

---

**Datum:** 09.01.2001  
**Gericht:** Oberlandesgericht Köln  
**Spruchkörper:** 24. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 24 U 151/00  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGK:2001:0109.24U151.00.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Bonn, 7 O 87/00

---

**Tenor:**

Die Berufung der Beklagten gegen das am 21.6.2000 verkündete Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Bonn - 7 O 87/00 - wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

---

**Entscheidungsgründe:**

- Die formell unbedenklich zulässige Berufung der Beklagten hat in der Sache keinen Erfolg. 1
- Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch aus §§ 652, 242 BGB auf Erteilung von Auskunft über die von der Beklagten zu zahlende monatliche Miete für das von ihr angemietete Büroobjekt B. Straße 57/Ecke H. in B., sowie über die Laufzeit des Mietvertrages über das vorgenannte Objekt. Der Klägerin steht ein Anspruch gegen die Beklagte aus § 652 Abs. 1 BGB auf Zahlung einer Maklerprovision zu. Sie ist indes nur in der Lage, diesen Provisionsanspruch zu beziffern, wenn die Beklagte die ihr zuvor genannten Auskünfte erteilt. Insofern ist die Beklagte aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) zur Erteilung der Auskunft verpflichtet. 2
- Die Voraussetzungen eines Provisionsanspruches der Klägerin nach § 652 Abs. 1 BGB liegen vor. Zwischen den Parteien ist unstreitig ein Maklervertrag zustande gekommen. Weiterhin wurde durch die Klägerin eine Maklerleistung erbracht, die für den späteren Abschluss eines Hauptvertrages ursächlich war. Die Klägerin hat der Beklagten mit ihrem Angebotsschreiben vom 10.6.1998 (Bl. 11 d.A.) unter anderem das jetzt von der Beklagten angemietete Büroobjekt nachgewiesen. Die Beklagte wendet ein, die nachgewiesene Vertragsgelegenheit und der später zustande gekommene Vertrag nicht identisch seien, auch nicht unter dem Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen Identität. Weiterhin fehle es aufgrund 3
- 4

von Vorkenntnis und einer Unterbrechung des Kausalverlaufs an der Kausalität der Maklerleistung der Klägerin für den späteren Vertragsschluss. Diese Einwände der Beklagten haben keinen Erfolg.

I. 5

Die notwendige Kongruenz zwischen der von der Klägerin nachgewiesenen Vertragsgelegenheit und dem später abgeschlossenen Hauptvertrag ist gegeben. 6

Nach § 652 BGB steht dem Makler ein Provisionszahlungsanspruch nur zu, wenn der Vertrag, mit dessen Herbeiführung er beauftragt war, tatsächlich zustande kommt. Führt die Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrages mit anderem Inhalt, so entsteht kein Anspruch auf Maklerlohn. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz gilt aber dann, wenn der tatsächlich abgeschlossene Vertrag zwar inhaltlich von demjenigen abweicht, der Gegenstand des Maklervertrages war, der Kunde mit ihm aber den gleichen oder annähernd gleichen Erfolg erzielt (BGH NJW 1995, 3311; Schwerdtner, Maklerrecht, 4. Aufl., Rz. 387 ff.). So ist es hier. 7

Die Beklagte wendet ein, nach der bestehenden Sachlage könne nicht von einer wirtschaftlichen Gleichwertigkeit gesprochen werden. Die jetzige Vermieterin, die D. GmbH (im folgenden: D.) habe Baumaßnahmen in einer Größenordnung von 2 Mio. DM durchgeführt, so dass sie ein völlig anderes Objekt als das von der Klägerin nachgewiesene, angemietet habe. Richtig daran ist, dass tatsächliche Abweichungen aufgrund von Umbaumaßnahmen dazu führen können, dass von einer wirtschaftlichen Gleichwertigkeit im Sinne der zitierten Definition nicht mehr gesprochen werden kann (Schwerdtner a.a.O., Rz. 410). Das Vorbringen der Beklagten, die für die fehlende wirtschaftliche Gleichwertigkeit darlegungspflichtig ist (BGH NJW-RR 1996, 113), ist aber unsubstantiiert. Die Arbeiten, die die Vermieterin durchgeführt haben soll, werden nicht näher bezeichnet, lediglich die Kosten werden pauschal erwähnt. Infolgedessen war dem Senat die Prüfung der Frage, ob die Umbaumaßnahmen die Annahme einer fehlenden wirtschaftlichen Gleichwertigkeit rechtfertigen, verwehrt. Eines gesonderten Hinweises durch den Senat auf diesen Umstand bedurfte es nicht. Auf die fehlende Substanz des Vortrages ist die Beklagte durch die Klägerin in der Berufungserwiderung (S. 5/6) ausdrücklich hingewiesen worden. 8

Die Beklagte stützt ihre Annahme der fehlenden Identität der nachgewiesenen Gelegenheit mit dem Hauptvertrag weiterhin darauf, dass sie den Mietvertrag nicht mit der von der Klägerin nachgewiesenen Vermieterin, der Investorengruppe M. pp., der Erbauerin des Objekts, sondern mit der D. abgeschlossen hat. Diese hat wiederum das Objekt von der Pensionskasse der D.B. AG angemietet, der Rechtsnachfolgerin der Investorengruppe M. pp. Diese "personellen" Abweichungen haben jedoch auf die wirtschaftliche Gleichwertigkeit keinen Einfluss. Der Person des Vertragspartners wird nämlich durch den Maklerkunden keine entscheidende Bedeutung beigemessen, sofern die sonstigen Bedingungen des Vertrages unverändert bleiben (BGH WM 1976, 28, 30; OLG Hamburg NJW-RR 1997, 1281; MK-Roth, 3. Aufl., Rz. 137). Dies ist hier der Fall. Die "personelle" Abweichung beruht zudem in erster Linie auf einer konzerninternen Entscheidung der D.T., dass lediglich die D. nach außen als Vertragspartner hervortritt und ihrerseits an die weiteren Töchter der T. AG, hier die Beklagte, weiter vermietet. Diese konzerninterne Entscheidung hat auf die Frage der wirtschaftlichen Gleichwertigkeit eines Vertrages keinen Einfluss. Zur Begründung wird insoweit auf die überzeugende Argumentation in der landgerichtlichen Entscheidung verwiesen. Es wäre mit dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht vereinbar, wenn sich die Beklagte auf die fehlende persönliche Identität beim Vertragsschluss zurückziehen könnte. Einem Missbrauch durch Vorschaltung eines Schwesterunternehmens wären dann Tür und 9

Tor geöffnet.

- II. 10
- Weiterhin ist die notwendige Kausalität zwischen der Nachweisleistung der Klägerin und dem späteren Vertragsschluss gegeben. 11
1. 12
- Die Beklagte beruft sich zunächst zur Begründung ihrer gegenteiligen Auffassung auf eine Vorkennntnis des Objektes. Sie trägt vor, das Objekt sei ihr bereits vor Beauftragung der Klägerin durch die D. nachgewiesen worden. Liegt Vorkennntnis bei einem Maklerkunden vor, so schließt diese die Kausalität der Nachweistätigkeit eines Maklers für den Vertragsschluss regelmäßig aus (Schwerdtner, a.a.O., Rz. 559). Ein Provisionsanspruch des Nachweismaklers kommt dann nur unter besonderen Voraussetzungen in Betracht, etwa wenn der Kunde trotz der Vorkennntnis auf Maklerleistungen besteht. Die Beklagte hat die Vorkennntnis auch ausreichend dargelegt. Die Vorkennntnis soll ihren damaligen Geschäftsführern vermittelt worden sein. Eine Vorkennntnis von Geschäftsführern einer GmbH als Organen einer juristischen Person ist zugleich Vorkennntnis der juristischen Person selbst (Staudinger-Reuter, 13. Aufl., §§ 652, 653 BGB Rz. 31). Dass offenbar der Zeuge D., der die maßgeblichen Verhandlungen auf Seiten der Beklagten mit der Klägerin geführt hat, diese Vorkennntnis nicht besaß, ist unschädlich, denn das Wissen der Organe ist der gesamten juristischen Person zuzurechnen. 13
- Der Einwand der Vorkennntnis ist gleichwohl im Ergebnis unerheblich. Der Beklagten ist es aufgrund der wirksam zwischen den Parteien vereinbarten Vorkennntnisklausel verwehrt sich auf ihre - von der Klägerin bestrittene - Vorkennntnis zu berufen. Die Parteien haben in dem Maklervertrag die Berufung auf Vorkennntnis für den Fall ausgeschlossen, dass die Beklagte nicht innerhalb von acht Tagen nach Zugang des Angebotsschreibens bei ihr bestehende Vorkennntnis anzeigt. Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Die Beklagte hat der Klägerin innerhalb der genannten Frist nicht angezeigt, dass ihr das Objekt bereits bekannt sei. 14
- Die Beklagte verweist zu der Frage ihrer Vorkennntnis allerdings grundsätzlich zu Recht darauf, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes der Einwand der Vorkennntnis nicht in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Vertrages ausgeschlossen werden kann (BGH NJW 1976, 2345, 2346). Bei der zitierten Klausel in dem Angebotsschreiben der Klägerin handelt es sich entgegen der Auffassung der Beklagten jedoch nicht um eine Allgemeine Geschäftsbedingung, sondern vielmehr um eine Individualvereinbarung gemäß § 1 Abs. 2 AGBG. Die Vorkennntnisklausel findet sich nicht unter zahlreichen anderen Bedingungen, sondern in einem persönlichen Anschreiben, in dem die Ergebnisse vorheriger Gespräche nochmals zusammengefasst werden ("wie ausgehandelt"). Die Klägerin erklärte die in dem Schreiben aufgenommenen Bedingungen, unter anderem die Vorkennntnisklausel, zudem zur "Vertragsgrundlage". Hierdurch brachte sie zum Ausdruck, dass diese Klausel zu einem unverzichtbaren Bestandteil des Maklervertrages werden sollte. Die Aufnahme in den Vertragstext alleine lässt indes noch nicht den zwingenden Rückschluss zu, dass es sich nicht um eine allgemeine Geschäftsbedingung handelt. Denn auch in Vertragstexten können allgemeine Geschäftsbedingungen enthalten sein. Der Charakter einer Individualabrede folgt aber daraus, dass die Vorkennntnisklausel in dem Angebotsschreiben zu einem unverzichtbaren Vertragsbestandteil deklariert wurde. Denn unter Kaufleuten, wie hier, genügt es für ein individuelles Aushandeln einer Vertragsbedingung, wenn der Verwender eine bestimmte Klausel als unabdingbar erklärt (BGH NJW 1992, 2283, 2284; OLG München NJW-RR 1995, 15

1524; Palandt-Heinrichs, 60. Aufl., § 1 AGBG, Rz. 18) und dies von der anderen Partei nicht beanstandet wird. Dies ist hier der Fall. Die Beklagte hat keine Beanstandungen gegen die Klausel erhoben, sondern diese ausdrücklich akzeptiert. Innerhalb der in der Vorkennntisklausel genannten Frist hat die Beklagte nämlich bei einem anderen Objekt, dem Bürohaus L.125 in B., welches ebenfalls Gegenstand des Angebotsschreibens der Klägerin vom 10.6.1998 war, ihre Vorkennntnis ausdrücklich angezeigt. Darin liegt die Annahme der erwähnten von der Klägerin als unabdingbar dargestellten Vertragsbedingung. Eine Anzeige der Vorkennntnis erfolgte für das Objekt B. Straße 55/Ecke H. - wie bereits ausgeführt - nicht.

2.

16

Die Kausalität der Nachweisleistung der Klägerin für den späteren Abschluss des Vertrages, als weitere Voraussetzung eines Provisionsanspruchs, ist auch im Hinblick auf die weiteren von der Beklagten vorgetragenen Einwände nicht zweifelhaft. Insbesondere ist es nicht zu einer Unterbrechung des Kausalverlaufs gekommen. Die Kausalität der Nachweisleistung der Klägerin folgt hier schon aus einer tatsächlichen Vermutung, da ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der Nachweisleistung und dem späteren Abschluss des Hauptvertrages besteht (vgl. OLG Hamm NJW-RR 1998, 1070, 1071; MK-Roth, a.a.O., § 652 BGB Rz. 166). Die Nachweisleistung erfolgte im Juni 1998, der Abschluss des Mietvertrages im Februar 1999.

17

Der Beklagten oblag es darzulegen und unter Beweis zu stellen, dass es entsprechend ihrer Behauptung zu einer Unterbrechung des bereits auf der Grundlage der zitierten tatsächlichen Vermutung anzunehmenden Kausalverlaufs gekommen ist (vgl. zur Verteilung der Darlegungs- und Beweislast: OLG Hamm a.a.O.; Schwerdtner a.a.O., Rz. 589). Die Annahme einer Unterbrechung des Kausalverlaufs zwischen der Nachweisleistung des Maklers und dem späteren Vertragsschluss ist an strenge Anforderungen geknüpft. Es reicht nicht aus, wenn die Verhandlungen der Parteien nach dem Nachweis zunächst scheitern und sie dann später ohne den Makler wieder aufgenommen und mit unverändertem wirtschaftlichem Ergebnis zum Ende geführt werden. Die Provisionspflicht des Kunden bleibt bestehen, wenn der Vertragsschluss sich als Verwirklichung einer Gelegenheit darstellt, die bei wertender Betrachtung unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung identisch ist mit der vom Makler nachgewiesenen Möglichkeit zum Vertragsschluss (BGH NJW-RR 1996, 691). Eine Unterbrechung des Kausalverlaufs ist nur dann anzunehmen, wenn der Maklerkunde seine Absichten aufgibt und erst später völlig neue Verhandlungen unabhängig von der Tätigkeit des Maklers aufnimmt (BGH NJW 1999, 1255, 1257). Zu beachten ist weiterhin, dass ein Nachweismakler, wie hier, seine Leistung bereits durch den Nachweis eines bestimmten Objektes erbracht hat. Der spätere Gang der Vertragsverhandlungen der Parteien des Hauptvertrages hat mithin auf die Kausalität der Maklerleistung keinen Einfluss. Die Nachweisleistung wirkt unverändert fort. Anders ist es nur, wenn der Vertragsschluss auf einer völlig neuen Geschäftsgrundlage zustande kommt (Schwerdtner a.a.O., Rz. 584; Palandt-Sprau, a.a.O., § 652 BGB Rz. 37). Diese neue Geschäftsgrundlage kann etwa die Leistung eines anderen Maklers sein, wenn die Parteien zuvor ihre Vertragsverhandlungen endgültig abgebrochen haben und sie erst auf Grundlage der Tätigkeit des anderen Maklers wieder aufnehmen (BGH NJW-RR 1996, 691).

18

Die so zu bestimmenden Anforderungen an eine Unterbrechung des Kausalverlaufs sind bereits nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten nicht gegeben. Die Beklagte trägt lediglich Argumente vor, die auf einen vorübergehenden Abbruch der Vertragsverhandlungen schließen lassen. Nach ihrem Vorbringen will sie Ende des Jahres 1998, mithin nach der Nachweistätigkeit der Klägerin, beabsichtigt haben, den Standort B. endgültig aufzugeben

19

und eine positive Entscheidung für einen neuen Firmensitz im M.P. in K. getroffen haben. Diese Entscheidung soll erst nach politischer Intervention zugunsten des Standortes B. revidiert worden sein. Nach der Intervention, unter anderem durch die Oberbürgermeisterin der Stadt B., sei der Entschluss zur Anmietung des Objektes B. Straße/H. neu gefasst worden.

Dieses - von der Klägerin bestrittene - Vorbringen rechtfertigt nicht die Annahme, dass der Vertrag auf einer völlig neuen Geschäftsgrundlage, unabhängig von der Tätigkeit der Klägerin, geschlossen worden ist. Die Beklagte hat ihre Absichten lediglich zwischenzeitlich aufgegeben und sie sodann wieder aufgegriffen. Mit der "Wiederaufnahme" der Pläne für den Standort B. wurde die Nachweisleistung der Klägerin ursächlich für den späteren Vertragsschluss. Der Beklagten war das Objekt durch die Nachweisleistung der Klägerin bekannt. Sie wurde durch das Immobilienangebot der Klägerin vom 10.6.1998 in die Lage versetzt, konkrete Verhandlungen über den Abschluss eines Hauptvertrages aufzunehmen. Der spätere Abschluss des Hauptvertrages stellt sich unter solchen Umständen als Ergebnis einer wesentlichen Maklerleistung dar (BGH NJW 1999, 1255, 1256). Ein "von außen" kommender neuer Einfluss, der die es gerechtfertigt erscheinen ließe, von einem Vertragsschluss zu sprechen, der auf völlig neuen Verhandlungen beruht, die unabhängig von der Tätigkeit des Maklers geführt wurden, ist nicht zu erkennen. Weitere Makler wurden nach der Beauftragung der Klägerin nicht eingeschaltet. Die Beklagte beruft sich insoweit lediglich auf einen Nachweis durch die D.. Dieser Nachweis soll aber bereits vor der Tätigkeit der Klägerin im Juni 1998 erfolgt sein. Er war daher nicht in der Lage, eine zeitlich später in Gang gesetzte Kausalkette zu unterbrechen. Im übrigen ist die Beklagte mit diesem Einwand bereits aufgrund der wirksam vereinbarten Vorkenntnisklausel ausgeschlossen. 20

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 21

Berufungsstreitwert und Beschwer für die Beklagte: 15.000,- DM. 22