet:

Nach der Aussage des Zeugen F., dessen Glaubwürdigkeit auch von der Klägerin nicht in Frage gestellt wird, wollte die Eigentümerin ihr Grundstück maklerfrei verkaufen und wählte dafür ein in Berlin vom Liegenschaftsfonds praktiziertes „offenes Bieterverfahren“, bei dem die Interessenten innerhalb einer von der Eigentümerin gesetzten Frist ein Kaufangebot machen mussten. Das dem Senat vorliegende Exposé der Eigentümerin (Anlage K 3 = Bl. 25ff. d.A.) enthält eine detaillierte Beschreibung der Lage des Grundstücks, der Verkehrsanbindung, der baurechtlichen Beschränkungen und der vorhandenen Baulichkeiten mit beigefügten Fotos der Gebäude und des Grundstücks. Es enthält dagegen keinerlei Zusagen über von der damaligen Nutzung abweichende Nutzungsmöglichkeiten oder etwa Angaben über etwaige Abbruchkosten oder zu Maßnahmen, die über das schlichte Räumen des Grundstücks hinausgehen, sondern bietet ersichtlich das bebaute Grundstück in dem vorhandenen Zustand an. Dementsprechend waren von den Bietern Preisangebote zu erwarten, die nach dem Wert dieses konkreten Objekts in seiner damaligen Beschaffenheit zu kalkulieren

waren, allerdings gegebenenfalls unter Berücksichtigung des in dem Grundstück liegenden Potenzials für andere Nutzungsmöglichkeiten, deren Realisierbarkeit aber in den Risikobereich der Bieter fiel.

Das Kaufangebot der Klägerin zielt dagegen von vornherein auf eine noch zu schaffende neue Nutzung ab, nämlich auf eine Bebauung des Grundstücks mit einer Waschstraße und einer Vergnügungsstätte. Dies ergibt sich bereits aus dem Begleitschreiben der Klägerin vom 09.02.2010 zu ihrem Kaufangebot („*Das Grundstück eignet sich m.E. für die Bebauung mit einer Waschstraße und einer Vergnügungsstätte.*“). Zudem werden in der Objektbeschreibung die voraussichtlichen Kosten für den Abbruch der Baulichkeiten anhand einer vorliegenden Schätzung beziffert, die Klägerin nimmt dort erneut die Einschätzung vor, dass sich das Grundstück für die Belegung mit einer Spielstätte mit bis zu 6 Lizenzen eigne, beziffert die hierdurch erzielbare Monatsmiete auf € 19.200,00, zeichnet diese Nutzungszwecke in der beigefügten Flurkarte ein und gibt als „Verhandlungsbasis“ für den Kaufpreis einen Betrag von „1,25 Mio EUR inklusive Baurecht“ an, also einen Preis, bei dem die Verschaffung des „Baurechts“ als zu erbringende Leistung des Vertragspartners einkalkuliert ist.

Ein hierauf basierendes Kaufangebot der Beklagten gegenüber der Eigentümerin wäre damit von vornherein zum Scheitern verurteilt, denn diese wollte ausweislich des vorliegenden Exposés irgendwelche Garantien über alternative Nutzungsmöglichkeiten nicht bieten, sondern erwartete allein aufgrund der Objektbeschreibung im Exposé die Kaufangebote. Eine Teilnahme der Beklagten an dem Bieterverfahren wäre anhand des klägerischen Angebots nicht sinnvoll gewesen, denn die Beklagte hätte ein Angebot unter Einpreisung des „Baurechts“ nicht ohne entsprechende Vorbehalte in ihrem Angebot machen können. Ein Verhandeln mit der Eigentümerin über die Klägerin, um entweder die Eigentümerin zu entsprechenden Zusagen zu bringen oder die erforderlichen Genehmigungen durch die Klägerin beibringen zu lassen, war nach der Aussage des Zeugen F. nicht gewollt. Der Verkauf sollte vielmehr nach dem ausdrücklichen Willen der Eigentümerin maklerfrei erfolgen.

Folgerichtig fanden die durch die Klägerin vermittelten Kaufverhandlungen anschließend nicht mit der Eigentümerin statt, sondern mit Vertretern der C.-AG. Diese hatte von der Eigentümerin eine Kaufoption erhalten – nach der Erklärung des Geschäftsführers der Klägerin im Termin für einen Kaufpreis von € 1 Mio. –, so dass aus Sicht

der Eigentümerin für die Dauer der Kaufoption ihre Verkaufsbemühungen blockiert waren und es Sache der C.-AG war, einen eigenen Abnehmer zu finden. Die C.-AG verhandelte somit mit der Beklagten nicht als Vertreterin der Eigentümerin, sondern aus eigenem auf der Kaufoption beruhendem Recht sowie im eigenen wirtschaftlichen Interesse.

Dabei ergibt sich aus dem Kaufangebot der Beklagten vom 26.05.2010, dass wesentliche Bedingung des von der Beklagten angebotenen Kaufs war, dass die C.-AG der Beklagten das Vorliegen der für den Bau einer Autowaschanlage und den Betrieb eines Spielcasinos mit 6 Konzessionen erforderlichen Genehmigungen nachwies. Ferner sollte der Eigentümer die € 100.000,00 übersteigenden Abrisskosten der vorhandenen Gebäude übernehmen und die C.-AG sollte die Beklagte von eventuell u.a. bei der Klägerin angefallenen Provisionen freihalten. Dieses Angebot sah zwar eine Veräußerung durch die Eigentümerin vor; ein Zwischenerwerb durch die C.-AG war nicht vorgesehen. Er bezog sich aber auf ein Leistungspaket, welches zusätzlich zu der ursprünglich von der Eigentümerin angebotenen Übereignung und Lieferung des Grundstücks weitere werterhöhende Maßnahmen verlangte, welche die Eigentümerin nicht leisten sollte und ersichtlich auch gar nicht leisten wollte.

Die von der Klägerin angebotene Maklertätigkeit war somit von vornherein nicht darauf ausgerichtet, der Beklagten das konkrete Objekt nachzuweisen. An diesem hatte die Beklagte nur dann und nur insoweit Interesse, als sie das Grundstück zu den der Klägerin aus früherem Kontakt bekannten neuen Verwendungszwecken nutzbar machen konnte. Der Klägerin ist es nicht gelungen, der Beklagten die von ihr versprochene Gesamtleistung zu vermitteln.

Als die Beklagte im Dezember 2010 dann doch das Grundstück von der Eigentümerin erwarb, stand auch nach Klägervortrag (siehe Schriftsatz vom 18.03.2013, dort Seite 3 = Bl. 100 d.A.) fest, dass eine Spielhallenkonzession nicht zu erreichen war. Damit war ein nicht unwesentliches Verkaufsargument der Klägerin, welches diese in der von ihr angebotenen „Verhandlungsbasis“ eingepreist hatte, gegenstandslos geworden.

Dass die Beklagte aufgrund des Zeitablaufs für sich die Möglichkeiten der Bebauung mit einer Waschstraße abklären und deren Realisierbarkeit in den Vertrag mit aufnehmen lassen konnte, ist gleichfalls der Maklertätigkeit der Klägerin nicht zuzurech-

nen. Deren Angebot enthielt diese Möglichkeit nicht lediglich als von den Parteien bei Vertragsabschluss gemeinsam vorausgesetzte (und damit werterhöhende) Nutzungsmöglichkeit, deren Herbeiführung aber von der Beklagten zu bewerkstelligen war. Die Klägerin bot der Beklagten vielmehr dieses Grundstück mit der von Verkäuferseite zu schaffenden Nutzungsmöglichkeit für den Bau einer Waschstraße an, wobei mit dem Zusatz „inklusive Baurecht“ klargestellt war, dass Grundlage dieses Angebots eine entsprechende und in der „Verhandlungsbasis“ von € 1,25 Mio. eingepreiste Verschaffungspflicht und –garantie war und es sich nicht lediglich um eine auf Risiko des Käufers abzuklärende Nutzungsmöglichkeit handeln sollte.

Die verschiedene Werthaltigkeit des die klägerische Maklertätigkeit bestimmenden Angebots zu dem sodann erfolgten Vertragsabschluss mit der Eigentümerin findet schließlich auch ihren Niederschlag in den gravierend voneinander abweichenden Kaufpreisen. Während die Klägerin die Beklagte mit einer „Verhandlungsbasis“ von € 1,25 Mio. in die Kaufvertragsverhandlungen schicken wollte, einigte sich die Beklagte schließlich mit der Eigentümerin auf einen Kaufpreis – ohne Berücksichtigung angeblicher weiterer Kaufpreisreduzierungen aufgrund einer festgestellten Kontamination – von € 775.000,00, also auf einen um 38 % geringeren Kaufpreis.

Letztlich verbliebe als Anknüpfungspunkt für den Anfall einer Maklercourtage lediglich, dass die Klägerin der Beklagten das Objekt ungefragt und ohne vorherige Beauftragung zur Kenntnis gebracht hat. Da die Beklagte aber – wie oben bereits erläutert – sich aufgrund des „Kaufangebots“ der Klägerin am offenen Bieterverfahren der Eigentümerin nicht sinnvoll hätte beteiligen können und das von der Klägerin angebotene „Leistungspaket“ nicht zu einem erfolgreichen Abschluss geführt und sich von dem später abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag wesentlich unterschieden hat, ist eine Maklercourtage nicht angefallen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Eine Abänderung der landgerichtlichen Kostenentscheidung für die erste Instanz hat auch im Hinblick auf die übereinstimmend für erledigt erklärte Widerklage nicht zu erfolgen. Da der Klägerin kein Courtageanspruch zusteht, hat das Landgericht zutreffend gemäß § 91a Abs. 1 ZPO der Klägerin auch die insoweit angefallenen Kosten auferlegt.

Entgegen der Ansicht der Klägerin hat der Widerklage auch nicht von vornherein das Rechtsschutzinteresse gefehlt. Da die Klägerin mit Rechnung vom 01.06.2011 eine Maklercourtage von € 74.375,00 brutto berechnet, hiervon mit Mahnbescheid vom 02.12.2011 aber nur einen ausdrücklich als Teilforderung aus der Rechnung gekennzeichnet Betrag von € 15.000,00 geltend gemacht hat, hat die Beklagte ein berechtigtes Interesse daran gehabt, durch einen negativen Feststellungsantrag in Rechtskraft festgestellt zu bekommen, dass der Klägerin auch keine € 15.000,00 übersteigende Courtageforderung zusteht; die Rechtskraft eines Teilurteils ist auf den entschiedenen Teil des Streitgegenstandes beschränkt (Vollkommer/Zöller, 30. Aufl., § 301, Rn. 12 m.w.Nw.). Dieses Interesse ist nicht bereits durch die am 18.06.2012 eingereichte Klagbegründung mit der darin enthaltenen Klagerweiterung um einen Auskunftsantrag entfallen, denn dem Schriftsatz ist nicht mit hinreichender Deutlichkeit zu entnehmen, dass die Klägerin als weitere Stufe nach dem Auskunftsantrag auch bereits einen unbezifferten Klagantrag hinsichtlich der sich nach Auskunftserteilung ergebenden weiteren Honorarforderung stellen will. Weder die auf Seite 11 der Klagschrift ausformulierten Anträge noch die Begründung auf Seite 5 der Begründung, dass nunmehr zu dem geltend gemachten Teilbetrag von € 15.000,00 auch ein Auskunftsanspruch über die Höhe des tatsächlich kontrahierten Kaufpreises geltend gemacht werde, lassen erkennen, dass die Klägerin mit der Klagbegründung auch bereits den € 15.000,00 übersteigenden, aber aufgrund der fehlenden und benötigten Auskunft noch nicht bezifferbaren Teil der Maklercourtage habe rechtshängig machen wollen. Allein die Erwähnung des Wortes „Stufenklage“ in der Klagebegründung (Seite 5 unten = Bl. 15 d.A.: *„Eine Anfrage bei der Verkäuferin über die Höhe des Verkaufspreis blieb erfolglos, so dass die Klägerin gehalten ist, ihre Ansprüche auf Auskunft im Wege des Klageverfahrens, hier einer Stufenklage, zu verfolgen“*) reicht nach Auffassung des Senats zur Klarstellung nicht aus, weil unklar bleibt, ob sich das Stufenverhältnis nicht auf den Klagantrag zu 1. beziehen soll. Jedenfalls sind insoweit Unklarheiten verblieben, auf die die Beklagte mit der Erhebung einer negativen Feststellungswiderklage hat reagieren dürfen.

Die weiteren Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 708 Nr. 10 Satz 2, 711 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen; die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor.

gez. Blum

Für die Ausfertigung:

Ludwig, Justizsekretärin
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle des
Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen