
Datum: 27.02.2014
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 18. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 18 U 111/13
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2014:0227.18U111.13.00

Vorinstanz: Landgericht Bochum, 3 O 138/13
Schlagworte: Maklerprovision, Nachweismakler, Kausalzusammenhang
Normen: § 652 BGB
Leitsätze:

Der Provisionsanspruch des Nachweismaklers bleibt erhalten, wenn der Kunde alsdann die Dienste eines seitens des Verkäufers eingeschalteten weiteren Maklers in Anspruch nimmt, sofern nicht eine Unterbrechung des Kausalzusammenhangs zwischen dem Nachweis und dem Erwerb vorliegt.

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das am 31.7.2013 verkündete Urteil des Einzelrichters der 3. Zivilkammer des Landgerichts Bochum abgeändert.

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 5.355,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 4.5.2013 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

A.	2
Der Kläger wurde mit Vertrag vom 31.1.2012 von der seinerzeitigen Eigentümerin N mit der Vermarktung ihrer Eigentumswohnung in dem Objekt D-Straße in I beauftragt. Der Kläger offerierte diese Wohnung zum Preis von 155.000,00 € unter mehreren Internet-Portalen, u.a. unter „Immobilenscout24.de“. Dort fand sich, wie sich aus den Feststellungen im angefochtenen Urteil ergibt, auch ein Hinweis darauf, dass eine Provision in Höhe von 3,57 % (einschließlich Umsatzsteuer) verlangt werde. Der Beklagte nahm über dieses Portal am 10.8.2012 Kontakt mit dem Kläger auf und erhielt von ihm die Anschrift des Objekts. Die Parteien führten auch eine gemeinsame Besichtigung der Wohnung durch. (Weitere) mündliche oder schriftliche Vereinbarungen trafen die Parteien nicht. Der Beklagte bot zunächst 130.000,00 €, sodann 140.000,00 € als Kaufpreis an, womit die Eigentümerin nicht einverstanden war. Sie beendete daraufhin den Vertrag mit dem Kläger. Auf die Nachfrage des Beklagten beim Kläger, warum die Wohnung nicht mehr von ihm im Internet angeboten werde, teilte ihm der Beklagte unter dem 4.9.2012 mit:	3
... die Verkäuferin hat das letzte Angebot von Ihnen ebenfalls nicht akzeptiert und ist danach vom Auftrag zurückgetreten, so daß wir die Wohnung nicht mehr anbieten.	4
Freundliche Grüße ...	5
Die Eigentümerin schaltete die Maklerin L ein, die nunmehr die Wohnung annoncierte. Der Beklagte nahm mit ihr Kontakt auf. Mit notariellem Vertrag vom 27.9.2012 erwarb er die Wohnung zum Preis von 150.000,00 €. Er verpflichtete sich auch zur Zahlung eines Honorars an die Maklerin. Sie stellte 5.355,00 € in Rechnung, die er - so das Ergebnis der Beweisaufnahme vor dem Landgericht - auch beglich. Der Kläger seinerseits forderte den Beklagten am 6.3.2013 zur Zahlung einer Courtage in Höhe von 5.533,50 € (3,57 % von 155.000,00 €) auf. Der Beklagte wies die Forderung zurück.	6
Der Kläger hat die Auffassung vertreten, ihm stehe Maklercourtage vom Beklagten zu. Seine Leistung sei für das Zustandekommen des Kaufvertrags ursächlich geworden.	7
Wegen der in erster Instanz gestellten Anträge der Parteien wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen.	8
Der Beklagte hat in Abrede gestellt, überhaupt eine vertragliche Vereinbarung mit dem Kläger eingegangen zu sein. Er hat die Auffassung vertreten, die „schlichte Beantwortung der Internet-Offerte per Email“ und die Durchführung eines gemeinsamen Besichtigungstermins hätten eine Verpflichtung zur Zahlung der Maklercourtage nicht begründet. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags sei der Kläger „weder berechtigt noch in der Lage“ gewesen, ihm „den Abschluss des Kaufvertrages zu vermitteln“.	9
Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat ausgeführt, dass es zwar zu einem Maklervertrag zwischen den Parteien gekommen und die Kausalität der Nachweisleistung des Klägers nicht durch die Einschaltung der zweiten Maklerin entfallen sei. Doch stehe namentlich die Erklärung des Klägers vom 4.9.2012, dass er die Wohnung nicht mehr anbiete, seinem späteren Provisionsverlangen entgegen. Ferner müsse er sich vorhalten lassen, die Verkaufsbemühungen im Verhältnis zum Beklagten abgebrochen zu haben. Schließlich greife auch Verwirkung gem. § 654 BGB ein, weil der Kläger zugleich für Frau N tätig geworden sei.	10

Mit seiner Berufung verfolgt der Kläger Provisionsansprüche im Umfang von 5.355,00 € weiter. Er verweist darauf, dass seine Nachweisleistung für den Kaufvertrag ursächlich geworden sei. Die Eingehung einer weiteren Courtageverpflichtung gegenüber der zweiten Maklerin sei vermeidbar gewesen und bleibe im Übrigen auf die zwischen den Parteien bestehenden Verpflichtungen ohne Einfluss. Der Abbruch der Verkaufsbemühungen habe die Entstehung des Honoraranspruchs nicht gehindert. Ein Fall des § 654 BGB liege nicht vor.

Der Beklagte verteidigt die angefochtene Entscheidung. Er meint, dem Provisionsverlangen des Klägers stehe entgegen, dass sich ihm, dem Kläger, keine andere Möglichkeit für den Erwerb der Wohnung mehr geboten habe, als den weiteren Makler zu beauftragen. Dazu behauptet er, dass Frau N es abgelehnt habe, direkt mit ihm noch Kaufvertragsverhandlungen zu führen, als er sich nach Erhalt der Mitteilung des Klägers vom 4.9.2012 an sie gewandt habe. Sie habe ihn vielmehr an die „neue“ Maklerin verwiesen, die ihm auch die notwendigen Unterlagen beschafft und durch Verhandlungen mit Frau N eine Reduzierung des Kaufpreises auf 150.000,00 € erreicht habe. Der Beklagte beantragt, für den Fall einer Abänderung des Urteils die Revision zuzulassen. 12

Wegen des weiteren Vortrags der Parteien in der Berufungsinstanz wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze Bezug genommen. Der Beklagte hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat ferner seiner Auffassung Ausdruck verliehen, der Beklagte habe nicht nur eine Nachweisleistung des Klägers, sondern auch eine weitere Betreuung durch ihn erwartet. Die klare Mitteilung des Klägers vom 4.9.2012 habe den berechtigten Eindruck entstehen lassen, dass er infolge des Abbruchs seiner Bemühungen auch kein Honorar mehr fordern werde. 13

B. 14

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung hat auch in der Sache Erfolg. Dem Kläger steht ein Courtageanspruch gegen den Beklagten in der jetzt noch verfolgten Höhe aus § 652 Abs. 1 S. 1 BGB zu. 15

I. 16

Zwischen den Parteien ist, wie das Landgericht zu Recht dargelegt hat, ein Maklervertrag zustande gekommen. Aus dem Tatbestand des angefochtenen Urteils und dem dort in Bezug genommenen Ausdruck eines Internetauftritts ergibt sich zugunsten des Klägers, dass (auch) auf der Seite des Internet-Portals „Immobilienscout24.de“ ein Hinweis darauf vorhanden war, wonach Käuferprovision verlangt werde. 17

Die Anfrage des Beklagten auf diese Annonce stellte ein Angebot auf Abschluss eines Maklervertrages dar, das der Kläger auch angenommen hat (BGH, Az. III ZR 62/11). 18

Der Maklervertrag hatte jedenfalls zum Inhalt, dass der Kläger dem Beklagten die Möglichkeit des Abschlusses eines Kaufvertrags über die betreffende Eigentumswohnung nachwies und damit bereits seine Provision verdiente. Fehlt eine ausdrückliche Konkretisierung der von dem gewerblichen Makler zu erbringenden Leistungen, handelt es sich im Zweifel sowohl um einen Nachweis- als auch um einen Vermittlungsvertrag (Fischer, NJW 2007, S. 183; Hamm/Schwerdtner, Maklerrecht, 6. Aufl., Rn. 222; BGH NJW 1967, S. 1365). Anhaltspunkte dafür, dass eine Courtage hier nur für den Fall der Vermittlung eines Kaufvertrages mit der Eigentümerin geschuldet sein sollte, finden sich hingegen nicht. Dass der Kläger später auch die Angebote des Beklagten für die Eigentümerin entgegennahm und an sie weiterleitete, änderte nichts daran, dass (jedenfalls auch) ein Nachweismakler-Vertrag zustande 19

gekommen war. Entfaltet ein Makler nach dem Nachweis zusätzlich noch weitere Tätigkeiten, bedeutet dies nicht, dass er seinem Kunden gegenüber nunmehr weitergehende Verpflichtungen zur Vermittlung des Objekts übernimmt, erst recht nicht in dem Sinne, dass auch sein Courtageanspruch von derartigen weitergehenden Leistungen abhängig sein soll (Münchener Kommentar BGB/Roth, 6. Aufl., § 652 Rn. 56).

II. 20

Der Kläger hat die Nachweiseleistung bereits erbracht, indem er dem Beklagten die Anschrift des Objekts mitteilte und auch die Gelegenheit zur Aufnahme von Vertragsverhandlungen verschaffte. Bei dem Besichtigungstermin nahm auch die Eigentümerin teil, die damals zudem noch in dem Objekt wohnte. 21

III. 22

Auch die Kausalität der Nachweiseleistung für den Vertragsabschluss besteht, wie das Landgericht zu Recht ausführt. 23

1. 24

Für den Kläger streitet angesichts des nur wenige Wochen betragenden Zeitablaufs zwischen der Nachweiseleistung und dem Erwerb der Wohnung die Vermutung der Kausalität. 25

Dabei ist zu beachten, dass der erforderliche Kausalzusammenhang zwischen der 26

Maklerleistung und dem Abschluss des Hauptvertrages lediglich Mitursächlichkeit voraussetzt. Die Tätigkeit eines Nachweismaklers bleibt für den Käufer auch dann kausal, wenn der Verkäufer für das entsprechende Objekt einem anderen Vermittlungsmakler einen Alleinauftrag erteilt hat. Wie der BGH (Urteil vom 27. 10. 1976 - IV ZR 149/75 - NJW 1977, S. 41) entschieden hat, wird der Anspruch eines Nachweismaklers auf Provision grundsätzlich nicht dadurch gehindert oder beseitigt, dass der Auftraggeber, um zum Vertragsschluss zu gelangen, sich der Dienste eines für den Vertragsgegner auftretenden Vermittlungsmaklers bedienen und diesem deswegen Provision zahlen muss. Es handelt sich dabei nicht um einen lediglich *indirekten Nachweis, der als solcher keine Provision auslöst*.

Mitursächlichkeit kann ferner auch in dem Fall gegeben sein, wenn die Verhandlungen des Kunden auf Grund des Nachweises (oder der Vermittlung) durch den ersten Makler zunächst nicht zum Erfolg führen, nach Einschaltung eines zweiten Maklers aber dann doch erfolgreich sind (Münchener Komm. BGB/Roth, a.a.O., Rn 178 und 186; Hamm/Schwerdtner, a.a.O., Rn. 572).

2. 27

Es liegt auch kein Fall der Unterbrechung des Kausalzusammenhangs vor. Das wäre etwa dann der Fall, wenn „der Vertragsschluss .. ausschließlich auf die Bemühungen eines später eingeschalteten *Zweitmaklers* zurückgeht“ (Münchener Komm./Roth a.a.O. Rn. 176 unter Hinweis auf BGH Az. IV ZR 79/70, WM 1972, S. 444, 445). Auf einen solchen Sachverhalt beruft sich der Beklagte. 28

Ein derartiges „Szenario“, das die Unterbrechung des Kausalzusammenhangs bedeutete, ist nach Auffassung des Senats aber nicht gegeben. In dem vom BGH a.a.O. entschiedenen Fall lag es so, dass der Maklerkunde seine Verkaufsabsichten infolge einer Verbesserung seiner finanziellen Situation zunächst aufgegeben hatte, bevor er sodann im folgenden Jahr einen anderen Makler mit der Veräußerung seines Unternehmens beauftragte, worauf es später zur 29

Veräußerung an eine Tochtergesellschaft der vom Erstmakler nachgewiesenen Interessentin kam.

Vergleichbare Umstände sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar: Weder hatte der Beklagte seine Erwerbsabsicht noch hatte die Eigentümerin N ihre Veräußerungsabsicht aufgegeben. Die Eigentümerin und der Beklagte hatten sich auch nicht etwa dergestalt überworfen, dass Frau N an ihn - ohne Einflussnahme der zweiten Maklerin - gar nicht mehr hätte verkaufen wollen. Vielmehr hatte der Beklagte noch während des bestehenden Alleinauftrages des Klägers sein Angebot um 10.000,00 € auf 140.000,00 € aufgestockt und sich den Preisvorstellungen der Verkäuferin damit bereits deutlich angenähert. Die „neue“ Maklerin baute lediglich auf den früheren Verhandlungen auf, die durch die Nachweisleistung des Klägers initiiert worden waren. Auch die sonstigen Dienstleistungen der zweiten Maklerin (Beschaffung von Unterlagen) rechtfertigen keine andere Bewertung.

IV. 31

Der zustande gekommene Vertrag ist wirtschaftlich kongruent mit der nachgewiesenen Vertragsmöglichkeit. Die Abweichung des Kaufpreises um 5.000,00 € zugunsten des Beklagten ist nicht geeignet, die Kongruenz zu hindern. 32

Ferner ist die Kongruenz auch nicht deshalb zu verneinen, weil der Beklagte den Erwerb des Objekts nach dem 4.9.2012 nur noch über die „neue“ Maklerin und die Eingehung einer weiteren Provisionszahlungspflicht ihr gegenüber bewerkstelligen konnte. Diese zusätzliche Provisionszahlung ist schon angesichts ihrer - relativ gesehen geringen - Höhe nicht geeignet, die wirtschaftliche Gleichwertigkeit des zunächst beabsichtigten mit dem sodann realisierten Kauf entfallen zu lassen. 33

V. 34

Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags hat der Kläger das Maklerhonorar in Höhe von 3,57 % von 150.000,00 € verdient. Sein Courtageanspruch in Höhe der jetzt noch verfolgten 5.355,00 € ist nicht verwirkt. 35

1. 36

Für eine Verwirkung im Sinne von § 654 BGB fehlt es an Anhaltspunkten. Der Kläger war lediglich als Nachweismakler für den Beklagten tätig. Als solcher durfte er zeitgleich als Makler für die Eigentümerin auftreten, denn dem Makler ist in diesem Fall grundsätzlich eine Doppeltätigkeit erlaubt (BGH, Beschl. vom 26.3.1998, Az. III ZR 206/97, NJW-RR 1998, S. 992). 37

2. 38

Der „Abbruch“ der Vertragsverhandlungen, bei denen der Kläger ohnehin nur als Bote für die Eigentümerin fungierte, hinderte das Zustandekommen des Honoraranspruchs gleichfalls nicht, weil der Kläger dafür nur den Nachweis, nicht aber weitere Vermittlungsleistungen schuldete. 39

3. 40

Auch die Mitteilung des Klägers vom 4.9.2012 an den Beklagten, das Objekt werde durch ihn nicht mehr angeboten, begründete keine Verwirkung in entsprechender Anwendung des § 654 BGB. Den Kläger müsste dann der subjektive Vorwurf des Vorsatzes oder der dem 41

Vorsatz nahekommenden Leichtfertigkeit in Bezug auf die Interessen des Beklagten treffen (BGH NJW-RR 2005, S. 1423). Daran fehlt es. Zunächst ist zu berücksichtigen, dass die Aussage des Klägers, die Eigentümerin sei vom Auftrag zurückgetreten und er biete die Wohnung nicht mehr an, sachlich und inhaltlich zutreffend ist. Aus einer solchermaßen wahrheitsgemäßen Information könnte dem Kläger allenfalls dann ein Vorwurf im Sinne einer ggf. zum Schadensersatz verpflichtenden Verletzung der Interessen des Beklagten erwachsen, wenn er zum einen damit hätte rechnen können und müssen, dass er diese Information dahin missversteht, keinen (bereits entstandenen) Provisionsansprüchen des Klägers mehr ausgesetzt zu sein, und wenn der Kläger zum anderen absehen konnte und musste, dass der Beklagte in der Folgezeit weitere Verpflichtungen gegenüber einem anderen Makler eingehen würde. Jedenfalls an letzterem fehlt es; abgesehen davon hätte ein etwaiges Fehlverhalten des Klägers in diesem Zusammenhang nicht das Gewicht einer dem Vorsatz nahekommenden Leichtfertigkeit, wie sie für eine Verwirkung in analoger Anwendung des § 654 BGB erforderlich ist.

VI. 42

Der Kläger hat sich schließlich mit seiner Bemerkung vom 4.9.2012 dem Beklagten gegenüber auch nicht im Sinne von §§ 280 Abs. 1, 249ff. BGB schadensersatzpflichtig gemacht. 43

Eine solche Schadensersatzpflicht des Klägers setzt voraus, dass er mit der - wahrheitsgemäßen - Mitteilung vom 4.9.2012 jedenfalls fahrlässig bei dem Beklagten den unzutreffenden Eindruck hervorgerufen hätte, er werde ihn wegen des Objektnachweises nicht mehr auf Provision in Anspruch nehmen, und wenn der Beklagte gerade wegen dieses bei ihm entstandenen Eindrucks eine weitere Zahlungsverpflichtung gegenüber der zweiten Maklerin eingegangen wäre. 44

Ob die Information des Klägers, das Objekt werde von ihm „nicht mehr angeboten“, eine - fahrlässige - Pflichtwidrigkeit gegenüber dem Beklagten darstellte, bedarf keiner Beantwortung. Denn es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass dem Beklagten aufgrund dieser - etwaigen - Pflichtwidrigkeit des Klägers auch ein Schaden in Form der Belastung mit der Courtageforderung der zweiten Maklerin entstanden ist. Der Beklagte hätte dafür geltend machen müssen, dass er bei Kenntnis der wahren Sachlage (Entstehung eines Courtageanspruchs auch des Klägers im Falle des Erwerbs der Wohnung) die Verpflichtung gegenüber der zweiten Maklerin nicht eingegangen wäre oder eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises erreicht hätte. Daran fehlt es. Der Beklagte trägt vielmehr „umgekehrt“ vor, dass ihm ein Erwerb der begehrten Wohnung nunmehr nur noch „über“ Frau L möglich gewesen sei. Dieser Umstand war jedoch einer Entscheidung der Verkäuferin geschuldet; mit einer etwaigen Pflichtwidrigkeit des Klägers bezüglich der Information vom 4.9.2012 stand er in keinem Zusammenhang. 45

Keiner Entscheidung bedarf folglich auch die Frage, ob der Beklagte überhaupt einen Schaden infolge der Beauftragung der zweiten Maklerin erlitt. 46

VII. 47

Dem Kläger stehen auch die verlangten Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Eintritt der Rechtshängigkeit am 4.5.2012 zu (§§ 291, 288 Abs. 1 S. 2 BGB). 48

VIII. 49

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. 50

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision liegen nicht vor. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung rechtfertigen eine Befassung des Bundesgerichtshofs. Die Maßstäbe, unter denen von einer Unterbrechung des Kausalzusammenhangs bei der Einschaltung eines zweiten Maklers auszugehen ist, sind bereits höchstrichterlich konkretisiert worden (u.a. BGH NJW 1977, S. 41). Der Senat weicht mit seiner Entscheidung auch nicht von Urteilen anderer Oberlandesgerichte ab. 51