

---

**Datum:** 06.09.1994  
**Gericht:** Oberlandesgericht Köln  
**Spruchkörper:** 24. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 24 U 30/93  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGK:1994:0906.24U30.93.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Köln, 26 O 49/92

---

**Tenor:**

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Landgerichts Köln vom 13.01.1993 - 26 O 49/92 - wie folgt abgeändert: Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger 6.873,87 DM nebst 12,5 % Zinsen von 4.137,87 DM vom 24.09.1991 bis zum 31.10.1991 und vom 07.11. bis zum 19.01.1992, 4 % Zinsen auf diesen Betrag vom 01.11.1991 bis zum 06.11.1992 und 13 % Zinsen auf diesen Betrag vom 20.01.1992 bis zum 29.01.1992 sowie 13 % Zinsen von 6.873,87 DM vom 30.01.1992 bis zum 31.07.1992, 13,75 % auf diesen Betrag vom 01.08.1992 bis zum 15.09.1992 und 13,25 % auf diesen Betrag seit dem 16.09.1992 zu zahlen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen. Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

---

**Entscheidungsgründe**

1

2

Die zulässige Berufung hat in der Sache bis auf einen geringen Teil der Zinsforderung Erfolg. Den Klägern steht ein Anspruch auf Zahlung der geltend gemachten Provisionen in den Fällen L. und F. zu.

3

1. Zwischen den Parteien ist unstreitig ein Makler-

4

5

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| vertrag geschlossen worden. Dabei handelte es sich entgegen der Auffassung des Landgerichts und der Beklagten nicht um einen Vermittlungsmaklervertrag, sondern um einen Nachweismaklervertrag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 7  |
| Die Beklagte kann sich nicht mit Erfolg darauf berufen, daß zwischen den Parteien ein Vermittlungsmaklervertrag abgeschlossen gewesen sei, dessen Hauptpflicht - die Vermittlung eines Mietvertrages - die Kläger nicht erfüllt hätten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 8  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 9  |
| Entgegen der Auffassung des Landgerichts stehen die beiden Alternativen des Maklervertrages (Vermittlung und Nachweis) grundsätzlich gleichrangig nebeneinander, so daß es nicht Aufgabe der Kläger ist, darzulegen und zu beweisen, daß sie "nur" einen Nachweis erbringen mußten (vgl. Schwerdtner, Maklerrecht, 3. Auflage, Rdn. 98).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 11 |
| Derartiges ergibt sich auch nicht aus den besonderen Umständen des vorliegenden Sachverhaltes. So haben die Kläger sehr wohl im Rahmen des Klagevorbringens und im Schriftverkehr mit der Beklagten von "Nachweistätigkeit" gesprochen, wenn auch die genaue Bezeichnung der geschuldeten Tätigkeit nicht immer korrekt durchgehalten worden ist. Ebenso wenig kann insoweit allein auf den Wortlaut der Werbetafel abgestellt werden, der möglicherweise nahelegen könnte, daß die Kläger angesichts des auf der Tafel (ebenfalls) enthaltenen Hinweises auf die Beklagte (als Vermieter) mehr erbringen sollten, als den bloßen Nachweis einer Vertragsgelegenheit. Darauf kommt es aber nicht entscheidend an, da die Kläger ja auch nach dem Vortrag der Beklagten vielfältige andere Bemühungen zur "Vermittlung" von Mietern unternommen haben. | 12 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 13 |
| Die Kläger weisen zu Recht darauf hin, daß der tatsächliche Ablauf der "Maklertätigkeit" in den Fällen L. und F. darauf hindeutet, daß nur eine Nachweistätigkeit geschuldet war, denn sonst wäre es nicht nachvollziehbar, wieso die Kläger die Interessenten ohne weiteres wegen näherer Informationen und Verhandlungen an die Beklagte verwiesen bzw. geduldet haben, daß die Beklagte nach Nachweis des Mieters L., wie im Schreiben vom 20.03.1991 angekündigt, die weiteren Verhandlungen mit dem Mieter an sich zog.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 14 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 15 |
| Soweit die Beklagte nunmehr in der Berufungserwiderung ausführt und unter Beweis gestellt hat, die Parteien hätten vereinbart, daß die Kläger eine Vermittlungsmaklertätigkeit entfalten sollten, fehlt es hier an substantiiertem Vorbringen, wann und vor allem mit wem bei welchen Gesprächen konkret darüber gesprochen und eine Einigung dahingehend erzielt worden sein soll, daß die Kläger mehr als den Nachweis einer Vertragsgelegenheit erbringen mußten, um sich eine Provision zu verdienen. Insoweit enthält weder die Berufungserwiderung noch der Schriftsatz vom 22.11.1993 und die dortige Bezugnahme auf frühere Schriftsätze konkrete Angaben.                                                                                                                                                                                    | 16 |
| 1. Die Kläger haben der Beklagten in den Fällen L.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 17 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 18 |

und F. jeweils den Nachweis einer Vertragsgelegenheit erbracht, indem sie der Beklagten jeweils einen Mietinteressenten benannten, der dann später in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit diesem Nachweis mit der Beklagten einen Mietvertrag geschlossen hat.

19

20

Dieser Nachweis ergibt sich im Fall L. aus dem Schreiben der Kläger vom 18.03.1991 und aus dem Antwortschreiben der Beklagten vom 20.03.1991 (Bl. 78/79 GA).

21

22

Im Fall F. hat die Beklagte nunmehr den Empfang des Telefaxes vom 18.05.1991 (Bl. 55 GA) eingeräumt. Soweit sich die Beklagte nunmehr im Schriftsatz vom 22.11.1993 erstmals darauf berufen hat, der Vertreter der Firma F. habe sich schon vor dem 18.05.1991, nämlich am 17.05.1991, aufgrund der Werbetafel an die Beklagte gewandt, ist dieser Vortrag angesichts der sonstigen Umstände widersprüchlich und unsubstantiiert und damit unbeachtlich.

23

24

Zwar ist der Beklagten zuzugeben, daß durch einen Anruf des späteren Mieters vor dem Zugang des Nachweises durch die Kläger die Nachweisprovision wegen Vorkenntnis des Auftraggebers entfallen könnte. Die Beklagte hat jedoch nicht vorgetragen, wann am 17.05.1991 und mit wem bei der Beklagten dieses Gespräch stattgefunden haben soll und inwieweit dieses Gespräch (und nicht die unstreitige Benennung durch die Beklagte) für den Abschluß des Mietvertrages ursächlich gewesen sein soll.

25

26

In diesem Zusammenhang fällt auf, daß die Beklagte auf das ihr zugegangene Fax der Kläger nicht etwa so reagiert hat, daß sie auf die fehlende Kausalität wegen Kenntnis der Vertragsgelegenheit vor Zugang des Nachweises hingewiesen hat. Vielmehr finden sich in den von der Beklagten vorgelegten Schreiben vom 25.06.1991 und 14.06.1991 (Bl. 95 - 97 GA) keinerlei Hinweise auf eine Kontaktaufnahme des späteren Mieters unmittelbar mit der Beklagten vor dem 18.05.1991, nämlich - wie jetzt erstmals vorgetragen - am 17.05.1991, obwohl dies damals zweifelsohne nahegelegen hätte.

27

28

Soweit die Beklagte nunmehr in der Berufungserwiderung anführt, die Kläger hätten im Fall F. keine unterstützende Tätigkeit entfaltet, sondern im Gegenteil verhindern wollen, daß ein Mietvertrag mit F. zustande kommt, spielt dies im Ergebnis keine Rolle, da es unstreitig zu einem Mietvertrag mit der Firma Lederwaren-F. gekommen ist und der Vortrag für eine Verwirkung des Provisionsanspruches keine Anhaltspunkte enthält; ein Makler ist durchaus berechtigt, einen Interessenten - auch F. war dies für die Kläger - mehrere Möglichkeiten einer Anmietung anzubieten, ohne sich dadurch gegenüber einem Auftraggeber (Vermieter) vertragsuntreu zu verhalten.

29

1. Daß die Beklagte nach dem Maklervertrag offenbar

30

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 31 |
| berechtigt war, die Nachweisprovision der Kläger auf die Mieter abzuwälzen, wie sich eindeutig aus der Regelung im jeweiligen Paragraphen 30 der drei von der Beklagten mit Mietern des hier in Rede stehenden Immobilienobjektes abgeschlossenen Miet-verträgen ergibt, ist ohne Bedeutung, weil die Be-klagte mit den Mietern L. und F. nach dem Nachweis durch die Kläger Mietverträge ohne diese Klausel abgeschlossen hat.                                                              | 32 |
| 1. Die Beklagte kann sich nicht mit Erfolg darauf be-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 33 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 34 |
| rufen, daß die vertraglichen Beziehungen zwischen den Parteien aufgehoben worden seien. Aufgrund der Tatsache, daß es zwischen den Parteien nach der von der Beklagten behaupteten Vertragsbeendigung noch zu dem oben angeführten Schriftwechsel in Sachen L. gekommen ist, ist davon auszugehen, daß die bisherigen Absprachen für den Fall eines erfolgreichen Nachweises durch die Kläger weiter-gelten sollten. Anhaltspunkte für eine neue abwei-chende Vereinbarung liegen nicht vor. | 35 |
| 1. Die Angemessenheit der geltend gemachten Provisio-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 36 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 37 |
| nen ist von der Beklagten nicht bestritten worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 38 |
| 1. Der geltend gemachte Zinsanspruch ergibt sich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 39 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 40 |
| aus §§ 284, 288, 286 BGB i.V.m. § 287 ZPO; für das Vorliegen der Verzugsvoraussetzungen zu einem früheren Zeitpunkt fehlt es an substantiiertem Vortrag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 41 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 42 |
| Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Ziff. 10, 713 ZPO.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 43 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 44 |
| Berufungsstreitwert und Wert der Beschwer für die Beklagte: 6.873,87 DM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 45 |