
Datum: 16.06.2014
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 18. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 18 U 112/13
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2014:0616.18U112.13.00

Vorinstanz: Landgericht Essen, 6 O 4/13

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 05.08.2013 verkündete Urteil der Einzelrichterin der 6. Zivilkammer des Landgerichts Essen abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

G r ü n d e:

I.

Die Klägerin ist Immobilienmaklerin. Sie verlangt von der Beklagten die Zahlung von Maklerhonorar für den Nachweis bzw. die Vermittlung des Kaufvertrags über ein Mehrfamilienhaus unter der Anschrift C-Straße in C2.

Das Objekt stand im Eigentum des Zeugen X und seiner Schwester K. Letztere erteilte der Klägerin einen Makleralleinauftrag mit dem sie die Klägerin mit der Vermarktung des Objekts in dem Zeitraum vom 15.02.2012 bis zum 15.08.2012 betraute. Die Klägerin bot das Objekt über die Internetplattform D zu einem Kaufpreis in Höhe von 326.000,00 Euro an. In der dort platzierten Anzeige heißt es u. a. „Provision: 3,57% v. Netto-VKPreis (incl. MwSt)“. Auf diese Anzeige hin meldete sich die Beklagte am 25.02.2012 bei dem Bruder der Klägerin, dem

1

2

3

4

Zeugen S, der für die Klägerin als Makler tätig ist. Dieser führte mit der Beklagten Ende Februar/Anfang März 2012 zwei Besichtigungstermine durch. Mit E-Mail vom 05.03.2012 an den Zeugen S wies die Beklagte auf eine Reihe von Mängeln hin und bat, dem Verkäufer ein Kaufpreisangebot in Höhe von 260.000,00 Euro zu übermitteln. Der Zeuge S antwortete per E-Mail vom 14.03.2012, dass die Verkäufer nicht unter 310.000,00 Euro verkaufen wollten. Die Beklagte teilte daraufhin mit E-Mail vom 21.03.2012 mit, dass sie das Angebot nicht annehmen könne, aber zu anderen Bedingungen weiterhin interessiert sei. Falls sich in dieser Richtung etwas ändere, möge Herr S sich bei ihr melden. Nach Ablauf des befristeten Auftrags der Frau K übermittelte die Klägerin dieser sowie dem Zeugen X mit Schreiben vom 30.08.2012 eine Liste mit den Namen und Anschriften der Interessenten, u. a. auch der Beklagten, die sich bei ihr gemeldet hatten.

Am 15.10.2012 wandte sich der Zeuge X an die Klägerin und teilte mit, dass er bereit sei, nunmehr zu einem Preis unter 300.000,00 Euro zu verkaufen. Er bat darum, erneut mit der Beklagten Kontakt aufzunehmen. Der Zeuge S rief die Beklagte am selben Tag an und fragte nach deren Interesse. Mit E-Mail vom 17.10.2012 (GA 11) übermittelte der Zeuge S der Beklagten das Exposé sowie einige Objektunterlagen. Einer der Dateianhänge trug die Bezeichnung „GB Auszug 2001.pdf“. Weitere Objektunterlagen übermittelte er mit E-Mails vom 19.10. 2012 (GA 57), 23.10.2012 (GA 55) und 25.10.2012 (GA 59 und 54). 5

Am 19.10.2012 erschien der Zeuge X unangekündigt bei der Beklagten und bot ihr das Objekt zum Preis von 270.000,00 Euro an. Bei einem weiteren Treffen mit dem Zeugen X am 26.10.2012 einigte sich die Beklagte mit diesem auf einen Kaufpreis in Höhe von 255.000,00 Euro. Am 05.12.2012 wurde ein notarieller Kaufvertrag zwischen Frau K und Herrn X als Verkäufer und der Beklagten als Käuferin zu diesem Preis beurkundet. 6

Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, zwischen den Parteien sei jedenfalls konkludent ein Maklervertrag zustande gekommen. Sie habe der Beklagten die Gelegenheit zum Abschluss des Kaufvertrages nachgewiesen und darüber hinaus auch den Abschluss des Kaufvertrags vermittelt. Sie hat vorgetragen, der Zeuge S habe die Beklagte, die von ihrem Provisionsverlangen schon aufgrund der Internetanzeige Kenntnis gehabt habe, bei dem ersten Telefonat auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Provision zu zahlen sei. Die Personalien der Verkäufer seien gegenüber der Beklagten in vielfachen Gesprächen vor dem 19.10.2012 kundgetan worden. Dies ergebe sich auch aus einer der E-Mails des Zeugen S an die Beklagte vom 25.10.2012 (GA 15), in der der Zeuge S auf Herrn X Bezug genommen habe. Namen und Anschriften der Eigentümer ergäben sich auch aus den vielfach überreichten Unterlagen. Die Angaben seien etwa in jedem Mietvertrag, dem Grundbuchauszug und den Grundbesitzabgabenbescheiden enthalten. Sie habe zwischen der Beklagten und den Verkäufern auch vermittelt, indem sie die gegenteiligen Vorstellungen zur Höhe des Kaufpreises weitergegeben und mit beiden Vertragsparteien Unterlagen ausgetauscht habe, die wesentliche Grundlage der Entscheidung zum Erwerb der Immobilie gewesen seien. 7

Die Klägerin hat beantragt, 8

die Beklagte zu verurteilen, an sie 9.103,50 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 9

Die Beklagte hat beantragt, 10

die Klage abzuweisen. 11

12

Die Beklagte hat vorgetragen, es sei bereits kein Maklervertrag zustande gekommen. Für einen konkludenten Vertragsschluss fehle es schon an einem eindeutigen Provisionsverlangen der Klägerin. Der Provisionshinweis in der Internetanzeige sei unzureichend, weil sich daraus nicht ergebe, wer die Provision zu zahlen habe. Einen Hinweis des Zeugen S auf eine von ihr zu zahlende Provision habe es nicht gegeben. Die Klägerin habe auch weder eine Nachweis- noch eine Vermittlungsleistung erbracht. Bis zum 19.10.2012, als der Zeuge X unangekündigt bei ihr erschien, habe sie keine Kenntnis über die Eigentümer der Immobilie gehabt. Die von dem Zeugen S übermittelten Objektunterlagen seien unvollständig bzw. veraltet gewesen. Auf der Grundlage dieser Unterlagen hätte sie die Immobilie nicht erworben. Erst Herr X habe ihr eine komplette Aufstellung der Mieter und eine komplette Aufstellung der Nebenkosten, eine komplette Einnahmen-Ausgaben-Rechnung und weitere Unterlagen überreicht. Nachdem sie die Unterlagen mit Frau X2, der Nichte des Zeugen X, durchgesprochen gehabt habe, habe sie sich zum Kauf entschieden. Der Kaufvertrag sei nur aufgrund eigenständiger Verhandlungen mit Herrn X zustande gekommen. Von der Existenz der Frau K und dem Umstand, dass diese Miteigentümerin des Grundstücks gewesen sei, habe sie erst aus den von Frau X2 übermittelten Unterlagen erfahren.

Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt. Es hat zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, ein Maklervertrag sei konkludent zustande gekommen. Der Provisionshinweis in der Internetanzeige sei ein ausreichendes Provisionsverlangen der Klägerin. Es sei auch hinreichend erkennbar, dass die Provision vom Käufer verlangt werde. Indem die Beklagte in Kenntnis des Provisionsverlangens mit dem Zeugen S das Objekt besichtigt habe und diesen gebeten habe, dem Verkäufer ihr Angebot zu übermitteln, die Immobilie für 260.000,00 Euro zu erwerben, sei ein Maklervertrag zustande gekommen. Die Klägerin habe auch eine Maklerleistung in Gestalt der Vermittlung des Kaufvertrags erbracht, denn sie habe einen Besichtigungstermin durchgeführt und die wechselseitigen Preisvorstellungen übermittelt. Darüber hinaus habe sie der Beklagten auch eine Vielzahl vertragswesentlicher Unterlagen zukommen lassen. Durch die Weiterleitung der gegenseitigen Angebote und die Zusendung der Unterlagen habe die Klägerin zumindest mittelbar die Abschlussbereitschaft der Beklagten gefördert. Die Vermittlungstätigkeit sei für den Abschluss des Kaufvertrages auch ursächlich gewesen. Zwar sei die Klägerin in die dem Vertragsschluss unmittelbar vorausgegangenen Verhandlungen zwischen der Beklagten und Herrn X nicht mehr eingebunden gewesen. Die Klägerin habe der Beklagten jedoch auf Verlangen auch nach dem 19.10.2012 noch Unterlagen übermittelt, die für den Vertragsschluss zumindest mitursächlich gewesen seien. Jedenfalls habe die Beklagte während der unmittelbaren Verhandlungen mit dem Verkäufer am 24.10.2012 noch Kontoauszüge verlangt, die sie am 25.10.2012 auch erhalten habe.

13

Mit der Berufung verfolgt die Beklagte ihren erstinstanzlichen Klageabweisungsantrag weiter. Sie trägt vor, ein eindeutiges Provisionsverlangen der Klägerin habe nicht vorgelegen, weil sich aus der Internetanzeige nicht ergebe, wer die darin erwähnte Provision zu zahlen habe. Die Klägerin habe auch ein mündliches Provisionsverlangen nicht bewiesen. Die Angaben des Zeugen S seien insofern viel zu pauschal. Im Übrigen seien die Angaben auch nicht glaubhaft. Die Klägerin habe auch keine für den Abschluss des Kaufvertrages kausale Maklerleistung erbracht. Es treffe nicht zu, dass sie von der Klägerin wesentliche Objektunterlagen erhalten und sich auf deren Grundlage für den Kauf der Immobilie entschieden habe. Sie habe vielmehr von dem Erwerb des Objekts Abstand genommen gehabt, nachdem vertragswesentliche Unterlagen gefehlt hätten und der über die Klägerin angebotene Kaufpreis nicht dem Wert der Immobilie entsprochen habe. Die Klägerin habe sich zwischen März und Oktober 2012 überhaupt nicht um das angebotene Objekt bemüht.

14

Der Zeitablauf sei ein wesentliches Indiz für eine Unterbrechung des Kausalzusammenhangs. Die Klägerin könne auch deshalb keine Provision von ihr verlangen, weil der Auftrag der Verkäufer bereits seit dem 15.08.2012 beendet gewesen sei, was sie ihr bei der erneuten Kontaktaufnahme im Oktober 2012 verschwiegen habe.

Die Beklagte beantragt, 15

gemäß den Schlussanträgen erster Instanz, ggf. nach § 538 Abs. 2 Nr. 4 ZPO zu entscheiden. 16

Die Klägerin beantragt, 17

die Berufung zurückzuweisen sowie - hilfsweise - die Revision zuzulassen. 18

Die Klägerin ist der Auffassung, sowohl eine Vermittlungsleistung als auch eine Nachweisleistung erbracht zu haben. Sie trägt vor, die Identität der Verkäufer habe sich aus den Unterlagen ergeben, die sie der Beklagten auf deren E-Mail vom 16.10.2012 hin übersandt habe. Sie sei der Beklagten auch zuvor bereits in dem am 15.10.2012 geführten Telefonat durch den Zeugen S preisgegeben worden. Nachdem die Beklagte mit E-Mail vom 18.10.2012 weitere Unterlagen angefordert habe, habe der Zeuge S die Anfrage weitergeleitet. Die Verkäuferseite habe reagiert und über Frau X2, die Tochter der Frau K, und den Sohn des Herrn X am 24.10.2012 und am 26.10.2012 per E-Mail weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt. Der Umstand, dass die Verkäufer reagiert und die Unterlagen bereit gestellt haben, zeige, dass sie, die Klägerin, auch auf die Willensbildung der Verkäufer eingewirkt habe. Sie habe der Beklagten auch den Kontakt mit Frau X2 verschafft, die an einem Besichtigungstermin mit der Beklagten teilgenommen habe. 19

Der Senat hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen X und S. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 16.06.2014 Bezug genommen. 20

II. 21

Die zulässige Berufung hat auch in der Sache Erfolg. Sie führt zur Abänderung des angefochtenen Urteils und zur Abweisung der Klage. 22

Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Zahlung des mit der Klage geltend gemachten Maklerlohns. Der Anspruch auf Maklerlohn setzt voraus, dass der Makler eine vertragsgemäße Maklerleistung erbracht hat, die gem. § 652 Abs. 1 S. 1 BGB entweder im Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss des in Rede stehenden Kaufvertrags oder in der Vermittlung des Kaufvertrags bestehen kann. 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 (Senat, Urt. v. 27.02.2014 – 18 U 111/13, juris m. w. N.). Der Senat vermag weder eine Nachweis- noch eine Vermittlungsleistung der Klägerin festzustellen. 23

1. Die nach § 652 Abs. 1 S. 1 BGB dem Nachweismakler obliegende Leistung besteht in dem "Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages" (des sog. Hauptvertrages). Damit ist eine Mitteilung des Maklers an seinen Kunden gemeint, durch die dieser in die Lage versetzt wird, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptvertrag einzutreten. Beim Immobilienkauf erfordert dieser Nachweis in der Regel neben der eindeutigen Bezeichnung des Objekts konkrete Angaben zu der Person, die zu substantiellen 24

Verhandlungen über den Vertragsabschluss berechtigt ist. Das ist der zur Verfügung über das Objekt Berechtigte, in der Regel also der Eigentümer (BGH, Urt. v. 16.12.2004 – III ZR 119/04, BGHZ 161, 349). Der Immobilienmakler muss seinem am Kauf interessierten Auftraggeber im Allgemeinen den Namen und die Anschrift des möglichen Verkäufers zur Kenntnis bringen; dass der Kunde sich auf andere Weise selbst die nötigen Kenntnisse verschaffen kann, genügt nicht. Ein Nachweis liegt daher nicht allein in der Zusendung eines Schreibens mit einer Objektbeschreibung, wenn hierin Namen und Anschrift des Verkäufers nicht genannt sind (Senat, Urt. v. 17.01.2011 – 18 U 94/10, juris; Beschl. v. 10.05.2012 – 18 U 63/12, juris).

Zwar hat die Klägerin der Beklagten durch Überlassen eines Exposés und Durchführung eines Besichtigungstermins Kenntnis von dem Objekt verschafft. Der Senat vermag aber nicht festzustellen, dass die Klägerin der Beklagten auch die Namen und Anschriften der Verkäufer bekannt gegeben hat. 25

a)Ihre Behauptung, der Zeuge S habe der Beklagten die Identität der Verkäufer in einem am 15.10.2010 geführten Telefonat bekannt gegeben, hat die Klägerin nicht zu beweisen vermocht. Der Zeuge S hat zwar bei seiner Vernehmung durch den Senat bekundet, er habe der Beklagten im Rahmen des vorgenannten Telefonats die Adressen des Herrn X und der Frau K genannt, die Namen seien der Beklagten schon aus früheren Gesprächen bekannt gewesen. Seiner Aussage stehen jedoch die Angaben der Beklagten gegenüber. Die Beklagte hat im Rahmen ihrer persönlichen Anhörung durch den Senat nicht in Abrede gestellt, dass der Zeuge S am 15.10.2010 ein Telefonat mit ihr geführt habe. Sie hat jedoch angegeben, der Zeuge S habe lediglich danach gefragt, ob sie noch Interesse an dem Objekt C-Straße habe, ohne ihr die Daten der Verkäufer mitzuteilen. Konkrete Anhaltspunkte, die den Zeugen S glaubwürdiger als die Beklagte oder seine Aussage glaubhafter als die Angaben der Beklagten erscheinen lassen, sind nicht erkennbar. Allein der Umstand, dass Herr S seine Aussage als Zeuge und die Beklagte ihre Angaben als Partei gemacht hat, rechtfertigt es nicht, der Aussage des Zeugen S zu folgen, zumal der Zeuge S als Bruder und Mitarbeiter der Klägerin in deren Lager steht. 26

b)Auch in der Übermittlung der E-Mails vom 17.10.2010 und 19.10.2010 liegt keine hinreichende Nachweisleistung. Namen und Anschriften der Verkäufer werden im Text der E-Mails weder unmittelbar noch durch eine konkrete Bezugnahme auf bestimmte Anlagen mitgeteilt. Es bedarf auch keiner Entscheidung, ob es für eine vertragsgemäße Nachweisleistung ausgereicht hätte, wenn sich die Beklagte die Namen und Anschriften der Verkäufer aus dem Inhalt der Dateianhänge hätte herausuchen können. Denn die Klägerin hat nicht dargelegt, dass die betreffenden Unterlagen diese Angaben enthielten. Das gilt auch für den der E-Mail vom 17.10.2010 als Dateianhang mit der Bezeichnung „GB Auszug 2001.pdf“ beigefügten Grundbuchauszug. Ob ein ohne nähere Erläuterung übersandter Grundbuchauszug eine ordnungsgemäße Nachweisleistung darstellt, erscheint schon deshalb fraglich, weil ein Grundbuchauszug nicht notwendigerweise den aktuellen Verfügungsberechtigten ausweist. So setzt etwa die Veräußerung eines Grundstücks durch den Erben nicht dessen Voreintragung voraus (vgl. § 40 Abs.1 GBO). Auch muss die (aktuelle) Anschrift des eingetragenen Eigentümers nicht angegeben sein (vgl. § 15 Abs. 1 GBV). Unabhängig davon war die Übermittlung des in Rede stehenden Dateianhangs jedenfalls auch deshalb nicht ausreichend, weil dieser seiner Bezeichnung nach aus dem Jahr 2001 datierte und damit zum Zeitpunkt der Übermittlung an die Beklagte schon mehrere Jahre alt war. Zudem umfasste der Grundbuchauszug, wie ihn die Klägerin mit Schriftsatz vom 15.03.2013 in Kopie zur Akte gereicht hat, auch nur die Abteilungen II und III und nicht die Abteilung I, in der die Eigentumsverhältnisse dokumentiert sind. In Bezug auf die weiteren 27

Dateianhänge der E-Mails vom 17. und 19.10.2012, die als „Übersichtsliste Wohnungen C-Straße.pdf“, „DG vor Ausbau.PDF“, „EG.PDF“, „1+2OG.PDF“, „Keller.PDF“ und „Unterlagen.pdf“ bezeichnet waren, hat die Klägerin ebenfalls nicht dargelegt, inwiefern sich aus dem Inhalt der elektronischen Dokumente die Namen und Anschriften der Verkäufer ergeben haben sollen. Die Bezeichnung der Dokumente deutet auch nicht auf einen entsprechenden Inhalt hin.

c) Eine Nachweisleistung der Klägerin kann auch nicht darin gesehen werden, dass der Zeuge X am 19.10.2010 bei der Beklagten erschien und sich als Verkäufer der Immobilie zu erkennen gab. Zwar wird in Rechtsprechung und Literatur die Auffassung vertreten, dass ein vom Verkäufer beauftragter Makler die ihm obliegende Mitteilung über eine Vertragsgelegenheit nicht nur durch eine persönliche Mitteilung des Maklers gegenüber dem Kunden, sondern auch dadurch erfüllen kann, dass die nachgewiesenen Interessenten sich bei der Veräußererseite melden und sich - gleichsam als Mitteilungsbote - als vom Makler geworben zu erkennen geben (OLG Düsseldorf, Urte. v. 18.09.2009 - 7 U 131/08, juris; OLG Stuttgart, Urte. v. 06.02.2002 - 3 U 157/01, juris; Fischer, NJW 2007, 183; Palandt/Sprau, BGB, 73. Aufl., § 652 Rn. 25). Vergleichbare Umstände liegen hier aber nicht vor. Die Klägerin hat den Zeugen X nicht beauftragt oder sonst veranlasst, die Beklagte aufzusuchen, sich ihr als (Mit-)Veräußerer erkennen zu geben und ihr anstelle einer entsprechenden Mitteilung der Klägerin seine Kontaktdaten zu überlassen. Allein der Umstand, dass die Klägerin ihm durch das Übersenden der Interessentenliste, die u. a. den Namen und die Anschrift der Beklagten enthielt, die Möglichkeit eröffnet hatte, unmittelbar mit der Beklagten in Kontakt zu treten, genügt insofern nicht. Die Klägerin hat dem Zeugen X und dessen Schwester die Liste erkennbar zum Zwecke der Erfüllung der ihr aufgrund des Verkäufauftrags obliegenden Pflichten übersandt und nicht, um den Zeugen X zu veranlassen, als Bote oder Erfüllungsgehilfe bei der ihr gegenüber der Beklagten obliegenden Nachweisleistung tätig zu werden.

28

d) Auch soweit die Klägerin der Beklagten am 23.10. und 25.10.2010 per E-Mail weitere Objektunterlagen in elektronischer Form übermittelt hat, lag darin keine Nachweisleistung. Auch in diesen E-Mails werden Namen und Anschriften der Verkäufer weder unmittelbar noch durch eine konkrete Bezugnahme auf bestimmte Anlagen benannt. Die Beklagte hätte die Daten deshalb, soweit sie sich daraus entnehmen ließen, allenfalls durch Recherchen in den umfangreichen Anlagen ermitteln können, wobei es auch einer weiteren Erklärung bedurft hätte, ob die sich aus den beigelegten Mietverträgen und weiteren Objektunterlagen ergebenden Eigentümer mit den gegenwärtigen Verfügungsberechtigten identisch sind. Unabhängig davon verfügte die Beklagte zum Zeitpunkt des Zugangs der E-Mails bereits über die zur Aufnahme von Vertragsverhandlungen erforderlichen Informationen. Denn sie hatte den Zeugen X schon bei dessen Besuch am 19.10.2010 kennen gelernt. Es steht auch zur Überzeugung des Senats fest, dass der Zeuge X sich der Beklagten bei seinem Besuch nicht nur als Miteigentümer und Verkäufer der Immobilie zu erkennen gegeben, sondern ihr auch seine Anschrift bekannt gegeben hat. Die Beklagte hat im Rahmen ihrer Anhörung glaubhaft angegeben, dass der Zeuge X ihr eine Visitenkarte übergeben habe. Der Zeuge X vermochte die Übergabe einer Visitenkarte nicht konkret zu erinnern, hat sie aber auch nicht ausgeschlossen. Er war sich im Übrigen sicher, der Beklagten zumindest seine Telefonnummer hinterlassen zu haben. Mit dem Zeugen X konnte die Beklagte auch unmittelbar Vertragsverhandlungen führen und den Kaufpreis aushandeln, dem letztlich auch die Miteigentümerin K zugestimmt hat.

29

2. Die Klägerin hat auch eine Vermittlungsleistung nicht dargelegt. Eine Vermittlungsleistung des Maklers liegt nur dann vor, wenn er auf den potentiellen Vertragspartner mit dem Ziel des

30

Vertragsabschlusses einwirkt. Vermittlungstätigkeit ist dabei die bewusste finale Herbeiführung der Abschlussbereitschaft des Vertragspartners des zukünftigen Hauptvertrages. Der Vermittlungsmakler soll seine Provision durch Verhandeln mit beiden Seiten und durch Einwirken auf den potentiellen Vertragsgegner des Auftraggebers, das die Abschlussbereitschaft herbeiführt, verdienen (BGH, Urt. v. 04.06.2009 – III ZR 82/08, juris). Die Vermittlungsleistung des Maklers muss für den Abschluss des Hauptvertrages zumindest mitursächlich werden und darüber hinaus insofern wesentlich sein, als der Makler bei dem Vertragspartner seines Auftraggebers ein Motiv gesetzt haben muss, dass nicht völlig bedeutungslos war (vgl. BGH, Urt. v. 21.05.1971 – IV ZR 52/70, juris; OLG Karlsruhe, Urt. v. 26.10.2001 – 15 U 53/99 juris; MüKo/Roth, BGB, 6. Aufl., § 652 Rn. 107).

Eine diesen Maßstäben entsprechende Vermittlungsleistung hat die Klägerin nicht dargelegt. 31
Eine Vermittlungsleistung zugunsten der Beklagten liegt weder in der Durchführung von Besichtigungsterminen mit ihr noch in der Beschaffung von Objektunterlagen zum Zwecke der Bewertung der Rentabilität des Mietobjekts oder zur Vorlage bei einer finanzierenden Bank. Diese Dienstleistungen mögen zwar das Zustandekommen des Kaufvertrages gefördert haben, sie stellen aber keine Einwirkung auf die Willensbildung der Verkäufer im Sinne einer Förderung der Abschlussbereitschaft dar. Das gilt auch für die bloße Weitergabe der Kaufpreisvorstellung der Beklagten. Erschöpft sich die Tätigkeit des Maklers in der Weitergabe von Informationen, so fungiert er als - neutraler - Bote und wirkt nicht auf die Entschließung des anderen Teils ein. Die Vermittlung setzt aber ein Einwirken auf den anderen Teil in dem Sinn voraus, dass der Makler über das bloße Überbringen von Informationen hinaus mit dem anderen Teil verhandelt, d.h. ihm den Vertragsschluss nahe legt (Senat, Urt. v. 29.05.2000 - 18 U 236/99, NJW-RR 2001, 567). Dass letzteres hier der Fall war, ist nicht erkennbar. Die Weitergabe der ursprünglichen Kaufpreisvorstellung der Beklagten (260.000,00 Euro) führte vielmehr zu der bloßen Mitteilung des Zeugen S vom 14.03.2012, dass die Verkäufer zu einem Preis unter 310.000,00 Euro nicht verkaufen wollten. Dass die Bereitschaft der Verkäufer, das Objekt auch zu einem niedrigeren Preis zu verkaufen, durch sie in irgendeiner Weise herbeigeführt oder gefördert worden ist, hat die Klägerin nicht dargelegt. Nach ihrem eigenen Vortrag hat sich der Verkäufer X vielmehr aus eigener Initiative am 15.10.2012 bei ihr gemeldet und darum gebeten, den offenbar bereits gefassten Entschluss, nunmehr zu einem geringeren Preis unter 300.000,00 Euro zu verkaufen, an die Beklagte weiterzugeben. In die weiteren Preisverhandlungen war die Klägerin unstreitig nicht eingebunden. Diese sind vielmehr ab dem 19.10.2012 unmittelbar zwischen dem Verkäufer X und der Beklagten geführt worden. Soweit die Klägerin danach noch Aktivitäten entfaltet hat, haben diese sich auf die Beschaffung bzw. Weitergabe von Objektunterlagen beschränkt. Darin liegt, auch soweit die Klägerin damit auf Anfragen oder Bitten der Beklagten reagiert hat, jedenfalls keine Vermittlungsleistung.

3. 32

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10 S. 1, 713 ZPO. 33

4. Veranlassung zur Zulassung der Revision gem. § 543 Abs. 2 ZPO besteht nicht. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Auch die Fortbildung des Rechts verlangt nicht nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs. Der Senat weicht mit seiner Entscheidung im Übrigen auch nicht von höchstrichterlichen oder anderen obergerichtlichen Urteilen ab. 34
