
Datum: 17.04.1997
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 18. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 18 U 98/96
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:1997:0417.18U98.96.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 23 O 304/95

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 19. März 1996 verkündete Urteil der 23. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 16.000,00 DM abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Die Parteien können die Sicherheitsleistung auch durch eine unbefristete, unbedingte, selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank, einer öffentlichen Sparkasse oder einer Genossenschaftsbank erbringen.

Die Beschwer der Klägerin beträgt 70.725,00 DM.

Tatbestand:

1

Die Klägerin betätigt sich als Maklerin. Mit Schreiben vom 07.09.1994 teilte sie dem Beklagten über dessen Sohn mit, das Objekt ... in ... stehe für 1.980.000,00 DM käuferprovisionspflichtig zum Verkauf. Den Namen und die Anschrift der seinerzeitigen Eigentümerin, einer Frau ..., wohnhaft ... in ..., enthielt das Schreiben nicht. Wegen der

2

weiteren Einzelheiten des Inhaltes des Schreibens nebst Anlage wird auf die mit der Klageschrift zu den Akten gereichten Ablichtungen (Bl. 11 ff GA) verwiesen. Am 12.09.1994 suchte der Beklagte nach telefonischer Anmeldung die Büroräume der Klägerin auf und führte mit deren Geschäftsführer ein Gespräch, dessen Inhalt streitig ist. Mit Schreiben vom 14.09.1994 (in Ablichtung Bl. 71 GA) teilte der Geschäftsführer der Klägerin dem Beklagten mit, das Objekt sei bis 26.09.1994 reserviert, die Klägerin werde sich mit ihm unmittelbar nach diesem Termin wieder in Verbindung setzen. Weitere Tätigkeiten für den Beklagten entfaltete die Klägerin nicht. Der Beklagte setzte sich nach dem Gespräch vom 12.09.1994 unmittelbar mit der Eigentümerin in Verbindung und kaufte von ihr mit notariellem Vertrag vom 29.09.1994 das Objekt für 2.050.000,00 DM.

Mit der Klage hat die Klägerin von dem Beklagten entsprechend dem Schreiben vom 07.09.1994 eine Provision von 3,45 % vom Kaufpreis mit der Behauptung verlangt, ihr Geschäftsführer habe dem Beklagten die Vertragsgelegenheit im Gespräch vom 12.09.1994 nachgewiesen. 3

Die Klägerin hat mit der Behauptung, einen verzinslichen Kredit in entsprechender Höhe in Anspruch genommen zu haben beantragt, 4

den Beklagten zu verurteilen, an sie 70.725,00 DM nebst 10,75 % Zinsen seit dem 30.11.1994 zu zahlen. 5

Der Beklagte hat beantragt, 6

die Klage abzuweisen. 7

Er hat behauptet, der Geschäftsführer der Klägerin habe am 12.09.1994 ihm weder den Namen der Eigentümerin genannt noch auf eine Reservierungsvereinbarung hingewiesen. 8

Wegen des weiteren Parteivorbringens in erster Instanz wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils verwiesen. Das Landgericht hat Beweis erhoben durch uneidliche Vernehmung der Zeugin ..., jetzt ... Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf den Inhalt der Sitzungsniederschrift vom 27.02.1996 (Bl. 74 ff GA) Bezug genommen. 9

Durch das angefochtene Urteil hat das Landgericht die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, die Klägerin habe nicht bewiesen, daß sie dem Beklagten das Objekt ..., in ... nachgewiesen habe. Wegen der Einzelheiten der landgerichtlichen Begründung wird auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils verwiesen. 10

Gegen dieses Urteil richtet sich die fristgerecht eingereichte und begründete Berufung der Klägerin, mit der sie ihr erstinstanzliches Begehren weiterverfolgt. Zur Begründung ihrer Berufung ergänzt und vertieft sie ihr erstinstanzliches Vorbringen und behauptet insbesondere, daß es aus der Sicht der Klägerin zunächst der Bekanntgabe der Adresse der Eigentümerin nicht bedurft habe; der Beklagte habe sich aufgrund der Besichtigung zunächst lediglich Klarheit über die Geeignetheit des Objektes verschaffen wollen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Klägerin in der Berufungsinstanz wird auf den Inhalt der Berufungsbegründung vom 21.06.1996 (Bl. 112 ff GA) sowie auf den Schriftsatz vom 19.12.1996 (Bl. 161 ff GA) Bezug genommen. 11

Die Klägerin beantragt, 12

unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 70.725,00 DM nebst 10,75 % Zinsen seit dem 30.11.1994 zu zahlen. 13

Der Beklagte beantragt,	14
die Berufung zurückzuweisen.	15
Er tritt dem angefochtenen Urteil unter näherer Darlegung bei. Wegen der Einzelheiten seines Vorbringens in der Berufungsinstanz wird auf den Inhalt der Berufungserwiderung vom 07.11.1996 (Bl. 132 ff GA) sowie auf den Inhalt des Schriftsatzes vom 06.01.1997 (Bl. 170 ff GA) verwiesen.	16
Der Senat hat die Parteien gemäß § 141 ZPO angehört und Beweis erhoben durch uneidliche Vernehmung der Zeugin Wegen der Einzelheiten wird auf den Inhalt der Berichterstattevermerke vom 16.01.1997 (Bl. 186 ff GA) und vom 17.04.1997 (Bl. 200 ff GA) verwiesen.	17
Entscheidungsgründe:	18
Die Berufung ist nicht begründet.	19
1.	20
Die Klägerin kann den mit Klage und Berufung verfolgten Anspruch auf Zahlung einer Maklerprovision nicht auf § 652 Abs. 1 BGB stützen. Die Klägerin hat die für den Anspruch vorausgesetzte Maklertätigkeit nicht erbracht.	21
a)	22
Der Maklervertrag der Parteien war nicht auf eine Vermittlungstätigkeit der Klägerin gerichtet; die Klägerin hat nach ihrem eigenen Vorbringen auch den Kaufvertragsabschluß vom 29.09.1994 nicht vermittelt.	23
b)	24
Die Klägerin hat dem Beklagten die Gelegenheit zum Abschluß des notariellen Kaufvertrages vom 29.09.1994 betreffend das Geschäftshaus ... in ... auch nicht nachgewiesen. Nachweis ist die Kenntnisverschaffung von der Vertragsgelegenheit; sie muß den Maklerkunden in die Lage versetzen, unmittelbar in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptvertrag einzutreten (vgl. BGH WM 1987, S. 23). Nachzuweisen ist nicht das Objekt, sondern eine Vertragsgelegenheit (vgl. BGH NJW-RR 1990, S. 1008). Ein Immobilienmakler muß seinem am Kauf interessierten Auftraggeber im allgemeinen nicht nur das konkrete Grundstück, sondern auch den Namen und die Anschrift des möglichen Verkäufers zur Kenntnis bringen; daß der Kunde sich durch Einsichtnahme in das Grundbuch selbst die nötigen Kenntnisse verschaffen kann, genügt nicht (vgl. BGH WM 1987, S. 23). Die Voraussetzungen eines so definierten Nachweises lassen sich vorliegend nicht feststellen.	25
aa)	26
Ein Nachweis liegt nicht in der Zusendung des Schreibens der Klägerin vom 07.09.1994 mit Objektbeschreibung (Bl. 11-13 GA). Namen und Anschrift der Verkäuferin sind hierin nicht genannt. Das Schreiben diene ersichtlich auch nicht der Ermöglichung der Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit der Verkäuferin, sondern, wie sich insbesondere aus dem in dem Schreiben enthaltenen Halbsatz: "Sofern das vorstehende Objekt nicht Ihr Interesse finden solle, ..." ergibt, der Meinungsbildung des Interessenten, ob überhaupt dem Erwerb der Immobilie nähergetreten werden sollte. Daß dieses Schreiben einen Nachweis enthält, wird	27

schließlich von der Klägerin auch selbst nicht geltend gemacht.

- bb) 28
- Die Klägerin hat dem Beklagten die Vertragsgelegenheit auch nicht durch ihren Geschäftsführer im Rahmen des Gespräches vom 12.09.1994 nachgewiesen. Weder nach dem eigenen Vorbringen der Klägerin noch nach dem Ergebnis, der Beweisaufnahme kann die Feststellung getroffen werden, daß der Geschäftsführer der Klägerin dem Beklagten die Anschrift der Verkäuferin genannt hat. Die Klägerin behauptet dies nicht; die Zeugin ... hat nicht bekundet, daß dem Beklagten die Anschrift benannt worden sei. 29
- Darüber hinaus kann aber nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht einmal festgestellt werden, daß der Geschäftsführer der Klägerin dem Beklagten bei dem Gespräch am 12.09.1994 auch nur den Namen der Verkäuferin genannt hat. Soweit die Zeugin ... bei ihrer erstinstanzlichen Vernehmung und bei der Aussage vor dem Senat die diesbezügliche Behauptung der Klägerin bestätigt hat, bestehen im Ergebnis nicht zu überwindende Bedenken, dieser Aussage zu folgen. Gegen die Glaubhaftigkeit der Aussage sprechen zunächst Zweifel an dem Erinnerungsvermögen der Zeugin. Die Zeugin hat nach ihrer eigenen Bekundung punktuell nur die entscheidungserhebliche Tatsache selbst, nämlich die Namensnennung und die von dem Geschäftsführer für die Verweigerung eines Besichtigungstermins gegebene Begründung ("Frau Schwanke sei verweist"), nicht aber den sonstigen Gesprächsinhalt in Erinnerung. Hätte die Zeugin ein so gutes Gedächtnis, daß sie sich nach Monaten oder gar Jahren noch an Einzelheiten eines nicht aus dem alltäglichen Rahmen fallenden geschäftlichen Gesprächs ihres Chefs erinnern könnte, wäre zu erwarten gewesen, daß ihr - wenn auch nicht alle - so doch zumindest weitere Einzelheiten Erinnerung gewesen wären. Die Zweifel an der Erinnerungsfähigkeit der Zeugin werden verstärkt dadurch, daß sie sich bei ihrer Vernehmung vor dem Senat zunächst unsicher war, ob der Name Schwanke wirklich gefallen war, und sich erst auf Vorhalt ihrer erstinstanzlichen Aussage sicher zu sein schien. Es bestehen weiter Zweifel daran, ob die Zeugin den Gesprächsinhalt sicher wahrnehmen konnte. Es kann zwar nicht ausgeschlossen, aber auch nicht sicher festgestellt werden, daß die Zeugin das Gespräch zwischen dem Geschäftsführer der Klägerin und dem Beklagten durch die spaltbreit geöffnete Tür verfolgen konnte, selbst wenn der Spalt 20 cm breit gewesen sein sollte. Denn die Zeugin hat nach ihrer eigenen Bekundung während des Gesprächs zwischen dem Geschäftsführer der Klägerin und dem Beklagten an ihrem Schreibtisch weitergearbeitet und sich nicht auf das Gespräch konzentriert. Es kann deshalb nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, daß die Zeugin in Konzentration auf die eigene Arbeit von dem Gespräch abgelenkt war. 30
- Gegen die Glaubhaftigkeit der Aussage zur Namensnennung der Verkäuferin spricht weiter der Umstand, daß die von der Klägerin behauptete Namensnennung wohl nicht ihrem eigenen Interesse zum damaligen Zeitpunkt entsprach. Die Klägerin stand nämlich nach eigener Darstellung seinerzeit mit einem anderen Interessenten in Verbindung und hatte dessen Reservierungswunsch an die Verkäuferin weitergeleitet. Es spricht alles dafür, daß der Geschäftsführer der Klägerin sich (zu Recht) diesem anderen Interessenten gegenüber verpflichtet fühlte, wofür auch das eigene Schreiben der Klägerin vom 14.09.1994 (in Ablichtung Bl. 71 GA) spricht. Schließlich spricht gegen die Glaubhaftigkeit der Aussage der Zeugin der Wechsel des eigenen Parteivortrages der Klägerin. Ausweislich des Tatbestandes des angefochtenen Urteils, dessen Berichtigung nicht beantragt worden ist, hat die Klägerin erstinstanzlich behauptet, der Beklagte habe anlässlich des Gesprächs vom 12.09.1994 auch um Benennung der Eigentümerin gebeten (so auch S. 4 der Klageschrift vom 07.08.1995). Im Senatstermin vom 17.04.1994 hat der Geschäftsführer der Klägerin in Widerspruch hierzu 31

erklärt, er wisse nicht, ob der Beklagte nach dem Namen der Verkäuferin gefragt habe, glaube dies aber auch nicht, weil der Beklagte zunächst Interesse nur an einer Besichtigung geäußert habe. Angesichts dieses nicht plausibel erklärten Widerspruchs im Parteivortrag erster und zweiter Instanz hat der Senat Zweifel, ob der Geschäftsführer der Klägerin selbst sich an den Inhalt des Gespräches vom 12.09.1994 sicher erinnert.

c)

32

Kann nach alledem nicht angenommen werden, daß die Klägerin den ihr obliegenden Beweis geführt hat, daß sie dem Beklagten die Vertragsgelegenheit nachgewiesen hat, so ist ein solcher Nachweis für die Begründung eines Provisionsanspruchs auch nicht ausnahmsweise - was die Klägerin ebenfalls beweisen müßte - entbehrlich. Ohne Namen und Anschrift des Eigentümers ist der Interessent nicht in der Lage, in Vertragsverhandlungen einzutreten. Entbehrlich sind diese Angaben nur, wenn der Maklerkunde ohne weitere Nachforschungen selbst die Person des Verkäufers feststellen kann, der Verkäufer etwa in dem Objekt wohnt - was hier unstreitig nicht der Fall war - oder wenn es dem Kunden, der zunächst noch unentschlossen ist, ob Vertragsverhandlungen aufgenommen werden sollen, auf die Person des Verkäufers noch nicht ankommt und er später den Hauptvertrag am Makler vorbei abschließt (vgl. BGH NJW 1987, S. 1628). Auch die Voraussetzungen dieser Ausnahme können nicht festgestellt werden. Der Beklagte hat nach eigener Darstellung wegen seines starken Interesses an dem Objekt und weil er baldmöglichst Kontakt zum Verkäufer aufnehmen wollte, ausdrücklich nach dem Namen des Verkäufers gefragt und den Geschäftsführer der Klägerin sogar gedrängt, ihm den Namen zu nennen, damit er unmittelbar mit dem Verkäufer verhandeln könne. Diese durchaus plausible Darstellung hat die beweisbelastete Klägerin nicht widerlegt. Die Zeugin ... hat hierzu nichts bekunden können. Den Antrag auf eidliche Parteivernehmung des Beklagten hat die Klägerin im Senatstermin vom 17.04.1997 fallengelassen. Im übrigen erscheint die abweichende Sachdarstellung der Klägerin auch deswegen wenig glaubhaft, weil sie ausweislich des Tatbestandes des angefochtenen Urteils in erster Instanz zunächst selbst behauptet hat, der Beklagte habe nach dem Namen gefragt (S. 4 der Klageschrift), und diesen Wechsel im Parteivortrag nicht plausibel erklärt hat.

2.

34

Der Zahlungsanspruch der Klägerin folgt auch nicht aus dem Gesichtspunkt einer positiven Vertragsverletzung eines Maklervertrages zwischen den Parteien. Eine Pflichtverletzung des Beklagten könnte allenfalls dann näher in Betracht gezogen werden, wenn er, ohne weiter nach dem Namen und der Anschrift des Eigentümers zu fragen, auf die Auskunft hin, der Verkäufer sei verreist, nicht berechtigt war, auf eigene Faust Nachforschungen anzustellen. Es kann aber - wie bereits ausgeführt - schon nicht festgestellt werden, daß der Beklagte sich mit der bloßen Auskunft, der Verkäufer sei verreist, zufriedengegeben hat. Im übrigen kann aufgrund des Gespräches vom 12.09.1994 wohl nur dann eine Verpflichtung des Beklagten, Nachforschungen auf eigene Faust zu unterlassen, begründet worden sein, wenn ihm in dem Gespräch weitere über das Angebotsschreiben vom 07.09.1994 hinausgehende Informationen zuteil geworden wären, die den Beklagten zur Wahrung der Interessen der Klägerin verpflichtet hätten. Es kann aber weder auf der Grundlage des eigenen Vorbringens der Klägerin noch nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme festgestellt werden, daß dem Beklagten bei dem Gespräch am 12.09.1994 besondere, über seinen bisherigen Kenntnisstand hinausgehende Informationen zuteil geworden sind.

Die Berufung ist nach alledem mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen; die Entscheidung über die vorläufiger Vollstreckbarkeit rechtfertigt sich gemäß § 708 Nr. 10, §

36

711, § 108 ZPO.

Verkündet am 17. April 1997

37

, Justizobersekretärin als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle des Oberlandesgerichts

38

