

Titel:

Teilweise erfolgreiche Klage auf Maklerlohn für Immobilienvermittlung

Normenkette:

BGB § 116, § 241, § 276, § 280 Abs. 1, § 311

Leitsätze:

1. Wird in einem Vertragsentwurf eine Einschränkung (hier: Berücksichtigung von Steuervorteilen) ungekennzeichnet (unmarkiert) eingefügt, kann nicht von einer Täuschung ausgegangen werden, wenn in diesem Vertragsentwurf unstreitig keinerlei Änderung gegenüber dem Ausgangsentwurf markiert war. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die gegenständliche Änderung betrifft die Vergütung und damit den zentralen Punkt des Vertragswerks. Aufgrund dieser Umstände liegt es nahe, dass die andere Vertragspartei den endgültigen Vertragstext und insbesondere die gegenständliche Klausel vor ihrer Unterschrift geprüft und verstanden hat. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die hier gegebenen Umstände der Änderung des Vertragsentwurfs (fehlende Markierung) begründen keine (vorvertragliche) Pflichtverletzung. Die Verletzung einer Aufklärungspflicht bestünde nur, wenn der (unterstellte) Irrtum des Vertragspartners erkennbar gewesen wäre. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Maklerprovision, Vertragsauslegung, Share Deal, Steuervorteile, Provisionsberechnung, Beweislast, Vertragsverhandlungen, Änderung Vertragsentwurf

Vorinstanz:

LG München I, Urteil vom 27.02.2023 – 15 HK O 12330/22

Tenor

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts München I vom 27.2.2023 (Az.: 15 HK O 12330/22) im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Beklagte zur Zahlung eines über 1.975.000,- € hinausgehenden Betrages nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 5.2.2022 verurteilt wurde.

Die weitergehende Klage wird bzw. bleibt abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens haben die Klägerin 20% und die Beklagte 80% zu tragen. Von den Kosten des Berufungsverfahrens haben die Kläger 37% und die Beklagte 63% zu tragen.

Dieses Urteil und das angegriffene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Jede Partei kann die Vollstreckung der Gegenseite durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des gegen sie vollstreckbaren Betrages abwenden, sofern nicht die vollstreckende Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe

A.

1

Die Parteien streiten um Ansprüche auf Maklerlohn.

2

Die Klägerin befasst sich im Wesentlichen mit der Vermittlung von Immobilien. Die Beklagte hielt 100% der Anteile an der [im folgenden: Zielgesellschaft]. Die Zielgesellschaft war Eigentümerin des Grundstücks in

München. Die Beklagte wollte ihre Anteile an der Zielgesellschaft („share deal“), eventuell aber auch nur das genannte Grundstück („asset deal“) veräußern.

3

Unter dem 4.3.2021 unterzeichneten die Parteien das als „Alleinvertriebsauftrag“ [im folgenden: AVA] bezeichnete Vertragswerk gemäß Anlage K 3, welches auszugsweise den folgenden Wortlaut hat.

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Auftraggeber [= Beklagte, Anm. d. Senats] ist Eigentümer des Grundbesitzes an der D. straße xx – xx x in ... München ... nachfolgend „Verkaufsobjekt“. Der Auftraggeber beabsichtigt, das Verkaufsobjekt gegen Gebot zu veräußern. Der Auftraggeber strebt einen Verkauf im Wege eines Share Deals an, ist aber auch bereit mit potentiellen Bietern über einen Asset-Deal zu verhandeln.

Der Auftraggeber beauftragt BGA [= Klägerin, Anm. d. Senats], durch einen Alleinauftrag unter Ausschluss anderer Makler und sonstiger Vermittler, für das o.g. Verkaufsobjekt Kaufinteressenten nachzuweisen oder einen Kaufvertragsabschluss zu vermitteln.

§ 2 Provision

Die vom Auftraggeber zu zahlende Provision beträgt 0,5% zuzüglich geltender Umsatzsteuer bis zu einem Gesamtnettokaufpreis in Höhe von EUR 70 Mio. im Sinne dieser Vereinbarung. Zusätzlich wird eine Mehrerlösprovision vereinbart. Von dem Teil des Kaufpreises, der EUR 70 Mio. übersteigt, erhält BGA einen Anteil in Höhe von 7,5% zuzüglich geltender gesetzlicher Umsatzsteuer. Von dem Teil des Kaufpreises, der EUR 75 Mio. übersteigt, erhält BGA einen Anteil in Höhe von 12,5% zuzüglich geltender gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Mehrerlösprovision entsteht erst mit Eingang des zugrundeliegenden Kaufpreises beim Verkäufer. Die Berechnung der Provision und der Mehrerlösprovision ist in dem als Anlage 1 beigefügten Berechnungsbeispiel dargestellt.

Der Gesamtnettokaufpreis errechnet sich aus dem im Kaufvertrag ausgewiesenen Nettokaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer gegenüber dem Käufer erbrachter Leistungen und übernommener Verbindlichkeiten.

Es wird klargestellt, dass für die Ermittlung des Gesamtnettokaufpreises im Falle eines Share Deals der dem Nettokaufpreis für die Gesellschaftsanteile zugrundeliegende oder vereinbarte Wert der Grundstücke („Grundstückswert“) maßgeblich ist. Neben dem Grundstückswert werden steuerliche Vorteile des Verkäufers hinzugerechnet, soweit etwaig anfallende Steuern (auch latente Steuern) bei der Berechnung des Kaufpreises berücksichtigt wurden und vom Käufer übernommen werden. [Hervorhebung durch den Senat] ... Eine beispielhafte Berechnung für die Herleitung des Nettokaufpreises im Falle eines Share Deals ist als Anlage 1 beigefügt.

...

Der Provisionsanspruch entsteht mit Eintritt der Kaufpreisfälligkeitss Voraussetzungen nach den Regelungen des Kaufvertrages. Er wird allerdings nur insoweit fällig als auch tatsächlich Zahlungen des Käufers auf den Kaufpreis erfolgen.

...

4

Hinsichtlich des weiteren Vertragsinhalts und insbesondere des genauen Inhalts der Anlage 1 hierzu (die sechs Berechnungsbeispiele enthält) wird auf Anlage K 3 Bezug genommen.

5

Ausgangspunkt der Vertragsverhandlungen war ein Entwurf der Klägerin (Anlage K 7), welcher der Beklagten mit Mail vom 4.2.2021 übersandt wurde. § 2 Abs. 3 S. 1 und 2 lauteten dort:

6

Es wird klargestellt, dass für die Ermittlung des Gesamtnettokaufpreises im Falle eines Share Deals der dem Nettokaufpreis für die Gesellschaftsanteile zugrundeliegende oder vereinbarte Wert der Grundstücke („Grundstückswert“) maßgeblich ist. Neben dem Grundstückswert werden alle steuerlichen Vorteile des Verkäufers hinzugerechnet. ... In diesem Entwurf war die oben vom Senat durch Fettdruck hervorgehobene Klausel „soweit ...“ noch nicht enthalten. Diese Klausel erscheint erstmals in dem (nicht vorliegenden)

Gegenentwurf der Beklagten vom 17.2.2021. In diesem Entwurf sind die Änderungsvorschläge der Beklagten nicht als solche markiert.

7

Am 18.2.2021 fand eine Besprechung der Parteien statt. Ob dabei über die Einfügung der genannten Klausel gesprochen wurde, ist zwischen den Parteien streitig.

8

Mit Mail vom 2.3.2021 (Anlage K 8) übersandte die Beklagte einen überarbeiteten Vertragsentwurf (Anlage K 9). In diesem Entwurf sind einige Änderungen als solche gekennzeichnet; die vorgenannte Klausel ist nicht gekennzeichnet. Mit derselben Mail übersandte die Beklagte sechs Berechnungsbeispiele (Anlage K 10), die sodann als Anlagen Bestandteil des schließlich am 4.3.2021 geschlossenen Vertrages zwischen den Parteien wurden.

9

Mit notariellem Kaufvertrag vom 30.6.2021 (Anlage K 4) erwarben die und die von der Beklagten sämtliche Geschäftsanteile an der Zielgesellschaft zum Kaufpreis von 36.170.226,80 €. Gemäß Ziff. 4.1.a) des Kaufvertrages legten die Vertragsparteien dabei einen Wert des Grundbesitzes der Zielgesellschaft von 78 Mio. € zugrunde. Hinsichtlich des genauen Inhalts des Kaufvertrages wird auf Anlage K 4 und auf Anlage B 5 (= Anlage 4.1 des Kaufvertrages) Bezug genommen.

10

Zwischen den Parteien steht außer Streit, dass die Klägerin aufgrund des Zustandekommens dieses Kaufvertrags dem Grunde nach ein Provisionsanspruch zusteht. Streitig ist allein dessen Höhe.

11

Die Klägerin ist der Meinung, sie sei so zu stellen, als sei der Vertrag mit der ursprünglich im Entwurf vom 4.2.2021 enthaltenen Provisionsklausel, wonach Steuervorteile der Beklagten bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Provision ohne Einschränkungen zu berücksichtigen seien, zustande gekommen. Auf dieser Basis ermittelt sie Steuervorteile von 11.046.634,76 €, die dem Grundbesitzwert von 78 Mio. hinzuzurechnen seien, sodass sich eine Bemessungsgrundlage von 86.046.634,74 € und somit nach der vertraglich vorgesehenen Provisionsstaffel eine Provision von 2.480.829,35 € ergäben. Aber selbst wenn man von der Provisionsklausel in der Fassung des unterschriebenen Vertrages gemäß Anlage K 3 ausgehe, ergebe sich eine Provision in Höhe von 2.100.000,- €; denn die Erwerber des Grundstücks seien bei der Ermittlung ihres Kaufpreisangebots für die Anteile an der Zielgesellschaft von einem Grundstückswert von 86 Millionen € ausgegangen und hätten hiervon wegen der drohenden Steuerlast auf die im Buchwert der Grundstücke verborgenen stillen Reserven 8 Millionen € abgezogen, sodass Steuervorteile in Höhe von 8 Millionen € bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Provision zu berücksichtigen seien.

12

Die Beklagte hält dem gegenüber die Provisionsklausel in der Fassung des unterschriebenen Vertrages gemäß Anlage K 3 für maßgeblich. Hiernach ergebe sich ein Provisionsanspruch von 1,1 Mio. € (den die Beklagte in erster Instanz für noch nicht fällig gehalten hat). Die Erwerber hätten Steuervorteile bei der Ermittlung ihres Kaufpreisangebotes nicht berücksichtigt, wie deren Vertreter der Beklagten auch vorprozessual bestätigt hätten.

13

Die Klägerin hat beantragt,

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 2.480.829,35 € Euro zu zahlen nebst Zinsen aus 2.100.000,- Euro in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.01.2022 sowie Zinsen aus 380.829,35 € in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 05.02.2022.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weitere 13.200,70 Euro zu zahlen nebst Zinsen hieraus in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 23.03.2022.

14

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

15

Das Landgericht hat dem Klagantrag 1 bis auf einen geringen Teil der begehrten Zinsen stattgegeben; den Klagantrag 2 hat es abgewiesen. Das Landgericht hält die Provisionsklausel in der Fassung des schließlich unterschriebenen Vertrages gemäß Anlage K 3 für maßgeblich. Aber auch hieraus ergebe sich die Hauptsacheforderung in voller geltend gemachter Höhe. Denn die Steuerlast für die im Buchwert der Grundstücke verborgenen stillen Reserven trafen nach Erwerb der Anteile an der Zielgesellschaft zwangsläufig den Erwerber und würden daher von ihm übernommen. Auch hätten die Erwerber vorliegend (wie jeder Kaufmann) bei ihrer Kaufpreiskalkulation diese steuerlichen Gesichtspunkte berücksichtigt, sodass die von der Klägerin zutreffend in Höhe von 11.046.634,76 € berechneten Steuervorteile bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Provision in voller Höhe anzusetzen seien. Auf Tatbestand und Entscheidungsgründe des angegriffenen Urteils wird Bezug genommen.

16

Gegen dieses Urteil richtet sich die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung der Beklagten, mit der sie ihr Klagabweisungsbegehren weiterverfolgt, soweit der Klägerin eine Zahlung von mehr als 1,1 Mio. € nebst anteiligen Zinsen zuerkannt wurde.

17

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Landgerichts München I vom 27.02.2023 (Az.: 15 HK O 12330/22) aufzuheben und das Verfahren an das Landgericht zurückzuverweisen, soweit die Beklagte zu einer höheren Zahlung als 1.100.000,- Euro nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 05.02.2022 verurteilt wurde;

hilfsweise: das genannte Urteil dahin abzuändern, dass die Beklagte verurteilt wird, an die Klägerin 1.100.000,- Euro zu zahlen nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 05.02.2022, und die Klage im Übrigen abgewiesen wird.

18

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Senat hat Beweis erhoben durch uneidliche Einvernahme der Zeugen ..., ... und ... sowie der Zeugin Hinsichtlich der Angaben der Beweispersonen wird auf die Sitzungsniederschrift vom 8.7.2026 (Bl. 577 ff. der Akten) Bezug genommen.

B.

19

Die Berufung ist teilweise begründet. Der Klägerin steht Maklerhonorar nicht in der vom Landgericht zuerkannten Höhe von 2.480.829,35 €, sondern nur in Höhe von 1.975.000,- € (nebst anteiligen Zinsen) zu. Die weitergehende Verurteilung war auf die Berufung der Beklagten aufzuheben und die Klage insoweit abzuweisen.

20

I. Zu Recht und mit zutreffender Begründung ist das Landgericht davon ausgegangen, dass die klägerische Provision auf der Basis des § 2 des Alleinvertriebsauftrags in der Fassung, wie sie von den Parteien am 4.3.2021 unterschrieben wurde (Anlage K 3), zu berechnen ist. Ein anderes Ergebnis lässt sich weder aus den Grundsätzen des erkannten und ausgenutzten Irrtums noch mit Hilfe eines Schadensersatzanspruchs aus culpa in contrahendo herleiten.

21

1. Nach den Grundsätzen des anerkannten und ausgenutzten Irrtums ist bei der Auslegung einer Willenserklärung der vom objektiven Erklärungsgehalt abweichende wirkliche Wille des Erklärenden maßgeblich, wenn der Erklärungsempfänger erkannt hat, was der irrtümlich Erklärende in Wahrheit wollte (vgl. BGH, Urteil vom 22.2.1995 – IV ZR 58/94, Rz. 15 f.; Grüneberg / Ellenberger, BGB, 85. Aufl., § 119 Rz. 7; MünchKomm / Armbrüster, BGB, 10. Aufl., § 119 Rz. 66). Unter der Voraussetzung, dass die Beklagte

erkannt hätte, die Klägerin habe durch ihre Unterschrift unter den Vertrag gemäß Anlage K 3 eigentlich den Vertrag ohne den einschränkenden Zusatz in § 2 „soweit ...“ bei der Berücksichtigung von Steuervorteilen (also entsprechend ihrem ursprünglichen Angebot gemäß Anlage K 7) schließen wollen, wäre der Vertrag ohne die Einschränkung zustande gekommen; denn dann hätte die Beklagte die Willenserklärung der Klägerin dahin verstehen müssen, den Vertrag ohne die einschränkende Klausel schließen zu wollen, und hätte die Klägerin die korrespondierende Willenserklärung der Beklagten entsprechend verstehen dürfen.

22

Insoweit kann ein entsprechender Wille der Klägerin, den Vertrag in der Fassung gemäß Anlage K 7 schließen zu wollen, unterstellt werden. Denn jedenfalls ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, dass das Landgericht nicht festzustellen vermochte, die Beklagte habe diesen (unterstellten) Willen der Klägerin erkannt.

23

Die Frage, ob die Beklagte Kenntnis vom (unterstellten) Vorstellungsbild der Klägerin hatte, betrifft eine innere Tatsache und kann nur durch einen Schluss aufgrund äußerer Indizien beantwortet werden (vgl. dazu auch BGH vom 22.5.1995, a.a.O. Rz. 16). Vorliegend lässt der aus den vorgelegten Unterlagen nachvollziehbare Verlauf der Vertragsverhandlungen einen derartigen Schluss nicht zu.

24

Fernliegend ist insoweit zunächst die Annahme der Klägerin, die Beklagte habe die Klägerin dadurch getäuscht, dass sie die Einschränkung bezüglich der Berücksichtigung von Steuervorteilen ungekennzeichnet (unmarkiert) in ihren Vertragsentwurf vom 17.2.2021 eingefügt habe. Da in diesem Vertragsentwurf unstreitig keinerlei Änderung gegenüber dem Ausgangsentwurf der Klägerin gemäß Anlage K 7 markiert war, kann nicht unterstellt werden, dass die Beklagte die Änderung der Klausel über die Berücksichtigung von Steuervorteilen vor der Klägerin verheimlichen wollte. Dass diese Klausel im weiteren Vertragsentwurf der Beklagten vom 2.3.2021 (Anlage K 9), in der Änderungen gegenüber den Vorentwürfen markiert waren, von der Beklagten nicht markiert wurde, lässt ebenfalls keinen Schluss auf Täuschungsvorsatz der Beklagten zu, weil die geänderte Klausel bereits im Entwurf vom 17.2.2021 enthalten war und damit der Entwurf vom 2.3.2021 insoweit keine (zu markierende) Änderung zum vorherigen Verhandlungsstand enthielt.

25

Dass die Änderung der Klausel über die Berücksichtigung von Steuervorteilen gegenüber dem Ausgangsentwurf der Klägerin gemäß Anlage K 7 bei den mündlichen Vertragsverhandlungen nicht thematisiert wurde, kann unterstellt werden, weil auch aus diesem Befund nicht auf eine Kenntnis der Beklagten von der (unterstellten) Tatsache, die Klägerin habe die Änderung der Klausel nicht erkannt, oder gar auf Täuschungsvorsatz der Beklagten geschlossen werden kann. Denn insoweit überzeugt die Argumentation des Landgerichts, dass die Beklagte davon ausgehen durfte, die Klägerin habe den endgültigen Vertragstext vor Unterschrift zur Kenntnis genommen. Der Vertragstext umfasst (ohne die Anlagen / Berechnungsbeispiele) gerade einmal 6 ½ Seiten. Zwischen der Übersendung des geänderten Entwurfes vom 17.2.2021 und dem Vertragsschluss vom 4.3.2021 lag ein Zeitraum von rund zwei Wochen. Die gegenständliche Änderung betrifft die Vergütung der Klägerin und damit den für sie zentralen Punkt des Vertragswerks. Aufgrund dieser Umstände lag es nahe, dass die Klägerin den endgültigen Vertragstext und insbesondere die gegenständliche Klausel vor ihrer Unterschrift geprüft und verstanden hat. Jedenfalls durfte die Beklagte hiervon ausgehen, sodass ein Schluss darauf, die Beklagte habe erkannt, dass die Klägerin den Vertrag in der Fassung des Ausgangsentwurfs gemäß Anlage K 7 schließen wollte, nicht möglich ist.

26

2. Über die Rechtsfigur der culpa in contrahendo sind Konstellationen vorstellbar, bei denen eine Vertragspartei im Wege des Schadensersatzes nach §§ 280, 241 Abs. 2, 311 BGB so zu stellen ist, als wäre ein Vertrag zu günstigeren als den tatsächlich vereinbarten Konditionen zustande gekommen (vgl. etwa die Nachweise bei Grüneberg / Grüneberg a.a.O. § 311 Rz. 56). Voraussetzung hierfür ist aber jedenfalls die Verletzung einer vorvertraglichen Pflicht (§ 280 Abs. 1 BGB). Hiernach scheitert vorliegend die Annahme, die Klägerin sei so zu stellen, als ob der Vertrag mit der Provisionsregelung gemäß Anlage K 7 zustande gekommen wäre, daran, dass eine vorvertragliche Pflichtverletzung der Beklagten nicht festgestellt werden kann.

27

Eine vorvertragliche Täuschung seitens der Beklagten (in Form des „Unterschiebens“ der Einschränkung der Provisionsklausel) wäre zwar zweifelsfrei eine vorvertragliche Pflichtverletzung. Eine solche kann aber nach den obigen Ausführungen unter 1. nicht festgestellt werden.

28

Auch von der Verletzung einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht kann nicht ausgegangen werden. Eine Pflicht zum ausdrücklichen Hinweis auf die Änderung der Provisionsklausel könnte man nur annehmen, wenn die Beklagte erkannt hat oder zumindest hätte erkennen können und müssen, die Klägerin habe die Änderung der Provisionsklausel nicht erkannt. Dabei kann der Irrtum der Klägerin wiederum unterstellt werden. Zur fehlenden Kenntnis der Beklagten hiervon wurde das Nötige bereits ausgeführt.

29

Da nach §§ 280 Abs. 1, 276 BGB auch die fahrlässige Pflichtverletzung zum Schadensersatz führt, würde es für die Verletzung einer Aufklärungspflicht genügen, wenn die Beklagte den (unterstellten) Irrtum der Klägerin hätte erkennen können und müssen; aber auch dies kann nicht festgestellt werden. Greifbar ist allein, dass die Änderung durch den Gegenentwurf der Beklagten vom 17.2.2021 in das Vertragswerk eingeführt wurde. Nicht pflichtwidrig ist, dass die Änderung nicht als solche gekennzeichnet wurde, da in diesem Entwurf auch sonstige Änderungen nicht gekennzeichnet wurden. Angesichts der oben unter 1. aufgeführten Umstände durfte die Beklagte im maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsabschlusses am 4.3.2021 davon ausgehen, dass die Klägerin die Änderung der Klausel zur Kenntnis genommen hat. Daher war die Beklagte nicht verpflichtet, auf die geänderte Klausel ausdrücklich hinzuweisen.

30

II. Auf der Basis der hiernach maßgeblichen Fassung des Vertrages zwischen den Parteien (unterschiedene Version) ermittelt sich der geschuldete Maklerlohn zu 1.975.000,- €.

31

1. Die nach § 2 Abs. 1 AVA zu staffelnde Provision ist zu berechnen aus dem „Gesamtnettokaufpreis“, der sich nach § 2 Abs. 2, 3 AVA im Falle des hier vorliegenden Share Deals ermittelt aus dem von den Kaufvertragsparteien zugrunde gelegten bzw. vereinbarten Grundstückswert zuzüglich steuerlicher Vorteile, soweit anfallende Steuern bei der Berechnung des Kaufpreises berücksichtigt und vom Käufer übernommen werden. Auf dieser Basis sind bei der Berechnung des Gesamtnettokaufpreises die im folgenden erörterten Parameter anzusetzen.

32

2. Ausgangspunkt der Berechnung ist ein vertraglich vereinbarter Grundstückswert von 78 Mio. €. Diesen Wert haben die Parteien des Anteilskaufvertrages (Anlage K 4) in 4.1.a) ausdrücklich bei der Ermittlung des Anteilskaufpreises zugrunde gelegt.

33

3. Vorliegend ergaben sich durch den Share Deal Steuervorteile der Beklagten in Höhe von 11.046.634,76 €.

34

a) Was mit den „Steuervorteilen“, die bei dem hier vorliegenden Share Deal für die Ermittlung der Berechnungsgrundlage der Provision dem vereinbarten Grundstückswert (grundsätzlich) hinzuzurechnen sind, gemeint ist, ist durch Auslegung des Vertrages zu ermitteln.

35

aa) Ausgangspunkt der Auslegung ist die Feststellung, dass die für den Fall eines Share Deal getroffene Regelung die Klägerin hinsichtlich ihres Provisionsanspruchs nicht besser, aber auch nicht schlechter stellen sollte als im Fall eines Asset Deals. Dies ergibt sich eindeutig daraus, dass die Bemessung des Provisionsanspruchs nach § 2 Abs. 3 AVA auch für den Fall des Share Deals am Wert der Grundstücke (und nicht etwa am Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile) anknüpft.

36

Vor diesem Hintergrund ist aus sich heraus nicht verständlich, was mit den hinzuzurechnenden steuerlichen Vorteilen des Verkäufers bei einem Share Deal im Vergleich zu einem Asset Deal gemeint sein soll. Denn bei einem Asset Deal (Veräußerung der Grundstücke durch die Zielgesellschaft) wäre die Beklagte als von

der Zielgesellschaft verschiedene Rechtspersönlichkeit nicht beteiligt, so dass dieser Vorgang für sie steuerlich neutral wäre und sie durch einen Share Deal auch keine Steuern gegenüber einem Asset Deal sparen könnte.

37

bb) Zieht man allerdings die Berechnungsbeispiele, die als Anlage Bestandteil des AVA geworden sind, für die Auslegung von § 2 Abs. 3 AVA heran, ergibt sich eindeutig, welche Steuervorteile die Vertragsklausel meint.

38

Die Beispiele 1 – 3 betreffen den Fall des Share Deals. Als fixe Parameter sind dort jeweils die Posten „Anschaffungskosten Anteile 25.000,- €“ und die Bilanzposition der Zielgesellschaft „Grundstücke 40.000,- €“ aufgeführt, als variable Parameter werden unterschiedliche Grundbesitzwerte bzw. Anteilskaufpreise aufgeführt.

39

Die Beispiele ermitteln auf der Basis dieser Parameter zunächst die in dem Buchwert der Grundstücke verborgenen stillen Reserven, indem sie vom (variablen) Grundbesitzwert den fixen Buchwert abziehen. Diesen Wert realisiert die Zielgesellschaft bei Veräußerung der Grundstücke und hat ihn als Veräußerungsgewinn zu versteuern. Sodann ermitteln die Beispiele diese Steuerlast hinsichtlich Körperschaft- und Gewerbesteuer.

40

In einem zweiten Schritt ermitteln die Beispiele den Veräußerungsgewinn, den die Beklagte unter denselben Parametern durch einen Share Deal erzielt, indem sie jeweils den variablen Anteilskaufpreis von den fixen Anschaffungskosten für die Anteile abziehen, und ermitteln die auf den Veräußerungsgewinn anfallende Steuerlast.

41

Sodann werden in allen Beispielen die nach den vorstehenden Absätzen ermittelten Beträge subtrahiert; die jeweilige Differenz wird dem jeweiligen Grundbesitzwert zugeschlagen, um zur Bemessungsgrundlage für die Provision zu kommen.

42

Hiernach haben die Parteien den Begriff der „Steuervorteile“ in § 3 Abs. 3 AVA eindeutig an die im Buchwert der Grundstücke bei der Zielgesellschaft verborgenen stillen Reserven angeknüpft, wobei die (mittelbaren) Vorteile für die Beklagte gemeint sind, denen entsprechende (mittelbare) Nachteile der Erwerber korrespondieren. Veräußert die Zielgesellschaft die Grundstücke, trifft die Steuerlast für die damit verbundene Aufdeckung der stillen Reserven die Zielgesellschaft und damit mittelbar die Beklagte als deren hundertprozentige Muttergesellschaft. Veräußert allerdings die Beklagte ihre Anteile an der Zielgesellschaft, bleiben die stillen Reserven zunächst verborgen (sie schlummern weiter in der Bilanz der Zielgesellschaft) und werden erst bei einer eventuellen späteren Veräußerung durch die Zielgesellschaft aufgedeckt; die Steuerlast hierfür trifft dann nach wie vor die Zielgesellschaft, mittelbar aber nunmehr die Erwerber der Anteile an der Zielgesellschaft als deren nunmehrige hundertprozentige Mutter. Die Beklagte wird von dieser Steuerlast dann weder mittelbar noch unmittelbar berührt; ihre Steuerlast aus dem Share Deal beschränkt sich auf den Veräußerungsgewinn hinsichtlich der Anteile.

43

cc) Zusammengefasst ist Steuervorteil im Sinn von § 2 Abs. 3 S. 2 AVA daher die Differenz aus (1) der Steuerlast (Körperschaft- und Gewerbesteuer), die die Zielgesellschaft hinsichtlich der Offenlegung im Buchwert der Grundstücke verkörpert stillen Reserven bei einer Veräußerung der Grundstücke zum angenommenen Grundstückswert träge, und (2) der Steuerlast (Körperschaft- und Gewerbesteuer), die die Beklagte hinsichtlich des Veräußerungsgewinns bei der Veräußerung der Anteile an der Zielgesellschaft trifft.

44

b) Entgegen der Auffassung der Beklagten spielt dabei keine Rolle, dass die Zielgesellschaft nach dem Vortrag der Beklagten eine steuerliche Gestaltungsmöglichkeit gehabt hätte, um bei Veräußerung der Grundstücke den Anfall von Gewerbesteuer zu vermeiden.

45

Insoweit teilt der Senat die Einschätzung des Landgerichts, dass die Parteien bei Vertragsschluss davon ausgegangen sind, dass die Gewerbesteuerbelastung bei der Ermittlung der Steuervorteile im dargestellten Sinn generell zu berücksichtigen sei, weil alle Berechnungsbeispiele, die verschiedene Varianten der Provisionsberechnung durchspielen, stets die Gewerbesteuer auf den Veräußerungsgewinn hinsichtlich der Grundstücke ansetzen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Berechnungsbeispiele mit Mail der Beklagten vom 20.3.2021 (Anlage K 8) in die Vertragsverhandlungen eingeführt wurden. Die Klägerin durfte dieses Angebot der Beklagten nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte dahin verstehen, dass ihre Provision wie in diesen Beispielen, also unter Berücksichtigung der Gewerbesteuerbelastung berechnet werden sollte.

46

Auch die Tatsache, dass die Provision nach § 2 Abs. 8 AVA mit Kaufpreiszahlung fällig werden sollte, spricht dagegen, dass die Parteien für die Ermittlung der hypothetischen Steuerbelastung der Zielgesellschaft bei Verkauf der Grundstücke von der Berücksichtigungsfähigkeit theoretischer Steuergestaltungsmöglichkeiten ausgegangen sind. Im Zweifel wollen Vertragsparteien einen Anspruch nur dann fällig stellen, wenn er im Fälligkeitszeitpunkt auch für den Anspruchsinhaber berechenbar ist. Dieser Befund spricht dafür, dass es für die Berechnung des Provisionsanspruchs nicht auf Gestaltungsmöglichkeiten eines Dritten (nämlich der Zielgesellschaft, die zwar von der Beklagten beherrscht wird, aber eine eigenständige juristische Person mit eigenverantwortlicher Geschäftsleitung ist) ankommen sollte.

47

c) Die Höhe der Steuervorteile im dargestellten Sinne hat die Klägerin mit 11.046.634,76 € zutreffend ermittelt.

48

(1) Der Zielgesellschaft wäre im Falle der Veräußerung des Grundstücks zum angenommenen Grundstückswert eine Steuerlast aus dem aus der Realisierung der im Buchwert der Grundstücke verborgenen stillen Reserven folgenden Veräußerungsgewinn in Höhe von 11.610.954,29 € entstanden.

49

Die Parteien des Anteilskaufvertrages haben einen Grundstückswert von 78.000.000,- € zugrunde gelegt (Anlage K 4, § 4, unter 4.1.a)). Bei der Zielgesellschaft waren die Grundstücke mit 40.815.198,43 € bilanziert (vgl. die bei Anlage B 5 wiedergegebene Bilanz zum 30.6.2021). Es wäre der Zielgesellschaft aus der Aufdeckung der stillen Reserven ein rechnerischer Gewinn in Höhe der Differenz von 37.184.801,57 € entstanden.

50

Unter Zugrundelegung der von den Parteien in den Berechnungsbeispielen übereinstimmend angenommenen Steuersätzen von 15,825% (Körperschaftsteuer) bzw. 15,4% (Gewerbesteuer) wäre der Zielgesellschaft hieraus eine Steuerlast von 5.884.494,85 € (Körperschaftsteuer) und 5.726.459,44 € (Gewerbesteuer), zusammen also 11.610.954,29 € entstanden.

51

(2) Die Beklagte trifft hinsichtlich der tatsächlich realisierten Veräußerung der Anteile eine Steuerlast auf den Veräußerungsgewinn von 564.319,53 €.

52

Der Kaufpreis für die Anteile betrug nach dem Ansatz der Klägerin (in ihrer Rechnung gemäß Anlage K 11) 36.170.366,03 €, nach dem Kaufvertrag (Anlage K 4, § 4, 4.1) hingegen 36.170.226,80 €. Der Senat legt insoweit die Angabe der für die Höhe ihres Anspruchs darlegungspflichtigen Klägerin zugrunde, da diese Angabe zu höheren Steuern, damit zu einem niedrigeren Steuervorteil und in der Konsequenz potentiell zu einem niedrigeren Provisionsanspruch führt.

53

Den Kaufpreis, den die Beklagte ursprünglich für den Erwerb der Anteile an der Zielgesellschaft entrichtet hatte, haben die Parteien in den Berechnungsbeispielen mit 25.000,- € angenommen. Daraus ergibt sich ein Veräußerungsgewinn von $(36.170.366,03 - 25.000,-) = 36.145.366,03$ €.

54

Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass hiervon nur 5% steuerpflichtig sind, also 1.807.268,30 €. Die Anwendung der oben genannten Steuersätze auf diesen Betrag ergibt eine Körperschaftsteuerbelastung von 286.000,21 € und eine Gewerbesteuerbelastung von 278.319,32 €, zusammen also 564.319,53 €.

55

(3) Die Differenz der vorgenannten Posten (11.610.954,29 – 564.319,53) ergibt 11.046.634,76 €.

56

4. Allerdings sind diese Steuervorteile dem vereinbarten Grundstückswert nur hinzuzurechnen, „soweit etwaig anfallende Steuern (auch latente Steuern) bei der Berechnung des Kaufpreises berücksichtigt wurden und vom Käufer übernommen werden“. Auf der Basis dieser Einschränkung erweist sich von den soeben ermittelten Steuervorteilen von 11.046.634,75 € nur ein Betrag in Höhe von 7 Mio. € als berücksichtigungsfähig.

57

a) Der die Anrechnung von Steuervorteilen begrenzende, mit „soweit“ beginnende Halbsatz des § 2 Abs. 3 S. 2 AVA bedarf zunächst der Auslegung.

58

aa) Dabei ist wiederum davon auszugehen, dass die Berücksichtigung von Steuervorteilen im dargestellten Sinn bei der Bemessung der Provision dazu dienen sollte, die Klägerin für den Fall des Share Deals nicht schlechter zu stellen als bei einem hypothetischen Asset Deal, wobei diese potenzielle Schlechterstellung daraus folgen würde, dass sich der Kaufpreis der Gesellschaftsanteile an einer Grundbesitzgesellschaft typischerweise aus dem Grundstückswert zuzüglich der sonstigen Aktiva und abzüglich der Passiva der Zielgesellschaft ermittelt und damit – da die Passiva (wie auch vorliegend, vgl. die bei Anlage B 5 wiedergegebene Bilanz der Zielgesellschaft) die Aktiva ohne Grundstück deutlich übersteigen werden – unter dem hypothetischen Kaufpreis für die Grundstücke liegen wird.

59

bb) Versteht man die Steuervorteile (bzw. die korrespondierenden Nachteile) im dargestellten Sinn, werden diese – insoweit ist dem Landgericht zuzustimmen – bei einem Share Deal zwangsläufig vom Erwerber übernommen. Denn die stillen Reserven sind im Buchwert der Grundstücke in der Bilanz der Zielgesellschaft verborgen, und die daraus folgende latente Steuerlast trifft bei der späteren Aufdeckung der stillen Reserven zwangsläufig die Zielgesellschaft und damit mittelbar die Erwerberin der Anteile als nunmehrige Muttergesellschaft der Zielgesellschaft.

60

cc) Entscheidender Gesichtspunkt für die einschränkende Klausel betreffend die Erhöhung der Bemessungsgrundlage für die Provision um Steuervorteile ist daher, ob (und inwieweit) diese Steuervorteile „bei der Berechnung des Kaufpreises berücksichtigt“ wurden.

61

Auch insoweit ist die Klausel unpräzise formuliert. Denn wenn sich der Kaufpreis (der Gesellschaftsanteile) bei Share Deal üblicherweise (so auch hier, vgl. Kaufvertrag, Anlage K 4, § 4, Ziff. 4.1) aus dem Grundstückswert zuzüglich der sonstigen Aktiva abzüglich der Passiva ableitet, kann eine Berücksichtigung der Steuerlatenzen im genannten Sinn (wenn überhaupt) nur beim Ansatz des Grundstückswerts erfolgen, da es gerade das Wesen der stillen Reserven ist, dass sie in den Bilanzpositionen nicht erscheinen. Folglich kann mit der Berücksichtigung beim „Kaufpreis“ nur die Berücksichtigung beim Ansatz des Grundstückswerts gemeint sein.

62

Damit haben sich die Parteien des AVA hinsichtlich der Provisionshöhe in die Hand der Erwerber der Zielgesellschaft gegeben. Nach der Eigenart des vorliegend durchgeführten Bieterverfahrens fließt letztlich derjenige Grundstückswert in den vereinbarten Kaufpreis ein, den der Bieter, der den Zuschlag erhält, seinem Angebot zugrunde gelegt hatte. Damit erhöhen diejenigen „Steuervorteile“ (im Sinne der voraussichtlichen Steuerlast bei späterer Aufdeckung der stillen Reserven) die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Provision, die die Erwerber des Grundstücks bei der Kalkulation ihres Angebots vom

von ihnen angenommenen Wert des Grundstücks abgezogen haben, um zum schließlich für Zwecke der Kaufpreisberechnung anzusetzenden Grundstückswert zu kommen.

63

Vor diesem Hintergrund vermag der Senat der Auffassung der Beklagten, dass es für das Tatbestandsmerkmal „Berücksichtigung beim Kaufpreis“ auf eine gemeinsame Willensbildung der Kaufvertragsparteien ankomme, nicht zu folgen. Irrelevant ist folglich auch, dass die Frage der Steuerlast auf die stillen Reserven in den den Kaufpreis betreffenden Regelungen des Kaufvertrages (Anlage K 4, § 4) nicht angesprochen wird. Dementsprechend wurde im Beweisbeschluss vom 12.11.2025 das Beweisthema wie folgt formuliert: „Berücksichtigung von Steuervor- bzw. -nachteilen (insbesondere im Hinblick auf einen Share Deal im Vergleich zu einem Asset Deal) bei der Kaufpreiskalkulation der Erwerber im Hinblick auf den Erwerb der Anteile an der (Notarvertrag vom 29.6.2021)“.

64

b) Der Senat ist auf der Basis der Angaben der Zeugen ... und ... davon überzeugt, dass die Erwerber der Anteile an der Zielgesellschaft (S. W. GmbH / T. I. mbH) bei der Kalkulation des von ihnen ihrem Angebot zugrunde gelegten Grundstückswerts von einem tatsächlichen Grundstückswert von ca. 85 Mio. € ausgegangen sind und damit bei ihrem Angebot die gegenständlichen Steuerlatenzen in Höhe von mindestens 7 Mio. € berücksichtigt haben. Dieser Überzeugungsbildung stehen weder die Angaben der Zeugen ... und ... noch objektive Befunde entgegen.

65

aa) Der Senat hält alle einvernommenen Zeugen, die ihre Aussagen überlegt und in sich stimmig gemacht haben, für persönlich glaubwürdig.

66

Der Zeuge ... und die Zeugin ... waren am streitgegenständlichen Lebenssachverhalt nur als Repräsentanten der Erwerber der Zielgesellschaft beteiligt. Sie und die von ihnen repräsentierten Gesellschaften stehen daher außerhalb der Vertragsbeziehungen zwischen den Parteien des vorliegenden Rechtsstreits. Ein irgendwie geartetes Interesse ihrerseits am Ausgang des Rechtsstreits ist daher nicht festzustellen.

67

Ein solches Interesse kann zwar beim Zeugen ..., der nach eigenen Angaben wirtschaftlich hinter der Beklagten steht, nicht verneint werden. Seine Angaben decken sich aber inhaltlich mit denjenigen des Zeugen ..., der seit mehreren Jahren nicht mehr für den Konzern der Beklagten tätig ist und daher kein Eigeninteresse am Ausgang des Rechtsstreits hat. Daher hat der Senat auch keinen Anlass gefunden, an der Glaubwürdigkeit der beiden letztgenannten Zeugen zu zweifeln.

68

bb) Die Beweistatsache (Berücksichtigung der Steuervorteile bei der Kalkulation seitens der Erwerber) wurzelt im Innenbereich der Erwerber der Zielgesellschaft, sodass insbesondere auf die Angaben des Zeugen ... und der Zeugin ..., die in Organfunktion bei der Muttergesellschaft der Haupterwerberin tätig und verantwortlich an der Preiskalkulation und an den Vertragsverhandlungen mit der Beklagten beteiligt waren, abzustellen ist. Deren Angaben erachtet der Senat auch für glaubhaft; sie werden aus den nachfolgend dargelegten Gründen weder durch objektive Befunde noch durch die Angaben der Zeugen ... und ... erschüttert.

69

(1) Inhaltliche Widersprüche zwischen den Angaben der Zeugen ... und ... sieht der Senat nicht. Beide haben übereinstimmend bekundet, dass die Erwerber von einem Grundstückswert von rund 85 Mio. € ausgegangen sind. Dass der Zeuge ... dabei von einem Abschlag wegen der drohenden Steuer auf die stillen Reserven von 7 – 8 Mio. € und die Zeugin von einem Abschlag von sogar 9 Mio. € ausgegangen sein will, um zum Angebotspreis zu gelangen, ist kein wirklicher Widerspruch, da der wahre Wert des Grundstücks und damit auch die Steuerlast auf die stillen Reserven ohne Bewertung des Grundstücks durch einen Grundstückssachverständigen von den Erwerbern bei der Kalkulation nur grob gegriffen werden konnte (was auch dadurch belegt wird, dass die tatsächliche Steuerbelastung auf die stillen Reserven nicht in der Größenordnung von 7 – 9 Mio. €, sondern bei mehr als 11 Mio. € liegt, vgl. oben B.II.3.(1)). Daher ergibt sich aus der Tatsache, dass nur bei der Berücksichtigung von Steuerlatenzen in

Höhe von 7 Mio. € sich bei einem Grundstückswert von 85 Mio. € der Angebotspreis von 78 Mio. € ergibt, kein Anhaltspunkt, an der Glaubhaftigkeit der Angaben der Zeugen zu zweifeln. Dieser Befund hat vielmehr nur zur Folge, dass aufgrund der Beweislast der Klägerin für die Höhe ihres Provisionsanspruchs von der Berücksichtigung von Steuervorteilen (nur) in Höhe von 7 Mio. € auszugehen ist.

70

(2) Für die Glaubhaftigkeit der Angaben der Zeugen ... und ... spricht auch der vom Landgericht herausgearbeitete Befund, dass nach der Lebenserfahrung mit Grundstücksgeschäften befasste Geschäftsleute bei der Kalkulation des Kaufpreises / Grundstückswerts im Falle des Erwerbs von Anteilen an einer Grundbesitzgesellschaft die künftige Steuerlast auf im Bilanzwert der fraglichen Grundstücke versteckte stille Reserven berücksichtigen werden.

71

(3) Für wenig ergiebig erachtet der Senat dem gegenüber die Erwägung der Beklagten, dass die Annahme eines Grundstückswerts von 85 Mio. € durch die Erwerberseite unplausibel, da deutlich übersetzt sei, wie auch die Angebote der übrigen Bieter zeigten. Es ist die Eigenart des hier gewählten Bieterverfahrens, dass nur das „beste“, will heißen höchste Gebot zum Zuge kommt, was tendenziell (zu) hohe Angebote begünstigt. Entsprechend hat der Zeuge auch angedeutet (insoweit nicht protokolliert), dass die Erwerberseite letztendlich kein „gutes Geschäft“ gemacht habe.

72

(4) Die Angaben der Zeugen ... und ... geben keinen Anlass, an der Glaubhaftigkeit der Angaben der Zeugen ... und ... zu zweifeln.

73

Vorauszuschicken ist, dass der Senat auch die Angaben der Zeugen ... und ... für glaubhaft hält. Die Zeugen konnten naturgemäß zur internen Kalkulation auf Erwerberseite keine Angaben machen. Sie haben jedoch angegeben, dass die Erwerberseite bei den Vertragsgesprächen bekundet habe, die Grundstücke würden im Hinblick auf die Möglichkeit, für Kunden des Zeugen ... als Steuerberater ein Modell zur Ersparnis von Erbschaftsteuer durch den Erwerb einer Vielzahl von Eigentumswohnungen umzusetzen, erworben, weshalb es auf andere steuerliche Fragen nicht ankomme.

74

Dazu ist zunächst zu sagen, dass bei Geschäften in der vorliegenden Größenordnung nicht regelmäßig oder zwingend davon auszugehen ist, dass die eine Seite der anderen gegenüber zutreffende Angaben über ihre Erwerbsmotivation oder interne Kalkulation macht. Eine Täuschung der anderen Seite ist damit nicht verbunden, weil insoweit keine Aufklärungspflicht ersichtlich ist. Soweit die Beklagte ein gegenteiliges Ergebnis aus § 116 BGB bzw. dem Verbot der Mentalreservation herleiten will, geht dies rechtssystematisch fehl, da vorliegend mit der Frage nach der Berücksichtigung von Steuervorteilen ein Tatbestandsmerkmal des AVA betroffen ist; an dieser Vertragsbeziehung zwischen den Parteien des Rechtsstreits ist die Erwerberseite nicht beteiligt, sodass eine „Mentalreservation“ ihrerseits für den Rechtsstreit irrelevant ist.

75

Vor allem aber, und das ist entscheidend, schließen sich das von Beklagtenseite skizzierte Steuersparmodell, wenn es die Erwerbsmotivation der Erwerberseite dargestellt hat, und die Berücksichtigung der gegenständlichen Steuervorteile bei der Kalkulation des Grundstückswertes nicht aus. Dass im Buchwert der Grundstücke verborgene Steuerrisiken einen wertbildenden Faktor für die Anteile an der Grundbesitzgesellschaft darstellen, versteht sich von selbst, will heißen der Marktwert wird auch hierdurch determiniert. Von daher ist plausibel, dass der potenzielle Erwerber (der im Zweifel nicht mehr als den Marktwert bezahlen will) diese Risiken bei seiner internen Kalkulation auch dann berücksichtigt, wenn er andere Steuersparmöglichkeiten sieht.

76

(5) Keine Zweifel an der Glaubhaftigkeit der Angaben der Zeugen ... und ... lassen sich aus dem Schreiben der Erwerberseite an die Beklagte vom 15.6.2021 (Anlage B 6) begründen, wo es auf Seite 2 heißt: „Der bei der Kaufpreisermittlung der Geschäftsanteile zugrunde gelegte Wertansatz des Grundbesitzes ... beträgt EUR 78.000.000,00 ... Steuerlatenzen der werden nicht in Abzug gebracht.“

77

Das Schreiben gemäß Anlage B 6 stellt sich als Reaktion der Beklagten auf den „Prozessbrief Phase II“ im Rahmen des gegenständlichen Bieterverfahrens dar, wie ihn der Zeuge ... dem Senat im Termin vom 20.6.2026 übergeben hat (vgl. Anlage zum Protokoll, Bl. 527 ff. der Akten). Dort wurde unter anderem auf Seite 2 unter 7. von den Bietern abgefragt, wie im Fall des Share Deals etwaige Steuerersparnisse sowie latente Steuern zwischen Käufer und Verkäufer verteilt werden sollten.

78

Diese Frage ist mit der Angabe eines Wertansatzes für das Grundstück, von dem Steuerlatenzen nicht mehr in Abzug gebracht werden, beantwortet. Denn damit ist klar, dass diese Steuern auf die (aus dem Wertansatz von 78 Mio. € folgenden) stillen Reserven im Falle ihrer Aufdeckung mittelbar die Erwerberin als neue Muttergesellschaft der Zielgesellschaft treffen werden.

79

Anders kann im Hinblick auf die zuvor gestellte Frage das Schreiben der Erwerberseite gemäß Anlage B 6 nicht verstanden werden. Damit trifft es keine Aussage darüber, wie der Wertansatz von 78 Mio. € zustande kam und ob die Erwerberseite bei der Kalkulation dieses Betrages die gegenständlichen Steuern auf die stillen Reserven berücksichtigt hat.

80

(6) Vor diesem Hintergrund lässt sich auch kein relevanter Widerspruch zwischen den Angaben der Zeugin... bei ihrer Einvernahme im Termin vom 8.7.2026 und ihrer E-Mail vom 21. Oktober 2021 (Anlage B 7) sehen.

81

Vorangegangen war die Mail des Zeugen ... vom Vortag (ebenfalls bei Anlage B 7), wo der Zeuge nachgefragt hatte, ob bei der Herleitung des Kaufpreisangebotes steuerliche Vorteile des Verkäufers im Vergleich Asset Deal zu Share Deal bei der Kaufpreisfindung in Abzug gebracht wurden (insbesondere latente Steuern). Diese Frage hat die Zeugen ... in ihrer Antwort mit den Worten verneint, dass „bei dem für unser Angebot zu Grunde gelegten Wertansatz ... in Höhe von 78 Mio. Euro ... keine Steuerlatenzen in Abzug gebracht“ wurden.

82

Der Beklagten ist zuzugestehen, dass die Antwort dahin verstanden werden könnte, dass für die Ermittlung des Betrages von 78 Mio. € Steuerlatenzen keine Rolle gespielt haben. Gemeint könnte aber auch sein, dass von dem Betrag von 78 Mio. € keine weiteren Steuerlatenzen mehr abgezogen wurden. So hat die Zeugin K. nach ihrer Aussage im Termin ihre E-Mail auch gemeint. Diese Auslegung (für die, da es nicht um eine Willenserklärung, sondern um die inhaltliche Richtigkeit eine Auskunft zum Zwecke der Beurteilung der Wahrhaftigkeit der Auskunftsperson geht, nicht der Empfängerhorizont, sondern das Verständnis der Erklärenden maßgeblich ist) liegt objektiv näher als die erstgenannte, da sie zum einen dem tatsächlichen Vertragsinhalt (die 78 Mio. € wurden ohne weitere Abzüge als Grundstückswert bei der Ermittlung des Kaufpreises für die Anteile), zum anderen auch der vorangegangenen Erklärung der Zeugin im Schreiben gemäß Anlage B 6 entspricht.

83

Dazu ist ergänzend anzumerken, dass der Zeuge ... nicht angeben konnte, was er mit dem in den E-Mails gemäß Anlage B 7 erwähnten Telefonat mit der Zeugin besprochen hatte und ob der Zeugin klar war, dass es um die Berechnung des Maklerhonorars für die Klägerin ging. Auch ist nicht anzunehmen, jedenfalls nicht vorgetragen, dass die Zeugin die Provisionsklausel des AVA kannte und damit die Bedeutung der Anfrage der Zeugen verstanden hat. Daher steht keinesfalls fest noch liegt es auch nur nahe, dass die Zeugin mit ihrer Mail gemäß Anlage B 7 eine inhaltlich über Anlage B 6 hinausgehende Auskunft dahin erteilen wollte, dass (nicht nur vom Grundstückswert 78 Mio. €, sondern auch schon) bei der Ermittlung des Grundstückswerts 78 Mio. € die hier gegenständlichen Steuervorteile nicht abgezogen wurden. Der Senat vermag daher nicht festzustellen, dass sich die Zeugin zum Beweisthema vorprozessual anders geäußert hätte als bei ihrer Einvernahme im Termin.

84

cc) In der Gesamtschau der vorstehend erörterten Befunde hat der Senat keine Zweifel an der Richtigkeit der (wirtschaftlich plausiblen) Angaben der Zeugen ... und ... und erachtet daher für erwiesen, dass die Erwerberseite bei der Kalkulation ihres Angebotes Steuervorteile im erörterten Sinne von mindestens 7 Mio.

€ berücksichtigt, also vom angenommenen Grundstückswert abgezogen hat, um zum angebotenen Grundstückswert zu kommen. Aufgrund der Darlegungs- und Beweislast der Klägerin für die Höhe ihrer Provision kann von der Berücksichtigung höherer Steuervorteile nicht ausgegangen werden.

85

5. Auf der Basis der vorstehend erörterten Parameter ergibt sich eine begründete Klageforderung in Höhe von 1.975.000,- €.

86

Nach § 2 Abs. 1 AVA ist die Provision der Klägerin aus dem „Gesamtnettokaufpreis“ zu berechnen. Dieser setzt sich für den Fall des hier vorliegenden Share Deals nach § 2 Abs. 3 AVA zusammen aus dem im Kaufvertrag angenommenen Grundstückswert (78.000.000,- €) und den hinzuzurechnenden Steuervorteilen (7.000.000,- €), beträgt also 85.000.000,- €.

87

Nach der Provisionsstaffel des § 2 Abs. 1 AVA ergibt sich hiernach eine Provision von 0,5% aus 70.000.000,- € (350.000,- €), 7,5% aus 5.000.000,- € (375.000,- €) und 12,5% aus 10.000.000,- € (1.250.000,- €), zusammen also 1.975.000,- €.

88

6. Die diesbezügliche Zinsentscheidung ergibt sich aus §§ 286 Abs. 1, 3, 288 BGB. Insoweit kann auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts auf S. 14/15 des angegriffenen Urteils Bezug genommen werden.

C.

89

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92, 97 ZPO.

90

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

91

Die Revision war nicht zuzulassen, da Zulassungsgründe (§ 543 Abs. 2 ZPO) nicht vorliegen. Weder hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Zu würdigen waren vielmehr die Umstände des Einzelfalles sowie die durchgeführte Beweisaufnahme.