

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 93/90

URTEIL

Verkündet am:
20. März 1991
Keller
Justizsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Herren

1. Gisbert J. E. [REDACTED],
2. Guido B. [REDACTED],
beide W. [REDACTED]straße 10, D. [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die B. [REDACTED] GmbH & Co. KG, vertreten durch die H. G. [REDACTED]
[REDACTED] - und H. [REDACTED] mbH, diese ver-
treten durch den Geschäftsführer Matthias M. [REDACTED], G. [REDACTED]-
G. [REDACTED]-Straße 20, D. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und F. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch den Vorsitzenden Richter Bundschuh und die Richter Dr. Zülch, Dr. Schmidt-Kessel, Dr. Zopfs und Römer auf die mündliche Verhandlung vom 20. März 1991

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 23. Februar 1990 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 22. März 1989 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittel trägt die Klägerin.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt Maklerlohn. Die Parteien streiten darüber, ob der von den Beklagten abgeschlossene Grundstückskaufvertrag infolge des Nachweises zustande gekommen ist, den die Klägerin dem Beklagten gegeben hat.

Der Regierungspräsident in Düsseldorf war mit dem Verkauf des im Landeseigentum stehenden Grundstücks W[REDACTED]straße 10 in D[REDACTED] beauftragt. Zu einem vom Regierungspräsidenten auf den 5. Dezember 1986 angesetzten Termin

sollten die bis dahin eingegangenen Kaufangebote eröffnet werden. Der Kaufinteressent mit dem höchsten Angebot sollte das Grundstück erhalten. Die Klägerin wies die Beklagten, die bei ihr als Interessenten für "Stadthäuser in guter Lage" vorgemerkt waren, mit Schreiben vom 20. November 1986 auf diese Erwerbsgelegenheit hin. In dem gleichzeitig übersandten Exposé beanspruchte die Klägerin für den Fall eines Vertragsabschlusses vom Käufer 6,84% des Kaufpreises. Die Kaufpreisforderung war im Exposé mit 540.000 DM angegeben.

Am 24. November 1986 besichtigte der Beklagte zu 1) mit einem Vertreter der Klägerin das Objekt. Der Beklagte zu 1) ließ durch die Klägerin dem Regierungspräsidenten ein auf 700.000 DM lautendes Kaufangebot vorlegen. Den Zuschlag erhielt jedoch ein anderer Interessent, der durch die Maklerin A. [REDACTED] KG ein auf 711.111 DM lautendes Angebot abgegeben hatte. Ein vom Beklagten zu 2) dem Regierungspräsidenten unmittelbar übersandtes Angebot zu 720.000 DM ging bei diesem erst nach dem Eröffnungstermin ein und wurde deshalb nicht berücksichtigt.

Am 15. Dezember 1986 erklärte der andere Interessent dem Regierungspräsidenten, daß er das Grundstück nicht kaufen wolle. Durch notariellen Kaufvertrag vom 22. Dezember 1989 erwarben die Beklagten das Grundstück zu einem Kaufpreis von 722.000 DM.

Die Klägerin verlangt aufgrund dieses Sachverhalts von den Beklagten die Zahlung einer Maklerprovision von 6% aus 700.000 DM (42.000 DM) zuzüglich 14% Mehrwertsteuer (5.880 DM), also 47.880 DM nebst Zinsen.



Die Beklagten behaupten, nachdem der andere Interessent am 15. Dezember 1986 seine Kaufabsichten aufgegeben hatte, habe die A [REDACTED] KG, die die Beklagten ebenfalls als Interessenten in der Kundenkartei geführt habe, ihnen davon am 18. Dezember 1986 Mitteilung gemacht.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht der Klage stattgegeben. Mit ihrer Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen und zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

1. Das Berufungsgericht nimmt in Übereinstimmung mit dem Landgericht an, daß zwischen den Parteien ein Nachweis-maklervertrag zustande gekommen sei. Die Klägerin habe den Beklagten die Möglichkeit nachgewiesen, das vom Regierungspräsidenten zum Verkauf ausgeschriebene Grundstück zu erwerben; zwischen dem nachgewiesenen und dem zustande gekommenen Geschäft bestehe wirtschaftliche Identität.

Die Ausführungen zum Abschluß des Maklervertrages sind entgegen der Meinung der Revision rechtsfehlerfrei. Jedenfalls genügt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zum Abschluß eines Maklervertrages, daß der Makler dem Kunden ein Exposé mit ausdrücklichem Provisionsverlangen zusendet und der Kunde daraufhin weitere Maklerdien-

ste in Anspruch nimmt (z.B. BGHZ 95, 393, 397). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

Die Revision will aus der im Exposé enthaltenen Bitte, der Kunde möge Verhandlungen nur über die Klägerin führen, die Folgerung ziehen, daß es sich hier um einen Vermittlungsmaklervertrag handele, daß also der bloße Nachweis noch keine Provision begründe. Der Tatrichter hat den Exposévermerk nicht in diesem Sinne verstanden; auch von den Beklagten ist eine solche Auffassung in den Tatsacheninstanzen nicht vertreten worden. Es kann nicht als Rechtsfehler angesehen werden, wenn das Berufungsgericht sich mit dieser, fernliegenden Annahme nicht auseinandergesetzt hat.

Die Erwägungen dazu, daß die Klägerin einen Nachweis gegeben hat und daß wirtschaftliche Identität bejaht werden kann, enthalten keinen Rechtsfehler.

2. Das Berufungsgericht nimmt schließlich an, daß der Nachweis der Klägerin für den späteren Abschluß des Hauptvertrages ursächlich gewesen sei. Das hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Aus den Feststellungen des angefochtenen Urteils ergibt sich vielmehr, daß der Abschluß des Grundstückskaufvertrages nicht als Erfolg der Nachweistätigkeit der Klägerin anzusehen ist.

a) Gegenstand des Maklernachweises ist nicht ein bestimmtes Objekt, sondern die Möglichkeit, über dieses Objekt einen Vertrag abzuschließen (Senatsurteile vom 14.1.1987 - IVa ZR 206/85 - WM 1987, 511; vom 27.1.1988 - IVa ZR 237/86 - WM 1988, 725 unter 3b; vom 15.6.1988 - IVa ZR

170/87 - WM 1988, 1492). Der Makler, der einem Kaufinteressenten ein Haus benennt, das gar nicht zum Verkauf steht, hat keinen Nachweis im Sinne des § 652 BGB erbracht; er kann deshalb auch dann keine Provision verlangen, wenn sich der Eigentümer später zu einem Verkauf entschließt und der Interessent diese Möglichkeit ausnutzt. Ebensowenig entsteht ein Provisionsanspruch, wenn der Makler eine tatsächlich bestehende Möglichkeit zum Erwerb eines Objekts nachweist, diese Gelegenheit sich aber zerschlägt, weil der Eigentümer die Verkaufsabsicht aufgegeben hat, sie dann aber später unter veränderten Umständen erneut faßt, und wenn nun der Kunde ohne Hinweis des Maklers diese neu entstandene Gelegenheit nutzt. Demgemäß kann sich ein Maklerkunde nicht auf Vorkenntnis berufen, wenn ihm zwar das Objekt bereits bekannt war, nicht aber die Bereitschaft des Eigentümers, das Objekt zu verkaufen, wenn er also von der Verkaufsbereitschaft erst durch den Makler erfahren hat (vgl. zu allem Senatsurteil vom 16.5.1990 - IV ZR 337/88 - VersR 1990, 973).

Ist die Vertragsgelegenheit, die der Makler nachgewiesen hat, nicht dieselbe, die der Kunde ausgenutzt hat, so ist die Klage auf Nachweisprovision bereits wegen fehlenden Nachweises abzuweisen. Der Umstand, daß die Bemühungen des Maklers in irgendeiner Weise für den Abschluß des Hauptvertrages adäquat ursächlich waren, genügt zur Entstehung des Provisionsanspruchs nicht, wenn die Gelegenheit, die Gegenstand des Nachweises (und des Lohnversprechens) war, nicht vom Kunden ausgenutzt worden ist (Senatsurteil vom 15.6.1988 aaO). Die Frage, ob zwischen der Maklertätigkeit und der Ausnutzung der neuen, nicht vom Makler nachgewiesenen Gelegenheit ein Kausalzusammenhang besteht, stellt sich in die-

sem Falle nicht. Allenfalls dann, wenn der frühere Nachweis als eine für den Erwerb wesentliche Maklerleistung angesehen werden kann, käme ein Provisionsanspruch in Betracht.

b) Die Entscheidung des Berufungsgerichts stimmt mit diesen Grundsätzen nicht überein.

Zwar bestand eine Kaufgelegenheit, als den Beklagten das Exposé der Klägerin zuging; wenn sie bis zum 5. Dezember 1986 ein Angebot beim Regierungspräsidenten einreichten, hatten sie die Chance, den "Zuschlag" zu erhalten. Diese Gelegenheit hatte sich aber in dem Augenblick zerschlagen, in welchem dem anderen Interessenten am 5. Dezember 1986 der "Zuschlag" erteilt wurde. Dadurch hatte sich der zuständige Beamte hinsichtlich des Käufers mit der Folge festgelegt, daß an andere Interessenten nicht mehr verkauft werden sollte. Aus diesem Grunde wurde das vom Beklagten zu 2) verspätet eingereichte Angebot unstreitig nicht mehr berücksichtigt, obwohl es höher als das des anderen Interessenten war.

Unerheblich ist, daß dieser "Zuschlag" nicht rechtlich verpflichtend war, daß daher auch nach dem 5. Dezember 1986 einem Kaufvertrag mit den Beklagten rechtlich keine Hindernisse entgegenstanden. Zur Annahme einer Kaufgelegenheit genügt es nicht, daß der Eigentümer des Objekts die rechtliche Möglichkeit hat, dieses an den Maklerkunden zu veräußern. Entscheidend ist vielmehr seine Verkaufsbereitschaft. Eben- sowenig ist in diesem Zusammenhang erheblich, ob die Beklagten nach dem 5. Dezember 1986 ihr Interesse am Erwerb des Hauses verloren hatten. Für die Entscheidung der Frage, ob

die Gelegenheit, die die Beklagten ausgenutzt haben, dieselbe ist wie die, die die Klägerin nachgewiesen hat, kommt es nicht auf die Einstellung der Beklagten, sondern auf die des Verkäufers, hier also der handelnden Beamten an. Diese betrachteten das Ausschreibungsverfahren als abgeschlossen, nachdem der "Zuschlag" an den anderen Interessenten erteilt war. Das ergeben die Feststellungen des Berufungsgerichts, die auf den Aussagen der Zeugen Regierungsamtmann M. [REDACTED] und Regierungsdirektor P. [REDACTED] beruhen.

c) Das Berufungsgericht sieht als bewiesen an, daß die A. [REDACTED] KG den Beklagten nach dem Widerruf des anderen Interessenten das Objekt als wieder verfügbar angeboten hat. Es meint, nach den Aussagen der beiden genannten Zeugen liege es nahe, daß der Kaufvertrag auch ohne Einschaltung der A. [REDACTED] KG zustande gekommen wäre. Tatsächlich ergeben seine in diesem Zusammenhang getroffenen Feststellungen jedoch, daß allein das Angebot der A. [REDACTED] KG zum Kaufvertrag führte, daß also der frühere Nachweis der Klägerin folgenlos blieb.

Nach der Aussage der Zeugen M. [REDACTED] und P. [REDACTED] haben nämlich diese und auch der erneut eingeschaltete zuständige Dezernent im Finanzministerium das überraschend am 18. Dezember 1986 von einem Mitarbeiter der A. [REDACTED] KG eingereichte Angebot des Beklagten zu 1) über 722.000 DM [die Zahl BU 9 unten ist ausweislich der Aussagen GA 125ff. falsch, nicht 720.000 DM, sondern 722.000 DM] als so günstig angesehen, daß von einer Unterrichtung weiterer potentieller Erwerbsinteressenten abgesehen wurde. Sie hätten übereinstimmend den Kaufpreis als ausgereizt angesehen. Der Regie-

rungspräsident sei von Provisionszahlungen freigestellt worden. Gleichzeitig habe der Beklagte sich zur Zahlung von 6% Provision plus Mehrwertsteuer an die A [REDACTED] KG verpflichtet. Daraufhin sei ohne weiteres der Notartermin festgelegt worden, in dem dann der Beklagte zu 2) als Mitkäufer aufgetreten sei.

Damit steht fest, daß allein die Tätigkeit der A [REDACTED] [REDACTED] KG dazu geführt hat, daß nun doch die Beklagten das Grundstück kaufen konnten. Nur das durch diese Maklerin dem Regierungspräsidenten übermittelte neue Kaufangebot wurde von diesem noch in Betracht gezogen und sofort angenommen. Andere Bieter oder Makler hätten zwar bei üblichem Ablauf

noch unterrichtet werden sollen; tatsächlich unterblieb eine solche Unterrichtung aber. Demgemäß ist ohne Bedeutung, ob die Wahrscheinlichkeit dafür, "daß den Beklagten auch ohne Einschaltung der A [REDACTED] KG der Kauf des Grundstückes gelungen wäre", daß also die Beklagten von sich aus oder mit weiterer Hilfe der Klägerin vom Ausscheiden des anderen Interessenten erfahren hätten, groß oder gering ist: Tatsächlich haben sie nicht infolge des früheren Nachweises der Klägerin, sondern nur infolge des neuen Nachweises der A [REDACTED] KG den Kaufvertrag abgeschlossen.

Bundschuh

Dr. Zülch

Dr. Schmidt-Kessel

Dr. Zopfs

Römer