

EINGEGANGEN
08.04.2003
AUGUSTINUS
STIRNWEISS & KVAIC



Landgericht Berlin

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 96 O 156/02

Verkündet am: 08.04.2003
Lichterfeld, Justizangestellte

In dem Rechtsstreit

der Fa. Top Shop Unternehmensberatung GmbH,
vertreten d.d. Geschäftsführer Bernd Stürzl,
Augsburger Straße 631, 70329 Stuttgart,

Klägerin,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Stirnweiss, Kvaic & Coll.,
Kirchheimer Straße 94 - 96, 70619 Stuttgart, -

g e g e n

[REDACTED]
vertreten d.d. Geschäftsführer
[REDACTED]
[REDACTED]

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigter:
[REDACTED]
[REDACTED]

hat die Kammer für Handelssachen 96 des Landgerichts Berlin in Berlin-Charlottenburg, Tegeler Weg 17-21, 10589 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 08. April 2003 durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Pott und die Handelsrichter Heider und Bächstädt

f ü r R e c h t e r k a n n t :

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 81.135,90 € nebst 5 Prozentpunkte Zinsen über den Basiszinssatz ab dem 31. Dezember 2001 zu zahlen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Zahlung von Maklerprovision in Anspruch.

Die Beklagte bietet die Projektierung und Planung der Gestaltung von Ladenlokalen an. Im Rahmen ihrer Dienstleistungen prüft die Beklagte Ladenstandorte auf ihre Wirtschaftlichkeit und Geeignetheit für die von dem Kunden vorgegebenen Zwecken. Nach weiterer Beauftragung durch den Kunden führt sie dann ggfs. die Detailplanung für die Ladenlokale durch.

Von der [REDACTED] war die Beklagte mit der Standortsuche unter Kontaktaufnahme mit Maklern, Eigentümern, Bauträgern und Vermietern unter aktiver Ausschreibung an Makler, Bauträger und Vermieter, der Betreuung des Maklerpools, der Erstellung einer Angebotsdatenbank und der Nachweisführung von Makler - Erstangeboten sowie der aktiven Unterbindung von möglichen Problemfällen beauftragt. Für die Standortsuche sollte sie pro Monat eine Vergütung in Höhe von 6.391,15 € zuzüglich Reisekosten auf Nachweis erhalten. Maklergebühren sollten als mögliche Zusatzkosten von der [REDACTED] die Makler bezahlt werden. Wegen der Einzelheiten der Vereinbarung der Beklagten mit der [REDACTED] wird auf die Anlage B6 Bezug genommen.

Die Beklagte nahm für die [REDACTED] Kontakt zu verschiedenen Maklern auf. An die Klägerin wandte sie sich mit Schreiben vom 14.06.2001, indem es heißt:

„Die Firma [REDACTED] hat uns mit der Suche nach Objekten beauftragt. Leider müssen wir Ihnen mitteilen, dass uns das obige Objekt bereits von einem Mitbewerber angeboten wurde.

Senden Sie weitere Angebote direkt an uns.“

Die Klägerin wandte sich mit Schreiben vom 22.06.2001, der Beklagten per Fax am Morgen des 22.06.2001 übermittelt, an die [REDACTED] GmbH mit einem Mietangebot für die [REDACTED] in Berlin. Auf das Schreiben vom 22.06.2001, Anlage K3, wird Bezug genommen. Auf Anforderung der Mitarbeiterin [REDACTED] der Beklagten übersandte sie mit Schreiben vom 08.08.2001, wiederum an die [REDACTED] die Grundrisspläne für das Objekt [REDACTED]. Durch email vom 14.08.2001 leitete sie die jeweiligen Adressen und Telefonnummern der zukünftigen Vertragsparteien an die Vermieterseite, die Präzisa Wohnanlagen GmbH und die Beklagte weiter.

Im September 2001 schlossen die [REDACTED] GmbH einen Mietvertrag mit der [REDACTED] über ein Ladenlokal im Hause [REDACTED] ab.

Mit Schreiben vom 01.10.2001 stellte die Klägerin der [REDACTED] GmbH die Maklerprovision in Rechnung. Diese lehnte die Bezahlung unter Hinweis darauf, dass die Beklagte nicht bevollmächtigt gewesen sei, Maklerverträge für die [REDACTED] abzuschließen, ab. Die Klägerin stellte daraufhin unter dem 29.11.2002 der Beklagten die Maklerprovision, berechnet nach einer Monatsmiete von 38.000,00 DM, in Rechnung.

Die Klägerin behauptet:

Herr [REDACTED] von der Vermieterseite habe bei telefonischer Nachfrage den genau vereinbarten Mietzins nicht nennen wollen, jedoch gesagt, dieser läge nicht unter 38.000,00 DM. Sie bestreitet, dass das Schreiben der [REDACTED] GmbH vom 21.06.2001 der [REDACTED] GmbH vor ihrem Angebot vom 22.06.2001 zugegangen sei.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 81.135,90 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszins seit dem 31.12.2001 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor:

Sie sei lediglich als Botin für die [REDACTED] GmbH aufgetreten. Sie habe lediglich die aus Gründen der Praktikabilität Angebote von Maklern entgegengenommen, die sie nach Vorprüfung an die [REDACTED] GmbH weitergeleitet habe. Den Maklern gegenüber habe sie deutlich gemacht, dass sie deren Angebote lediglich hinsichtlich der Geeignetheit für die von der [REDACTED] vorgegebenen Zwecke prüfen und dieser dann im Falle der erfolgreichen Vorprüfung vorlegen werde. Die [REDACTED] GmbH werde dann über die Kontaktaufnahme zu den Maklern und die Aufnahme von Vertragshandlungen entscheiden. Diese Vorgehensweise sei auch der Klägerin bekannt gewesen und stehe der Abgabe von verbindlichen Willenserklärungen entgegen. Ein Maklervertrag sei nicht zustande gekommen. Das Schreiben der Klägerin vom 22.06.2001 stelle lediglich eine „invitatio ad offerendum“ an die [REDACTED] GmbH dar. Da es die Möglichkeit beinhaltet, die Klägerin entweder als Nachweis- oder als Vermittlungsmakler

zu beauftragen, seien Gegenstand und Inhalt des Vertrages nicht in einer Weise angegeben worden, dass die Annahme durch ein einfaches „ja“ hätte erfolgen können. Auch in der Folgezeit sei ein Maklervertrag nicht zustande gekommen. Die Tätigkeit der Klägerin sei auch nicht kausal für den Abschluss des Mietvertrages gewesen. Das Objekt sei der [REDACTED] GmbH von der Fa. Engels & Völkers mit Schreiben vom 21.06.2001, das der [REDACTED] GmbH, damals noch als [REDACTED] Verwaltung GmbH firmierend, spätestens am 22.06.2001 zugegangen sei, ebenfalls angeboten worden und daher bekannt gewesen. Jedenfalls habe sie aber Vertretungsmacht für die Fa. [REDACTED] GmbH gehabt, da sie von dieser mit der Standortssuche beauftragt worden sei und Maklergebühren als mögliche Zusatzkosten unmittelbar von [REDACTED] an die Makler bezahlt werden sollten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des gegenseitigen Vorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Auf das Rechtsverhältnis ist das Schuldrecht in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung anzuwenden, weil das Schuldverhältnis vor dem 01.01.2002 entstanden ist, Art. 229 § 5 EGBGB.

Die zulässige Klage ist begründet.

Die Beklagte ist gemäß § 179 Abs. 1 BGB zur Erfüllung des ohne Vertretungsmacht für die [REDACTED] GmbH abgeschlossenen Maklervertrages und damit zur Zahlung der Maklerprovision gemäß der Rechnung der Klägerin vom 29.11.2001 verpflichtet.

Die Beklagte hat das Angebot der Klägerin auf Abschluss eines Maklervertrages vom 22.06.2001 durch die Anforderung weiterer Unterlagen angenommen. Entgegen der Auffassung der Beklagten handelt es sich bei dem Schreiben der Klägerin vom 22.06.2001 nicht lediglich um eine invitatio ad offerendum. Vielmehr hat die Klägerin unter Angabe der von ihr verlangten Provision ihre Tätigkeit als Nachweis- oder Vermittlungsmaklerin angeboten. Wer von dem Angebot eines Maklers unter Hinweis auf die erwartete Provision Gebrauch macht, nimmt dieses Maklerangebot durch schlüssiges Verhalten an. Daran ändert sich nichts dadurch, dass die Beklagte das angebotene Objekt zunächst auf Eignung für die Zwecke der [REDACTED] GmbH vorprüfen und die Aufnahme konkreter Verhandlungen dann der [REDACTED] GmbH vorbehalten sein sollte. Ob ein Mietvertrag aufgrund des Nachweises des Maklers tatsächlich zustande kommt, ist nur für das Entstehen des Provisionsanspruchs, nicht aber für das Zustandekommen eines Maklervertrages von Bedeutung.

Die Beklagte ist als Vertreterin für die [REDACTED] GmbH aufgetreten. Die Unterscheidung zwischen Vertreter und Boten richtet sich nach dem äußeren Auftreten (Heinrichs in Palandt, Einf. vor § 164, Rdnr. 11). Die Beklagte ist mit ihrem Schreiben vom 14.06.2001 dem äußeren Anschein nach als Vertreterin der [REDACTED] GmbH aufgetreten, denn sie hat ausdrücklich erklärt, von dieser mit der Suche nach Objekten beauftragt zu sein und um Übersendung weiterer Angebote direkt an sich gebeten. Zugleich hat sie mitgeteilt, dass ein anderes Objekt bereits von einem Mitbewerber angeboten worden sei. Die Beklagte hat nicht nur eine fremde Willenserklärung übermittelt, sondern zu erkennen gegeben, dass sie aktiv mit der Suche nach geeigneten Objekten für die [REDACTED] GmbH befasst ist. Dementsprechend hat die Klägerin ihr Angebot an die [REDACTED] GmbH an die Beklagte als deren Vertreterin übermittelt. Die Klägerin konnte die Reaktion der Beklagten, die in der Anforderung näherer Unterlagen zu dem Objekt bestand, nur so auffassen, dass die Beklagte als Vertreterin von [REDACTED] GmbH ihr Angebot vom 22.06.2001 annehmen wollte.

Die Beklagte besaß jedoch keine Vertretungsmacht für den Abschluss von Maklerverträgen für die [REDACTED] GmbH. Diese hat die Genehmigung des abgeschlossenen Vertrages durch die Verweigerung der Bezahlung der Provisionsrechnung unter Hinweis auf die fehlende Vollmacht der Beklagten verweigert. Eine Bevollmächtigung der Beklagten, für die [REDACTED] GmbH Maklerverträge abzuschließen, ergibt sich auch nicht aus dem Vertrag zwischen der Beklagten und der [REDACTED] GmbH. Nach diesem Vertrag war die Beklagte in der Leistungsphase 1 verpflichtet, geeignete Standorte aktiv unter Inanspruchnahme von Maklerdiensten zu suchen, vorzuprüfen und wöchentlich Listen mit möglichen Objekten der [REDACTED] GmbH zur Entscheidung vorzulegen. Dass die Beklagte und [REDACTED] GmbH auch schon in diesem Stadium vom Abschluss von Maklerverträgen ausgingen, zeigt sich daran, dass der Beklagten die Nachweisführung von Maklererstangeboten inkl. aktiver Unterbindung von möglichen Problemfällen übertragen war. Eine ausdrückliche Regelung dahin, dass die Beklagte berechtigt sein sollte, Maklerverträge mit Wirkung für [REDACTED] GmbH abzuschließen, ergibt sich aus dem Vertrag jedoch nicht. Dies kann auch nicht mit ausreichender Sicherheit aus der Regelung betreffend mögliche Zusatzkosten geschlossen werden. Aus der Formulierung, dass Maklergebühren von der [REDACTED] GmbH direkt an die Makler bezahlt werden, ergibt sich nach Auffassung der Kammer lediglich ein Freistellungsanspruch der Beklagten gegenüber der [REDACTED] bezüglich von dieser geschuldeter Maklerprovision. Wenn die Beklagte berechtigt gewesen wäre, Maklerverträge im Namen der [REDACTED] GmbH direkt abzuschließen, wäre diese Vereinbarung überflüssig gewesen, da dann die Vergütungspflicht aus dem Maklervertrag ohnehin direkt die [REDACTED] getroffen hätte. Weitere Beweismittel für ihre Vollmacht hat die Beklagte nicht angeboten.

Ihre Haftung für den ohne Vertretungsmacht abgeschlossenen Vertrag ist auch nicht gemäß § 179 Abs. 3 BGB ausgeschlossen, denn die Klägerin musste den Mangel der Vertretungsmacht nicht kennen. Eine derartige Kenntnis ergibt sich insbesondere nicht aus der von der Beklagten

dargelegten Herangehensweise an die ihr bekannten Makler, aus der sie herleiten will, dass sie lediglich als Botin aufgetreten sei.

Die Tätigkeit der Klägerin war auch ursächlich für den zwischen der [REDACTED] Wohnanlage GmbH und der [REDACTED] GmbH abgeschlossenen Mietvertrag über das Objekt [REDACTED]straße [REDACTED]. Die Beklagte hat das Objekt nach Vorprüfung der [REDACTED] GmbH vorgeschlagen. Damit ist der zustande gekommene Mietvertrag Ergebnis einer wesentlichen Maklerleistung der Klägerin, die einen vollwertigen Nachweis erbracht hat (vgl. hierzu BGH NJW 99, 1255).

Soweit sich die Beklagte auf Vorkenntnis des Objekts beruft, ist der Vortrag der insoweit beweisbelasteten Beklagten nicht ausreichend substantiiert. Unstreitig ist der Beklagten das Angebot der Klägerin am Vormittag des 22.06.2001 zugegangen. Dass das Schreiben von [REDACTED] Maklers GmbH vom 21.06.2001 vorher oder zeitgleich eingegangen ist, ergibt sich auch aus ihrem Vortrag im Schriftsatz vom 24.03.2003 nicht. Danach hat das Schreiben der [REDACTED] und [REDACTED] Berlin GmbH die [REDACTED] GmbH spätestens am 22.06.2001 erreicht. Der Beweisantritt Zeugnis des Dirk [REDACTED] dürfte im Übrigen ins Blaue hinein erfolgt sein, weil die Geschäftsführerin der Beklagten im Termin erklärt hat, dass die [REDACTED] GmbH jegliche Auskunft verweigert habe.

Die Beklagte kann die Höhe des zwischen der Präzisa Wohnanlagen GmbH und der [REDACTED] GmbH vereinbarten Mietzinses nicht zulässigerweise mit Nichtwissen bestreiten (§ 138 ZPO). Die Beklagte hat aufgrund des zwischen ihr und der [REDACTED] GmbH geschlossenen Generalübernehmervertrages einen Anspruch auf Auskunft über die auch sie betreffenden Angelegenheiten. Dies ergibt sich schon daraus, dass sie einen Freistellungsanspruch hinsichtlich anfallender Maklergebühren gegenüber der Beklagten hat. Dass sie die [REDACTED] GmbH unter Hinweis hierauf und den hier schwebenden

Rechtsstreits, in dem sie auf Zahlung der Maklerprovision in Anspruch genommen wird, aufgefordert hat, ihr die erforderlichen Informationen zu erteilen, hat sie nicht dargetan. Die allgemeine Behauptung, im Vorfeld dieses Rechtsstreits habe [REDACTED] jegliche Auskunft verweigert, reicht für die Erfüllung der ihr obliegenden Informationspflicht nicht aus.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 709 ZPO.

Pott

Heider

Bächstädt

Ausgefertigt

Lichte feld

Justizangestellte

