

**Oberlandesgericht Hamm, 18 U 20/98**

---

**Datum:** 24.08.1998  
**Gericht:** Oberlandesgericht Hamm  
**Spruchkörper:** 18. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 18 U 20/98

---

**Vorinstanz:** Landgericht Münster, 11 O 456/97

---

**Tenor:** Auf die Berufung der Beklagten wird das am 18. November 1997 verkündete Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Münster abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Anschlußberufung der Klägerin wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Es beschwert die Klägerin in Höhe von 14.835,00 DM.

---

Von der Darstellung des **Tatbestandes** wird gemäß § 543 ZPO abgesehen. 1

**Entscheidungsgründe:** 2

Die Berufung ist begründet. 3

Der Klägerin steht der mit der Klage verfolgte Maklerprovisionsanspruch nicht zu; daraus ergibt sich zugleich, daß die Anschlußberufung, mit der die Klägerin die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung höherer Zinsen auf die Provisionsforderung erstrebt, unbegründet ist. 4

Die Voraussetzungen des § 652 Abs. 1 S. 1 BGB, aus der sich allein der streitgegenständliche Provisionsanspruch ergeben könnte, liegen nicht vor. Die Klägerin hat die für den Provisionsanspruch vorausgesetzte Maklertätigkeit nicht erbracht. 5

6

1.

Vermittlungstätigkeit als provisionsbegründende Tätigkeit kommt schon auf der Grundlage des eigenen Vorbringens der Klägerin nicht in Betracht. Sie war nach dem Inhalt des auf Nachweis gerichteten Maklervertrages nicht geschuldet. Die Klägerin hat auch nichts vermittelt. Vermittlungstätigkeit ist die Einwirkung des Maklers auf den zukünftigen Hauptvertragspartner seines Auftraggebers mit dem Ziel der Herbeiführung des Hauptvertrages (vgl. BGH WM 1985, S. 1232). Eine solche Einwirkung auf den Verkäufer T wird von der Klägerin nicht behauptet. Die bloße Organisation eines Besichtigungstermins stellt sich nicht als Einwirkung auf die Willensbildung des Verkäufers dar, an den Auftraggeber des Maklers zu verkaufen. 7

2.

Es läßt sich auch nicht feststellen, daß die Klägerin dem Beklagten zu 1) und dem Rechtsvorgänger der Beklagten zu 2) und 3) die Vertragsgelegenheit zum Erwerb des Hausgrundstückes des Zeugen T nachgewiesen hat. 8 9

a)

Der provisionsbegründende Nachweis muß so beschaffen sein, daß der Auftraggeber in die Lage versetzt wird, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptvertrag einzutreten (vgl. BGH WM 1987, S. 23). Nachzuweisen ist nicht ein Objekt, sondern eine Vertragsgelegenheit (vgl. BGH NJW-RR 1990, S. 1008; 1991, S. 950). Der Immobilienmakler muß daher seinem kaufinteressierten Auftraggeber nicht nur das konkrete Grundstück, sondern auch den Namen und die Anschrift des möglichen Verkäufers zur Kenntnis bringen (vgl. BGH NJW-RR 1988, S. 1398). Name und genaue Anschrift des Verkäufers sind der Beklagten zu 1) und ihrem Rechtsvorgänger von der Klägerin unstreitig nicht mitgeteilt worden, so daß es an einem ordnungsgemäßen Nachweis fehlt. 10 11

b) Die als Voraussetzung des Provisionsanspruchs erforderliche Nachweistätigkeit ist nur in Ausnahmefällen entbehrlich. Im Streitfall kommt insofern allein die Möglichkeit in Betracht, daß der Makler sich vorerst mit einem weniger umfassenden Hinweis begnügen kann, soweit das Interesse des Auftraggebers dadurch für ihn erkennbar voll befriedigt wird. So kann die Benennung des Objektes unter Angabe des Eigentümers ausreichen, wenn der Auftraggeber erklärt, sich dieses erst einmal ansehen zu wollen, und er danach am Makler vorbei mit dem selbst ermittelten Eigentümer verhandelt und abschließt (vgl. BGH WM 1984, S. 560; WM 1987, S. 511). Dann hat der Makler mit der bloßen Benennung des Objektes zwar keinen Nachweis im Rechtssinne erbracht; wenn der Maklerkunde dem Makler indes gezielt zuvorkommt, indem er selbst unter Ausnutzung der erhaltenen Informationen die Gelegenheit zum Vertragsabschluß ermittelt, wird er behandelt, als hätte er einen Nachweis erhalten. 12

Die Voraussetzungen dieses Ausnahmetatbestandes lassen sich indes, was zum Nachteil der insofern beweisbelasteten Klägerin geht, nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht feststellen. 13

aa)

Zunächst kann schon nicht angenommen werden, daß die Klägerin ihre Nachweistätigkeit mangels Informationsinteresses der Beklagten zu 1) hinsichtlich des Namens und der Anschrift des Verkäufers auf die bloße Übersendung des 14 15

Exposés beschränken konnte. Die Beklagte zu 1) hat insoweit unwiderlegt vorgetragen, daß sie schon bei dem Telefongespräch mit dem Geschäftsführer der Klägerin am 27.05.1997 interessiert gewesen sei, den Namen und die Anschrift des Verkäufers zu erfahren, sie auf eine Nachfrage lediglich deshalb verzichtet habe, weil sie davon ausgegangen sei, daß der Geschäftsführer der Klägerin ihr diese Angaben vor der Besichtigung ohnehin nicht machen würde. Soweit die Klägerin behauptet, die Beklagte zu 1) habe bei dem Telefongespräch am 27.05.1997 die ungefähre Lage des Hausgrundstücks ("an der H Straße") aus ihrem Geschäftsführer herausgelockt und dabei keine Zweifel daran aufkommen lassen, daß die Klägerin "am Kauf beteiligt" würde, wenn es zum Kaufvertragsabschluß komme, läßt sich aus dieser Erklärung schon von ihrem objektiven Erklärungswert her kein Verzicht der Beklagten zu 1) auf einen vollständigen Nachweis herleiten. Vielmehr enthält diese Erklärung lediglich eine Bekräftigung des zuvor abgeschlossenen Maklervertrages. Dem Beweisantritt der Klägerin, die Beklagte zu 1) hierzu als Partei zu vernehmen, brauchte der Senat deshalb nicht nachzugehen.

bb)

16

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme läßt sich auch nicht feststellen, daß die Beklagte zu 1) gezielt die für den vollständigen Nachweis noch fehlenden Informationen selbst ermittelt und dann an der Klägerin vorbei den Kaufvertrag mit dem Zeugen T abgeschlossen hat. Denn die Klägerin hat aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme die Möglichkeit nicht ausräumen können, daß die Beklagte zu 1) lediglich aufgrund eines nicht geplanten Zusammentreffens mit dem Zeugen Q den Namen des Verkäufers T zufällig erfahren hat. Die Aussagen der vernommenen Zeugen O, F, Q und T, insbesondere die des Zeugen Q, legen eher die Annahme nahe, daß die Beklagte zu 1) die Information über die Person des Verkäufers tatsächlich nur zufällig erhalten hat. Das bedarf indes keiner abschließenden Entscheidung. Jedenfalls hat die beweisbelastete Klägerin nicht bewiesen, daß die Beklagte nicht nur zufällig den Namen des Verkäufers erfahren hat. Insbesondere läßt sich eine solche Überzeugung auch nicht auf der Grundlage der Aussage des Zeugen T gewinnen. Allerdings wäre wohl von einer gezielten Ermittlung durch die Beklagte zu 1) auszugehen, wenn sie sich unmittelbar oder jedenfalls im nahen zeitlichen Zusammenhang mit der vom Geschäftsführer erteilten Information, das Grundstück liege an der H Straße, mit dem Zeugen T in Verbindung gesetzt hätte. Das kann indes nicht festgestellt werden. Der Zeuge T hat vielmehr nicht bekunden können, wann genau die Beklagte zu 1) sich telefonisch mit ihm in Verbindung gesetzt hat. Angesichts der Unsicherheit des Zeugen, wann die erste Kontaktaufnahme stattgefunden hat, kann nicht ausgeschlossen werden, daß das Gespräch im Café S in O2 vor der Kontaktaufnahme mit dem Zeugen T stattgefunden hat. Auch aus der Aussage der weiter vernommenen Zeugin T2 lassen sich sichere Erkenntnisse dazu, daß die Beklagte zu 1) gezielt den Verkäufer selbst ermittelt und dann an der Klägerin vorbei den Kaufvertrag abgeschlossen hat, nicht gewinnen. Denn die Zeugin T2 hat die Behauptung der Klägerin, die Beklagte zu 1) habe bei dem Gespräch am Samstag Nachmittag einen solchen Zusammenhang eingeräumt, nicht bestätigt.

17

Auf eine Würdigung der Glaubhaftigkeit der Aussagen der vernommenen Zeugen kommt es nicht an, weil die Zeugen die Behauptung der beweisbelasteten Klägerin zu einer gezielten Umgehung schon nicht bestätigt haben.

18

Die Kostenentscheidung beruht zur Berufung auf § 91 ZPO und zur Anschlußberufung auf § 97 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige

19

Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in § 708 Nr. 10, § 713 ZPO. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision sind nicht erfüllt.

---