

S. 106 / Nr. 19 Obligationenrecht (d)

BGE 69 II 106

19. Urteil der I. Zivilabteilung vom 20. April 1943 i. S. Papierfabrik Biberist A.-G. gegen Pesch.

Regeste:

Maklervertrag; Zuführungsmäkelei.

Der Maklerlohn ist verdient, wenn ein psychologischer Zusammenhang zwischen den Bemühungen des Maklers und dem Entschluss des Dritten gegeben ist.

Courtage. Indication d'une occasion de conclure une convention.

Le salaire est dû au courtier lorsqu'il y a un lien psychologique entre son activité et la décision du tiers.

Contratto di mediazione; indicazione d'un'occasione di concludere un affare.

La mercede è dovuta al mediatore, quando esista un nesso psicologico tra la sua attività e la decisione del terzo.

A. Am 3. Februar 1939 schrieb der Liegenschaftsvermittler Mosimann in Bern der Beklagten, der Papierfabrik Biberist A.-G. in Biberist, er vernehme, dass sie daran denke, das Fabrikgebäude ihrer Filiale in Worblaufen bei Bern zu verkaufen. Er fügte bei: «Für diesen Fall wüsste ich Ihnen eventuell einen interessanten Käufer ... zuzuführen ... Sie hätten mir einen entsprechenden Auftrag zu erteilen, mit Zusicherung einer angemessenen Verkaufsprovision». Die Beklagte antwortete Mosimann, wenn es ihm möglich sein sollte einen neuen Interessenten zu vermitteln, mit dem sie zu einem Abschluss käme, so sei sie selbstverständlich bereit eine angemessene Provision auszurichten.

Mosimann bemühte sich in der Folge einen Käufer zu finden. Im spätem Briefwechsel zwischen ihm und der Beklagten wurde die Provision auf 2 % des Verkaufserlöses festgesetzt. Bis Oktober 1940 zahlte die Beklagte an Mosimann insgesamt Fr. 500. als Spesenvergütung aus.

Im Dezember 1941 verkaufte die Beklagte das Fabrikgebäude in Worblaufen für Fr. 800000. an die Eidgenossenschaft, die es für Zwecke der Eidg. Waffenfabrik erwarb. Mosimann verlangte am 21. Januar 1942 von der

Seite: 107

Beklagten seine 2 % Provision. Die Beklagte lehnte ab. Am 30. März 1942 trat Mosimann seine Forderung gegen die Beklagte an den Kläger Pesch ab.

B. Am 8. Juli 1942 klagte Pesch die Papierfabrik Biberist A.-G. ein auf Bezahlung von Fr. 15500. nebst Zins zu 5 % seit 21. Januar 1942 (2 % von Fr. 800000. abzüglich der von Mosimann bezogenen Fr. 500.).

Die Beklagte beantragte Abweisung der Klage.

Das Handelsgericht des Kantons Bern hiess die Klage mit Urteil vom 18. Dezember 1942 im vollen Umfang gut.

C. Hiegegen hat die Beklagte beim Bundesgericht Berufung eingereicht mit dem Antrag, die Klage sei gänzlich abzuweisen.

Der Kläger schliesst auf Abweisung der Berufung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Die Beklagte bestreitet nicht, mit Mosimann einen Mäklervertrag abgeschlossen zu haben. Streitig ist der Inhalt dieses Vertrages und seine rechtliche Würdigung. Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, der gegenseitige übereinstimmende Wille der Parteien sei dahin gegangen, dass die Provision schon dann verdient sein solle, wenn der Mäkler der Beklagten einen Interessenten auch nur «zuführe» und sie mit diesem dann zum Abschluss komme. Diese auf der Beweiswürdigung beruhende Feststellung des Parteiwillens ist tatsächlicher Art und daher für das Bundesgericht verbindlich (Art. 81 OG; BGE 66 II 61). Aus ihr ergibt sich ohne weiteres der von der Vorinstanz gezogene rechtliche Schluss, dass es sich beim streitigen Vertrag nicht um eine Vermittlungsmäkelei handelt.

2. Die weitere Frage, ob die Beklagte einen Zuführungs- oder bloss einen Nachweisauftrag erteilt habe, liess die Vorinstanz offen. Sie nahm an, Mosimann habe durch seine Tätigkeit die Provision selbst dann verdient, wenn das Zuführen eines Käufers vereinbart worden sei.

Es ist unbestritten, dass Mosimann im Frühjahr 1939 als erster verschiedene Dienststellen des Eidg. Militärdepartementes auf die Kaufgelegenheit hinwies, so die

Seite: 108

Kriegstechnische Abteilung, die dieser unterstellte eidg. Waffenfabrik und die Kriegsmaterialverwaltung. Vertreter der letztern Dienstabteilung haben sogar im März 1939 die Fabrikliegenschaft auf Veranlassung des Mosimann und in seiner Anwesenheit besichtigt. Damals

kam es zwar nicht zu einem Kauf. Aber nicht allzulange nachher, in der zweiten Hälfte des Jahres 1941, mietete die Waffenfabrik einige Räume des verkäuflichen Gebäudes. Diese Miete gab dann den unmittelbaren Anlass zum Kauf.

Als sich die Leiter der Waffenfabrik nach vermietbaren Räumen umsahen, erinnerten sie sich allerdings nicht mehr daran, dass ihnen Mosimann seinerzeit die Fabrik in Worblaufen zum Kauf angeboten hatte; sie wussten überhaupt nicht mehr, dass diese Fabrik zur Verfügung stand. Sie erkundigten sich beim damaligen Major Brandt, einem Sektionschef der Kriegsmaterialverwaltung, nach Mietgelegenheiten. Dieser war es, der die Waffenfabrik auf das Gebäude in Worblaufen hinwies. Major Brandt war aber seinerseits durch Mosimann und nur durch diesen auf die Anlage in Worblaufen aufmerksam gemacht worden. Mosimann hatte im Jahre 1939 mehrmals bei ihm vorgesprochen. Major Brandt hatte auch im März 1939 an der Besichtigung der Anlage durch die Kriegsmaterialverwaltung teilgenommen.

Zwischen den Bemühungen des Mosimann bei den verschiedenen Dienststellen des Eidg. Militärdepartementes und der spätern Miete durch die Waffenfabrik besteht somit ein unbestreitbarer Kausalzusammenhang. Da diese Miete zum Kaufe führte, ist aber auch ein hinreichender Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit des Mosimann und dem Kauf durch die Eidgenossenschaft gegeben. Die Pflicht zur Zahlung des Mäklerlohnes setzt nicht einen unmittelbaren Kausalzusammenhang voraus. Es genügt, wenn der psychologische Zusammenhang zwischen den Bemühungen des Mäklers und dem Entschluss des Dritten gegeben ist (BGE 62 II 344). Der Kausalzusammenhang ist nicht unterbrochen, wenn dieser Entschluss nicht ausschliesslich auf die Vorkehren des Mäklers zurückzuführen

Seite: 109

ist (BGE 57 II 194). Daher ist es unerheblich, dass die Beklagte, nachdem sie einmal Räume des verkäuflichen Gebäudes an die Waffenfabrik vermietet hatte, mit dieser selbständig über den Kauf verhandelte und den Abschluss mit der Eidgenossenschaft ohne jedes Zutun des Mosimann vollzog. Ein Unterbruch der vom Mäkler angebahnten Verhandlungen bedeutet nicht notwendig eine Unterbrechung des Kausalzusammenhanges. Nach den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz waren übrigens die Verhandlungen des Mosimann mit der Kriegsmaterialverwaltung, von der aus der Anstoss zur Miete und damit zum Kaufe kam, nie vollständig abgebrochen, sondern nur aufgeschoben worden. Von einer den Anspruch des Mäklers ausschliessenden Unterbrechung des Kausalzusammenhanges könnte nur dann gesprochen werden, wenn die Tätigkeit des Mäklers ergebnislos gewesen und das Geschäft auf einer ganz neuen Grundlage abgeschlossen worden wäre (BGE 62 II 344). Es würde nicht nur natürlicher Betrachtungsweise, sondern auch Treu und Glauben im Verkehr widersprechen, wollte man dies im vorliegenden Fall annehmen. Miete und Kauf sind letzten Endes doch unzweifelhaft nur dank der Tätigkeit des Mosimann bei den Verwaltungsabteilungen der Käuferin zustande gekommen. Wie sich aus den Akten und dem Zeugnis der beteiligten Beamten ergibt, war diese Tätigkeit eine äusserst rege. Insbesondere war die Besichtigung der Fabrik durch die Kriegsmaterialverwaltung, die wohl für die spätere Entwicklung entscheidend war, weil sie einen nachhaltigen Eindruck hinterliess, ausschliesslich durch Mosimann veranlasst worden. Mit Recht nahm daher die Vorinstanz an, Mosimann habe der Beklagten die Eidgenossenschaft als Käuferin zugeführt.

Demgemäss erkennt das Bundesgericht:

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Handelsgerichtes des Kantons Bern vom 18. Dezember 1942 bestätigt