
Datum: 25.10.2010
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 18. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 18 U 69/10
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2010:1025.18U69.10.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 8 O 326/09
Schlagworte: Maklervertrag Urkundenprozess
Normen: § 652 BGB, § 592 ZPO
Leitsätze:

1.

Der Abschluss eines Maklervertrages kann im Urkundenprozess mit einer Vertrags-urkunde belegt werden, bei der urkundlich nicht erwähnte Vertragsbestandteile im Wege der Auslegung unter Berücksichtigung weiterer unstreitiger Umständen be-stimmt werden können.

2.

Ein sog. Makleralleinauftrag verpflichtet den Makler nicht dazu, persönlich für den Auftraggeber tätig zu werden.

3.

Bestreitet ein Auftraggeber nur die Höhe einer ihm in Rechnung gestellten Makler-provision und zahlt er auf die Rechnung einen reduzierten Betrag, kann sich hieraus ein den Grund des Maklerprovisionsanspruch bestätigendes Anerkenntnis des Auftraggebers ergeben, das eine Beweiserleichterung für den Makler begründet.

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 4. März 2010 verkündete Vorbehaltsurteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Es beschwert die Beklagten in Höhe von über 20.000,00 €; die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

1

A. Sachverhaltsdarstellung

2

Der Senat nimmt Bezug auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil. Der Sachverhalt stellt sich wie folgt dar:

3

Der Kläger verlangt von beiden Beklagten jeweils die Zahlung einer Maklercourtage im Urkundenprozess.

4

Die beklagten Schwestern waren Eigentümerinnen mehrerer Immobilien und Erbbaurechte in D, bestehend aus mehreren Mehrfamilienhäusern mit Wohn- und Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen. Beide hatten den Wunsch, ihre Objekte in ihrer Gesamtheit zu veräußern.

5

Mit schriftlichen "Makleralleinaufträgen" vom 29.05.2007 (Anl. K 01 und Anl. K 02), erteilten die Beklagten dem Kläger, bezogen auf ihre jeweiligen Immobilien und Erbbaurechte, den Auftrag, "einen Käufer nachzuweisen und einen Kaufvertragsabschluss zu vermitteln". Nach den insoweit gleichlautenden schriftlichen Verträgen wurden die Objekte vom Makler für das "11fache der JNM" (Jahresnettomiete) angeboten, die Maklerprovision sollte "3% zzgl. der MWSt von 19%" betragen, die mit Abschluss eines Notarvertrages fällig sein sollte.

6

Der Maklervertrag mit der Beklagten zu 1 (Anl. K 01) erwähnt eingangs "Objekte gem. Objektliste 1a" und benennt als Objekte sodann "T-Straße 10, T-Straße 2, T-Straße 4 und G-Straße. 46a". Der Maklervertrag mit der Beklagten zu 2 (Anl. K 02) enthält lediglich die Objektangabe "gem. Anlage 1". Diese Anlage hat der Kläger als Anl. K 16 (Bl. 89 GA) vorgelegt. Eine Anlage zum Vertrag mit der Beklagten zu 1 hat der Kläger nicht vorgelegt.

7

Im August 2007 stellte der Kläger den Beklagten die als Zeugin benannte Maklerin C vor, die unter der Fa. T2 auftritt. Sie war im Auftrag von Investoren im benachbarten Ausland auf der Suche nach geeigneten Immobilien und hatte dem Kläger signalisiert, dass seitens ihrer Auftraggeber Interesse an den Objekten der Beklagten bestehen könne.

8

Eine Auftraggeberin der Zeugin C war die Fa. M (im Folgenden: Fa. M). Diese war am Erwerb der von den Beklagten angebotenen Objekte interessiert. Für sie erstellte die Zeugin C in der Folgezeit ein Exposé über die Objekte der Beklagten. Ein Vertreter der Fa. M und die Beklagten unterzeichneten in einem Anfang Oktober 2007 geführten Gespräch ein sog. letter of intent zum Erwerb der Immobilien und Erbbaurechte durch die Fa. M. An dem Gespräch nahmen auch der Kläger und die Zeugin C teil. Ob die Parteien hierbei eine Reduzierung einer von den Beklagten an den Kläger zu zahlenden Courtage vereinbarten, ist umstritten.

9

Mit notariellem Kaufvertrag vom 17.12.2007 (Anl. K 03) veräußerten die Beklagten ihre Immobilien an die Fa. M. Ausweislich der notariellen Urkunde trat die Zeugin C hierbei als vollmachtlose Vertreterin für die Käuferin auf. Ihr Handeln genehmigte die Käuferin mit notariell beglaubigter Urkunde vom 25.01.2008 (Anl. K 04). Dabei ließ sie sich von Rechtsanwalt Dr. T vertreten, dem mit notariell beglaubigter Urkunde eines niederländischen Notars vom 15.06.2007 eine Vollmacht der Käuferin für Grundstücksgeschäfte erteilt worden war. Der vereinbarte Kaufpreis betrug 6,9 Mio. Euro, wobei 3.222.000 € auf die Beklagte zu 1 und 3.678.000 € auf die Beklagte zu 2 entfielen. Die u.a. als Zahlungsvoraussetzung im notariellen Kaufvertrag vereinbarte Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung der Erbbaurechte wurde im September 2008 erteilt.	
Mit Schreiben vom 22.12.2008 (Anl. K 05 und Anl. K 06) stellte der Kläger der Beklagten zu 1 eine Maklercourtage von 115.025,40 € und der Beklagten zu 2 eine Maklercourtage von 131.304,60 € in Rechnung. Die Beträge machen 3% der erzielten Kaufpreise zzgl. 19% MWSt. aus.	11
Mit inhaltlich gleichlautenden Schreiben vom 30.12.2008 (Anl. K 08) und 02.01.2009 (Anl. K 07) bestätigten die Beklagten dem Kläger den Eingang der Rechnungen und teilten ihm hierzu mit: "Gemäß unser mündlich getroffenen Vereinbarung bringe ich den vereinbarten Betrag in Höhe von 35.000,00 € zzgl. 19% MWSt. = 41.650,00 € in Abzug." Hierzu erbat sie eine korrigierte Rechnung und erklärten, nach deren Eingang umgehend zahlen zu wollen.	12
Mit Schreiben seiner Prozessbevollmächtigten vom 30.01.2009 (Anl. K 09 und Anl. K 10) widersprach der Kläger dem angeblich vereinbarten Abzug und forderte die Beklagten zur Zahlung der vollen Rechnungssummen und der in den Schreiben ebenfalls berechneten Rechtsanwaltskosten auf. Die Zahlungsaufforderung wiederholten die Prozessbevollmächtigten des Klägers mit Schreiben vom 11.02.2009 (Anl. K 11 und Anl. K 12).	13
Am 17.02.2009 zahlte die Beklagte zu 1 73.375,40 € an den Kläger. Dieser verrechnete die Zahlung zunächst auf die Rechtsanwaltskosten (1.880,30 €), sodann auf Verzugszinsen (757,91 €) und danach auf die Hauptforderung, bei der sich so ein Restbetrag in Höhe von 44.288,21 € ergab.	14
Die Beklagte zu 2 zahlte am 20.02.2009 89.654,60 € an den Kläger. Auch diese Zahlung verrechnete der Kläger zunächst auf die Rechtsanwaltskosten (1.980,40 €), sodann auf Verzugszinsen (968,99 €) und schließlich auf die Hauptforderung, so dass 44.599,39 € verblieben.	15
Die offenen Restbeträge sind Gegenstand der vorliegenden Klage, die der Kläger im Urkundenprozess erhoben hat.	16
Der Kläger hat gemeint, er habe die Maklerprovision bereits deswegen verdient, weil er den Kontakt zu der für die spätere Käuferin tätigen Maklerin C hergestellt habe. Über die für seine Tätigkeit erforderliche Gewerbeerlaubnis, so sein Vortrag, verfüge er seit dem Jahre 2006. Im Übrigen hat der Kläger zu seiner Maklertätigkeit, seiner Zusammenarbeit mit der Zeugin C, zum Zustandekommen des Kaufvertrages sowie zu den danach aufgetretenen Schwierigkeiten, die Zustimmung des Eigentümers der Erbbaurechtsgrundstücke zu erlangen, umfangreich vorgetragen.	17
Der Kläger hat beantragt,	18

die Beklagte zu 1 zu verurteilen, an ihn 44.288,21 € zzgl. Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 18.02.2009 zu zahlen, und die Beklagte zu 2 zu verurteilen, an ihn 44.599,39 € zzgl. Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 21.02.2009 zu zahlen. 19

Die Beklagten haben beantragt, 20

die Klage abzuweisen. 21

Sie haben gemeint, der Kläger habe keine für ihren späteren Vertragsabschluss mit der Fa. M kausale Maklerleistung erbracht. Ursächlich für den Verkauf sei allein das Engagement der Zeugin C gewesen. Mit dem Kläger sei zudem bei der Unterzeichnung des letter of intent mündlich vereinbart worden, dass das ihm zustehende Maklerhonorar in Höhe von 3% des Kaufpreises um jeweils 35.000,00 € gekürzt werde. Diesen Vortrag haben sie mit der Benennung von Zeugen unter Beweis gestellt. 22

Mit Vorbehaltsurteil vom 4. März 2010 hat das Landgericht die Beklagten antragsgemäß zur Zahlung verurteilt, nachdem der Kläger in der vorausgegangenen mündlichen Verhandlung die als Anlagen K 01 bis K 12 bezeichneten Urkunden im Original vorgelegt hatte. Dabei hat es den Beklagten die Ausführung ihrer Rechte im Nachverfahren vorbehalten und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt: 23

Die Klage sei zulässig und im Urkundenprozess statthaft, weil der Kläger alle streitigen anspruchsbegründenden Tatsachen durch Urkunden beweisen könne. Der Abschluss der Maklerverträge werde durch die Urkunden der Anlagen K 01 und K 02 bewiesen. Durch die notariellen Urkunden der Anlagen K 03 und K 04 sei bewiesen, dass zwischen den Beklagten und der Fa. M ein Kaufvertrag betreffend die Grundstücke, auf die sich der Maklerauftrag bezogen habe, zustande gekommen sei. Das sei zwischen den Parteien auch unstreitig. Unstreitig habe der Kläger zudem den Kontakt zur Zeugin C hergestellt, die als Maklerin für die Käuferin tätig gewesen sei und die deren Interessen bei den Vertragsverhandlungen vertreten habe. Hierdurch habe er den Kontakt zur späteren Käuferin selbst hergestellt und den Beklagten die Gelegenheit zum Abschluss des Kaufvertrages verschafft. Dass ihnen der Kläger die Gelegenheit zum Abschluss des Kaufvertrages verschafft habe, sei von den Beklagten zudem mit ihren Schreiben vom 30.12.2008 und 02.01.2009 dem Grunde nach anerkannt worden. Die zwischen den Parteien streitige Höhe des verlangten Maklerlohns könne der Kläger mit den Maklerverträgen und mit dem Kaufvertrag belegen. Die Klage habe auch in der Sache Erfolg. Dem Kläger stünden die geltend gemachten Provisionsansprüche gem. § 652 I BGB zu. Ob der Kläger zum Geltendmachen der Ansprüche eine gewerberechtliche Genehmigung bedürfe, könne dahinstehen, weil der Kläger über die erforderliche Genehmigung verfüge und auch bei seiner Tätigkeit für die Beklagten verfügt habe. Die Voraussetzungen für den Courtageanspruch seien erfüllt. Der Kausalität stehe nicht entgegen, dass der Kläger lediglich den Kontakt zur Maklerin C hergestellt und diese sodann die Hauptarbeit für das Zustandekommen des Hauptvertrages geleistet habe. 24

Gegen das Urteil wenden sich die Beklagten mit ihrer form- und fristgerecht eingelegten Berufung, mit der sie ihr erstinstanzliches Vorbringen wiederholen und vertiefen und insbesondere vortragen: 25

Bereits das Erbringen der Maklerleistung sei nicht hinreichend dargetan und auch urkundlich nicht belegt. Der Kläger habe keinen Nachweis erbracht. Kaufinteressenten habe er den Beklagten nicht benannt. Wenn der Kläger geltend mache, er habe die Zeugin C vermittelt, die wiederum die Käuferin nachgewiesen habe, reiche das nicht aus, weil der Kläger nach 26

dem erteilten Makleralleinauftrag dazu verpflichtet gewesen sei, persönlich einen Käufer nachzuweisen und einen Kaufvertragsabschluss zu vermitteln. Das Einschalten der Maklerin C stelle keinen Nachweis des Klägers dar. Insoweit könne er sich auch nicht auf die Aktivitäten der Maklerin C berufen, die nicht seine Erfüllungsgehilfin, sondern allein die Interessenvertreterin der späteren Käuferin gewesen sei. Selbst wenn man von einer Maklerleistung ausgehe, sei die gewählte Prozessart nicht statthaft, weil der Kläger die Erfüllung seiner Leistung urkundlich nicht belegen könne. Es fehle auch der urkundliche Nachweis der Kausalität zwischen der Maklertätigkeit und dem Abschluss des Hauptvertrages.

Entgegen der Ansicht des Landgerichts hätten die Beklagten mit Schreiben vom 30.12.2008 bzw. vom 02.01.2009 kein Anerkenntnis abgegeben. Eine Teilzahlung bewirke allenfalls ein Anerkenntnis in Höhe des gezahlten Betrages, aber kein Anerkenntnis in Bezug auf alle anspruchsbegründenden Voraussetzungen. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus den beiden Schreiben. 27

Schließlich sei auch die Höhe des Anspruches urkundlich nicht belegt. Bei der Provisionsangabe in den Maklerverträgen fehle die Bezugsgröße. Es sei nicht selbstverständlich, dass dies dann der Kaufpreis sei. Die Bezugsgröße lasse sich auch nicht in Verbindung mit dem Kaufvertrag herstellen. Nach dem Maklervertrag hätten die Objekte nach dem 11 fachen der Jahresnettomiete angeboten werden sollen. Dem entspreche der vereinbarte Kaufpreis nicht. 28

Die inhaltliche Kongruenz fehle ebenfalls, weil der Hauptvertrag Objekte umfasse, die in den Maklerverträgen nicht bezeichnet worden seien. 29

Die Beklagten beantragen, 30
abändernd die Klage abzuweisen. 31

Der Kläger beantragt, 32
die Berufung zurückzuweisen 33

Hilfsweise erklärt er, vom Urkundenprozess Abstand zu nehmen, und beantragt, den Rechtsstreit an das Gericht der ersten Instanz zurückzuverweisen. 34

Er verteidigt das angefochtene Urteil, wobei er seinen erstinstanzlichen Vortrag ebenfalls wiederholt und vertieft. 35

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die bezeichneten Urkunden und den Inhalt der gewechselten Schriftsätze Bezug genommen. 36

B. Begründung 37

Die Berufung der Beklagten ist unbegründet. 38

Mit dem im Urkundenprozess erlassenen Vorbehaltsurteil hat das Landgericht die Beklagten zu Recht zur Zahlung der vom Kläger verlangten restlichen Provision verurteilt. 39

Der Urkundenprozess ist zulässig (I.). Die Voraussetzungen für den Erlass eines Vorbehaltsurteils liegen vor (II.). Den Beklagten ist die Ausführung ihrer Rechte im Nachverfahren vorzubehalten (III). 40

I. Die Klage ist gemäß §§ 592ff ZPO im Urkundenprozess zulässig. Die Klage ist auf Zahlung einer bestimmten Geldsumme gerichtet (§ 592 S. 1 BGB), die Klageschrift enthält die Angabe, dass im Urkundenprozess geklagt werde (§ 595 BGB). Der Kläger kann auch die anspruchsbegründenden Tatsachen durch Urkunden belegen (§ 592 S. 1 ZPO). Diesen Anforderungen hat der Kläger mit der Vorlage der Urkunden der Anlagen K 01 bis K 12 genügt, wobei der Senat insoweit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes folgt, nach der unstreitige, zugestandene oder offenkundige Tatsachen keines Beweises durch Urkunden bedürfen (BGH VIII ZR 211/72, NJW 1974, 1199 (1200f); BGH XI ZR 211/06, NJW 2008, 523).	41
II. Die Voraussetzungen für den Erlass eines Vorbehaltsurteils liegen vor.	42
Rechtsgrundlage für die geltend gemachten Provisionsansprüche ist § 652 Abs. 1 BGB.	43
1. Zwischen dem Kläger und beiden Beklagten ist jeweils ein Maklervertrag zustande gekommen. Der Abschluss der Maklerverträge wird durch die Vertragsurkunden vom 29.05.2007 (Anl. K 01 und Anl. K 02) belegt. Die mit den Vertragsurkunden dokumentierte vertragliche Vereinbarung stellen die Beklagten auch nicht in Abrede.	44
Die Verträge sind wirksam, auch wenn sie die Bezugsgröße für den Provisionssatz nicht angeben und die zu vermakelnden Objekte nicht im Einzelnen aufführen. Diese Angaben lassen sich im Wege der Vertragsauslegung bestimmen. Dabei sind auch die an einen urkundlichen Nachweis zu stellenden Anforderungen erfüllt, weil die Auslegung mit den Angaben aus den Urkunden und weiteren unstreitigen Umständen möglich ist.	45
a) Der in dem zu vermittelnden Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis ist die Bezugsgröße für die 3 %ige Maklerprovision. Für ein derartiges Verständnis der Maklerverträge spricht bereits ihr Vertragstext. In diesen wird der Kaufpreis in dem Satz, der der Angabe über die Provisionshöhe voransteht, ausdrücklich erwähnt. Es liegt dann nahe, dass sich die Angabe der Provision in Höhe von 3 % auf den Kaufpreis als Bezugsgröße beziehen soll. Bei der Vermakelung von Grundstücken und Erbbaurechten ist das auch die übliche Bezugsgröße, die zu dem ebenfalls üblichen Provisionssatz von 3 % "passt". Das die jeweiligen Vertragsparteien dies anders verstanden haben, ist weder von ihnen vorgetragen noch sonst ersichtlich geworden.	46
b) Die später von den Beklagten an die Fa. M veräußerten Objekte waren die Objekte, die der Kläger nach den ihm erteilten Makleraufträgen vermakeln sollte. In diesem Sinne sind beide Maklerverträge vom 29.05.2007 auszulegen.	47
Zwar verfügt der mit der Beklagten zu 1 abgeschlossene Maklervertrag (Anl. K 01) nicht über eine Anlage, in der die Objekte bezeichnet sind. Er führt auch nicht alle später von der Beklagten zu 1 veräußerten Objekte im Vertragstext auf. In diesem sind lediglich die Objekte "T-Straße 10", "T-Straße 2", "T-Straße 4" und "G-Straße 46a" erwähnt, nicht aber die ebenfalls veräußerten Objekte "T-Straße" (ohne Hausnr.) und "G-Straße 46b".	48
Der mit der Beklagten zu 2) abgeschlossene Maklervertrag (Anl. K 02) beschränkt sich darauf, die zu vermakelnden Objekte mit einem Hinweis auf eine "Anlage 1" zu beschreiben. Diese Anlage hat der Kläger im vorliegenden Rechtsstreit als Anlage K 16 (Bl. 89 GA) vorgelegt. Der vorgetragenen Tatsache, dass diese Unterlage die seinerzeitige "Anlage 1" zum Maklervertrag der Beklagten zu 2 war, sind die Beklagten nicht substantiiert entgegengetreten. Für ihre Richtigkeit spricht insbesondere, dass die Unterlage als "Anlage 1" gekennzeichnet und offenbar auch von der Beklagten zu 2 abzeichnet wurde. In dieser	49

Unterlage sind mit den Objekten "T-Straße 6", "T-Straße 8", "X-Straße 33/33a" und "G-Straße 48" auch die Objekte genannt, die nach dem Inhalt des notariellen Kaufvertrages von der Beklagten zu 2 veräußert wurden. Es fehlt lediglich die Nennung des im notariellen Kaufvertrages zusätzlich aufgeführten Objekts "X-Straße" (ohne Hausnr.).

Auch mit den dargestellten Ungenauigkeiten und Lücken im Vertragstext sind die Maklerverträge in dem Sinne zu verstehen, dass sie alle von den Beklagten veräußerten Objekte auch als die zu vermittelnden Objekte erfassen. Das ergibt sich aus den weiteren unstrittigen Umständen. Bei den Objekten der beiden Beklagten handelte es sich um drei in sich zusammenhängende Wohnanlagen (mit einigen in die Gebäude integrierten Gewerberäumen), wie das hierzu im Prozess von den Beklagten vorgelegte Exposé (Bl. 28ff GA) zeigt. Es ging um die Immobilien T-Straße 2-10, X-Straße 33/33a und G-Straße 46a/b-48 in D, die zusammen veräußert werden sollten und zu unterschiedlichen Anteilen beiden Beklagten gehörten. Das war allen Beteiligten bekannt, als sie die schriftlichen Maklerverträge unterzeichneten. Sie gingen außerdem davon aus, dass der Kläger für die zusammen zu veräußernden Objekte einen Kaufinteressenten vermitteln sollte. Vor diesem Hintergrund stellen die unvollständigen Bezeichnungen in den Maklerverträgen lediglich sprachliche Ungenauigkeiten dar, die im Wege der Auslegung zu überwinden sind. 50

2. Der Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom 17.12.2007 als dem vermittelten Hauptvertrag ist unstrittig und zudem durch Urkunden (Anl. K 03 und K 04) belegt. 51

Der abgeschlossene Kaufvertrag entspricht auch dem nach dem Maklervertrag zu vermittelnden Hauptvertrag. Er ist mit diesem kongruent, weil sich der Maklervertrag, wie bereits ausgeführt, auf die Vermittlung des Verkaufs aller Objekte bezog, die mit dem notariellen Kaufvertrag vom 17.12.2007 veräußert wurden. Im Übrigen ist im notariellen Kaufvertrag festgehalten, dass der Verkaufspreis nach der 11,375fachen Jahresnettomiete berechnet wurde. Das weicht insoweit nicht zum Nachteil der Beklagten von den Vorgaben der Maklerverträge ab, die eine 11fache Jahresnettomiete als den anzubietenden Kaufpreis bezeichnen. 52

3. Auch die Anspruchsvoraussetzungen einer Maklerleistung, die für den notariellen Kaufvertrag im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB kausal war, sind erfüllt und urkundlich belegt. 53

a) Nach den Maklerverträgen konnte der Kläger die Maklerprovision mit einer Nachweisleistung verdienen. In diesem Sinne ist die in den Vertragstexten enthaltene Formulierung, nach der der Kläger beauftragt war, "einen Käufer nachzuweisen und einen Kaufabschluss zu vermitteln" auszulegen. Der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages besteht in einer Mitteilung des Maklers an seinen Auftraggeber, durch die dieser in die Lage versetzt wird, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptvertrag einzutreten (vgl. BGH III ZR 19/04, NJW 2005, 753 (754)). Auf eine derartige Mitteilung kam es den Beklagten beim Abschluss der Maklerverträge an, eine weitergehende Vermittlungstätigkeit des Klägers haben sie nicht nachgefragt. Deswegen konnte der Kläger bereits mit einem Nachweis die Maklerprovision verdienen. 54

b) 55

Den Beklagten ist allerdings zuzugeben, dass es – wie im Senatstermin mit den Parteien im Einzelnen erörtert – fraglich ist, ob der Kläger den Nachweis bereits dadurch erbracht hat, dass er den Kontakt der Beklagten zur Zeugin C herstellte, die ihrerseits wiederum als Maklerin für die Fa. M tätig war. 56

Entgegen der Ansicht der Beklagten sind diese unstreitigen Tatsachen nicht bereits deswegen ein unzureichender Nachweis, weil die Beklagten sog. Makleralleinaufträge erteilt hatten. Die Makleralleinaufträge verpflichteten den Kläger nicht dazu, nur persönlich für die Beklagten tätig zu werden. Den allein beauftragten Makler trifft zwar eine Dienstleistungspflicht (vgl. BGH IV ZR 154/91, NJW 1992, 2818 (2819)). Diese stellt aber keine besonderen Anforderungen an Art und Umfang seiner Tätigkeit. Auch ein allein beauftragter Makler darf sich daher von ihm beauftragter Erfüllungsgehilfen bedienen.

Allerdings liegt in der Benennung eines weiteren Maklers, auch wenn dieser dem Auftraggeber den Kontakt zu einem Kaufinteressenten vermitteln kann, zunächst einmal lediglich ein sog. indirekter Nachweis, weil der beauftragte Makler mit dem weiteren Makler nur jemanden kannte, der wiederum einen Kaufinteressenten kannte. Das reicht für den Nachweis nicht aus, weil die Information des beauftragten Maklers den Auftraggeber nicht in die Lage versetzt, mit dem Kaufinteressenten Vertragsverhandlungen zu führen, vgl. Schwerdtner/Hamm, Maklerrecht, 5. Aufl. 2008, Rz. 252; Palandt/Sprau, BGB-Kom. 69. Aufl. 2010, § 652 Rz. 25.

58

Soweit der Kläger behauptet, er habe bereits vor der "Vermittlung" der Zeugin C mit der Zeugin ein Gemeinschaftsgeschäft vereinbart und mit ihr abgeklärt, dass die Fa. M als Kaufinteressentin für die Immobilien der Beklagten in Betracht komme, lässt das möglicherweise den Schluss auf einen vom Kläger mit der Zeugin C (als seiner Erfüllungsgehilfin insoweit) geführten Nachweis zu. Auf diesen, von den Beklagten bereits in der Klageerwiderung ausreichend bestrittenen Zusammenhang lässt sich allerdings eine Verurteilung im Urkundenprozess nicht stützen, weil der Kläger den Zusammenhang nicht urkundlich belegen kann.

59

c) Der Senat kann dennoch offenlassen, ob der Kläger im Zusammenwirken mit der Zeugin C den vertraglich gebotenen Nachweis geführt hat, weil die Beklagten die Maklerleistung anerkannt haben und der Kläger das Anerkenntnis urkundlich belegen kann.

60

Es liegt ein der Beweiserleichterung dienendes Anerkenntnis der Beklagten, ein sog. "Zeugnis gegen sich selbst" vor, nach dessen Abgabe der Kläger die Nachweisleistung nicht mehr nachzuweisen hat. Ein derartiges Anerkenntnis kann durch eine einseitige tatsächliche Erklärung des Schuldners abgegeben werden, vgl. Palandt/Sprau, a.a.O., § 781 Rz. 6. Es ist dann anzunehmen, wenn die Erklärung den Zweck hat, dem Gläubiger Erfüllungsbereitschaft anzuzeigen, um diesen dadurch von Maßnahmen abzuhalten oder ihm den Beweis zu erleichtern, vgl. BGH I ZR 284/02, NJOZ 2007, 1473 (1475).

61

Ein Anerkenntnis in diesem Sinne haben die Beklagten mit ihren Schreiben vom 28.12.2008 (Anl. K 08) und 02.01.2009 (Anl. K 07) abgegeben, mit denen sie auf die Rechnungen des Klägers reagiert haben. Mit den Schreiben verweisen die Beklagten auf die von ihnen behauptete mündliche Vereinbarung zur Minderung des Provisionsanspruches des Klägers und kündigen eine gegenüber dem Rechnungsbetrag entsprechend verminderte Zahlung an, die sie in der Folgezeit auch geleistet haben.

62

Der Senat ist mit dem Landgericht der Auffassung, dass die Beklagten damit zum Ausdruck gebracht haben, dass sie gegen den vom Kläger geltend gemachten Anspruch dem Grunde nach keine Einwände erheben wollen. Sie haben dem Kläger eine Zahlung in Aussicht gestellt und ihre Erfüllungsbereitschaft insoweit mitgeteilt. Ersichtlich sollte das den Kläger in Höhe der zugestandenen Beträge von weiteren Maßnahmen abhalten und ihm auch den Nachweis seines Anspruches erleichtern. Damit besagte die Erklärung der Beklagten auch, dass der geltend gemachte Makleranspruch dem Grunde nach nicht in Abrede gestellt und

63

nur seiner Höhe nach in dem nicht zugestandenem Umfang bestritten werden sollte. Letzteres wird auch dadurch deutlich, dass sich die Beklagten zur Begründung ihrer Abzüge bei der Höhe auf eine mit dem Kläger hierzu nachträglich getroffene Vereinbarung berufen und dann auch die von ihnen nicht in Abrede gestellten Summen gezahlt haben. Auch das lässt erkennen, dass sie die Voraussetzungen des Maklerprovisionsanspruches nicht in Frage stellen wollten.	
d) Der für den Provisionsanspruch notwendige Ursachenzusammenhang zwischen der Nachweistätigkeit des Klägers und dem Abschluss des Kaufvertrages liegt ebenfalls vor.	64
Wenn der Makler die Gelegenheit zum Vertragsschluss nachgewiesen hat und seiner Tätigkeit der Abschluss des Hauptvertrages in angemessenem Zeitabstand folgt, ergibt sich daraus der Schluss auf den Ursachenzusammenhang zwischen beiden von selbst, wobei in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ein Abstand von bis zu 6 Monaten noch als angemessener Zeitabstand angesehen worden ist, vgl. BGH III ZR 163/07, NJW 2008, 651 (652).	65
Nach diesen Kriterien steht der Ursachenzusammenhang zwischen der von den Beklagten anerkannten Maklerleistung, die Kläger im August 2007 erbracht hatte, und dem Abschluss des Kaufvertrages im Dezember 2007 bereits aufgrund der unstreitigen Umstände fest und bedarf keines urkundlichen Nachweises.	66
Abgesehen davon erfasst auch das Anerkenntnis der Beklagten den Umstand, dass eine für den Kaufvertragsabschluss kausale Maklerleistung des Klägers vorliegt, weil auch die Kausalität zu den dem Grunde nach zugestandenem Anspruchsvoraussetzungen gehört.	67
4. Die Beklagte zu 1 schuldet dem Kläger eine restliche Maklerprovision in Höhe von 44.288,21 €, die Beklagte zu 2 eine solche in Höhe von 44.599,39 €.	68
Bei der Höhe der dem Kläger gegen die Beklagten zustehenden Provisionsansprüche folgt der Senat der Berechnung des Klägers, die auch das Landgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat.	69
Mit der Berufung haben die Beklagten diesen Teil der landgerichtlichen Entscheidung nicht angegriffen.	70
In der Sache ist der Abzug der Rechtsanwaltskosten und Verzugszinsen von den Beträgen, die die Beklagten gezahlt haben, gerechtfertigt, weil die Entstehung dieser Kosten und die insoweit gemäß § 366 Abs. 2 BGB vorzunehmende Verrechnung nach dem unstreitigen Sachvortrag berechtigt sind und die von den Beklagten behauptete Vereinbarung zur Reduzierung der Provisionsansprüche, bei deren Zustandekommen die Nebenforderungen unberechtigt wären, erst im Nachverfahren zu klären sein wird.	71
Rechtsgrundlage der weiteren Zinsforderungen sind die §§ 286 Abs. 3, 288 Abs. 2 BGB.	72
III. Den Beklagten bleibt die Ausführung ihrer Rechte im Nachverfahren vorbehalten.	73
In diesem wird ihr Einwand, sie hätten mit dem Kläger beim Unterzeichnen des letter of intent eine Reduzierung der Provision auf die dann später von ihnen gezahlten Beträge vereinbart, zu klären sein.	74
Unbegründet und vom Landgericht bereits zu Recht in der Sache abschlägig beschieden ist der Einwand der Beklagten, der Kläger habe mangels gewerberechtlicher Erlaubnisse keine	75

Maklertätigkeit erbringen dürfen. Er ist sachlich falsch, weil der Kläger eine Erlaubnis nach § 34c GewO und sein Gewerbe auch angemeldet hatte. Im Übrigen wäre der Maklervertrag auch beim Fehlen einer Erlaubnis nach § 34c GewO wirksam, BGH III ZR 226/96, NJW 1998, 62 (64).

IV. 76

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 4, 711 ZPO. 77

V. 78

Der Senat hat die Frage der Zulassung der Revision gemäß § 543 ZPO geprüft und hiervon abgesehen, weil die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zum Zwecke der Rechtsfortbildung oder zur Wahrung einer einheitlichen Rechtsprechung veranlasst ist. Die für die Entscheidung des Rechtsstreits erheblichen Rechtsfragen sind höchstrichterlich bereits entschieden worden; von der höchstrichterlichen Rechtsprechung weicht der Senat nicht ab. Über die Fragestellung, ob und ggfls. unter welchen Voraussetzungen in der Berufungsinstanz vom Urkundsverfahren Abstand genommen werden kann, hatte der Senat nicht zu befinden. 79