

**Titel:**

**Nachweis einer Maklerangelegenheit**

**Normenkette:**

BGB § 652

**Leitsätze:**

1. Zum Abschluss eines Maklervertrages genügt es, dass der Makler dem Kunden ein Exposé mit ausdrücklichem Provisionsverlangen übersendet und der Kunde daraufhin weitere Maklerleistungen in Anspruch nimmt. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Unterbrechung des Kausalverlaufs zwischen dem Nachweis des Maklers und dem schließlich zustande gekommenen Vertrag ist in Fällen, in denen der intendierte Vertrag zunächst scheitert und schließlich doch noch zustande kommt, dann anzunehmen, wenn der vom Makler nachgewiesene Interessent seine Vertragsabsicht zunächst aufgibt und sie später neu fasst. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)
3. Dem gegenüber ist nicht von einer Unterbrechung des Kausalverlaufs auszugehen, wenn der Maklerkunde seine Vertragsabsicht vorübergehend aufgegeben hatte, während der nachgewiesene Interessent seinerseits vertragsbereit geblieben war. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Exposé, Maklerlohn, Unterbrechung des Kausalverlaufs

**Vorinstanz:**

LG München I, Urteil vom 14.05.2018 – 15 HK O 14976/17

**Rechtsmittelinstanz:**

BGH Karlsruhe, Urteil vom 05.03.2020 – I ZR 69/19

**Fundstellen:**

BeckRS 2019, 2334

EWiR 2019, 529

LSK 2019, 2334

**Tenor**

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 14.5.2018 (Az.: 15 HK O 14976/17) wird zurückgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Dieses Urteil und das angegriffene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des gegen sie vollstreckbaren Betrages abwenden, sofern nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
4. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

**Entscheidungsgründe**

A.

1

Die Klägerin macht gegen die Beklagte einen Anspruch auf Maklerlohn geltend.

2

Die K. Haus- und Grundstücksverwaltung Dr. K. GmbH & Co. KG [im folgenden: K. KG] beauftragte die Klägerin mit dem als „Finanzierungsvereinbarung“ bezeichneten Vertrag vom 5.3.2014 (Anlage K 1), mit

Kreditinstituten die Finanzierung des Umbaus eines Gewerbeobjekts in Düsseldorf zu verhandeln. Die Klägerin erstellte daraufhin unter dem 18.12.2014 eine Finanzierungsausschreibung (Anlage K 3), welche sie unter dem 19.12.2014 an die Beklagte übersandte (vgl. Anlage K 2). In der Finanzierungsausschreibung heißt es unter anderem:

Bitte berücksichtigen Sie, dass bei Abschluss eines Darlehensvertrages für unser Haus eine Vergütung von 1,0% der Darlehenssumme anfällt.

### **3**

Ab Januar 2015 kam es zu Finanzierungsgesprächen zwischen den Parteien (die Klägerin insoweit handelnd für die K. KG). Die Beklagte hat aber bis Juli 2015 kein verbindliches Finanzierungsangebot abgegeben. Am 16.7.2015 kündigte die K. KG die Finanzierungsvereinbarung zwischen ihr und der Klägerin. In dem Kündigungsschreiben (Anlage K 20) heißt es auszugsweise:

### **4**

Die Kündigung erfolgt aufgrund der Tatsache, dass unsere eigenen Bemühungen um eine Finanzierung zu einem bezüglich der Konditionen besseren Angebot geführt haben und wir dieses Angebot angenommen haben.

### **5**

Diese Kündigung wurde in der Folgezeit der Beklagten von der Klägerin zur Kenntnis gebracht.

### **6**

Am 18.11.2015 schloss die K. KG mit der Beklagten einen Darlehensvertrag über 62.000.000,- € zur Finanzierung des genannten Objekts. Die Klägerin ist der Meinung, dass ihr 1% der Darlehenssumme als Maklervergütung zustehe.

### **7**

Die Klägerin hat beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 620.000,- € nebst Zinsen in Höhe von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 6.3.2016 zu bezahlen sowie der Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 5.960,46 € zu erstatten.

### **8**

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

### **9**

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf Tatbestand und Entscheidungsgründe des angegriffenen Urteils wird Bezug genommen. Mit ihrer zulässigen, insbesondere form- und fristgerecht eingelegten und begründeten Berufung verfolgt die Klägerin ihr erstinstanzliches Begehren weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung der Berufung.

B.

### **10**

Die Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. Der Klägerin steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Maklervergütung zu.

### **11**

I. Zwar ist ein Maklervertrag zwischen den Parteien zustande gekommen. Die Finanzierungsvereinbarung (Dienstvertrag) zwischen der Klägerin und der K. KG steht der Annahme einer Vertragsbeziehung zwischen den Parteien nicht entgegen; es ist nicht ungewöhnlich, dass ein Makler aufgrund jeweiligen Vertrages für beide Parteien einer beabsichtigten Vertragsbeziehung tätig wird.

### **12**

Das Angebot der Klägerin für den Abschluss eines Maklervertrages liegt in der Übersendung der Finanzierungsausschreibung, in welcher auf die Vergütungspflicht hingewiesen wird, an die Beklagte. Dieses Angebot hat die Beklagte konkludent dadurch angenommen, dass sie in Finanzierungsgesprächen mit der (insoweit für die K. KG handelnden) Klägerin eintrat. Nach der Rechtsprechung genügt es zum

Abschluss eines Maklervertrages, dass der Makler dem Kunden ein Expose mit ausdrücklichem Provisionsverlangen übersendet und der Kunde daraufhin weitere Maklerleistungen in Anspruch nimmt (BGH, Urteil vom 20.3.1991 - IV ZR 93/90, Rz. 10 m.w.Nachw.).

### 13

Mangels weiteren Inhalts des konkludent geschlossenen Maklervertrages erschöpfte sich dieser in der Zusage einer Vergütung für den Fall, dass ein Vertrag zwischen dem Maklerkunden (also der Beklagten) und dem von der Klägerin nachgewiesenen (also der K. KG) zustande kommt. Nachdem ein solcher Vertrag schließlich zustande kam, spricht auf den ersten Blick einiges für das Entstehen eines Maklerlohnanspruchs zwischen den Parteien.

### 14

II. Es fehlt jedoch - wie das Landgericht zutreffend erkannt hat - am Kausalzusammenhang zwischen der Maklerleistung der Klägerin und dem schließlich geschlossenen Darlehensvertrag zwischen der Beklagten und der K. KG.

### 15

1. Eine Unterbrechung des Kausalverlaufs zwischen dem Nachweis des Maklers und dem schließlich zustande gekommenen Vertrag hat die Rechtsprechung in den Fällen, in denen der intendierte Vertrag zunächst scheitert und schließlich doch noch zustande kommt, dann angenommen, wenn der vom Makler nachgewiesene Interessent seine Vertragsabsicht zunächst aufgibt und sie später neu fasst (vgl. BGH, Urteil vom 16.5.1990 - IV ZR 337/88, Rz. 23; Urteil vom 20.3.1991 - IV ZR 93/90, Rz. 14). Dem gegenüber ist nicht von einer Unterbrechung des Kausalverlaufs auszugehen, wenn der Maklerkunde seine Vertragsabsicht vorübergehend aufgegeben hatte, während der nachgewiesene Interessent seinerseits vertragsbereit geblieben war (BGH, Urteil vom 25.2.1999 - III ZR 191/98, Rz. 13; Urteil vom 23.11.2006 - III ZR 52/06, Rz. 15; Urteil vom 13.12.2007 - III ZR 163/07, Rz. 14).

### 16

Diese Differenzierung der höchstrichterlichen Rechtsprechung leuchtet unmittelbar ein und wird daher vom Senat seiner Entscheidung zugrunde gelegt. Denn entscheidend für die Entstehung des Anspruchs des Nachweismaklers auf Maklerlohn ist, dass der Maklerkunde die nachgewiesene Gelegenheit zum Vertragsschluss wahrgenommen hat. Nimmt der Maklerkunde die nachgewiesene Gelegenheit zunächst nicht wahr, überlegt es sich aber später anders, dann kommt der Vertrag aufgrund der nachgewiesenen Gelegenheit zustande. Nimmt hingegen der nachgewiesene Interessent vom Vertrag zunächst Abstand, so zerschlägt sich damit die nachgewiesene Gelegenheit; überlegt es sich der nachgewiesene Interessent anders, so entsteht damit ohne Zutun des Maklers für den Maklerkunden eine neue Gelegenheit für den Abschluss des Vertrages, so dass damit auch kein Anspruch auf Maklerlohn gerechtfertigt erscheint.

### 17

2. Nach diesen Grundsätzen hat die Klägerin keinen Anspruch auf Maklerlohn gegen die Beklagte.

### 18

a) Zunächst ist klarzustellen, dass Maklerkunde in dem dargestellten Sinne die Beklagte ist; denn zwischen Klägerin und Beklagter bestand der Maklervertrag (vgl. oben I.). Nachgewiesener Interessent ist damit die K. KG. Letztere hat mit dem Kündigungsschreiben Anlage K 20 von dem ins Auge gefassten Abschluss eines Darlehensvertrages mit der Beklagten Abstand genommen. Damit hat sich für die Beklagte die von der Klägerin nachgewiesene Vertragsgelegenheit zerschlagen.

### 19

b) Nicht maßgeblich ist nach Auffassung des Senats, ob die K. KG ihre Vertragsabsicht tatsächlich aufgegeben hatte oder dies in dem Kündigungsschreiben gemäß Anlage K 20 nur vorgeschoben hatte. Denn aufgrund dieser Kündigung mussten beide Parteien jedenfalls davon ausgehen, dass sich die Vertragsgelegenheit für die Beklagte zerschlagen hatte.

### 20

Für die Klägerin als Adressatin des Schreibens gemäß Anlage K 20 ergibt sich dies von selbst. Für die Beklagte ergibt sich dies daraus, dass die Klägerin unstreitig die Beklagte von der Kündigung seitens der K. KG in Kenntnis setzte. Dies ergibt sich zunächst aus dem unstreitigen Tatbestand des landgerichtlichen Urteils (LGU S. 2 Mitte); Tatbestandsberichtigung wurde nicht beantragt. Abgesehen davon hat die Klägerin

in der Berufungsbegründung (Bl. 147 ff. der Akten, dort S. 5 unter II.) ausdrücklich zugestanden, die Beklagte über die Kündigung in Kenntnis gesetzt zu haben.

## **21**

Damit hatte sich aus Sicht der Beklagten als Maklerkundin die von Klägerin als Maklerin nachgewiesene Vertragsgelegenheit zerschlagen, weil sie aufgrund der ihr kommunizierten Kündigung des Verhältnisses zwischen der K. KG und der Klägerin davon ausgehen musste, dass die K. KG bereits einen anderen Darlehensgeber gefunden hatte. Erneute direkte Verhandlungen zwischen der Beklagten und der K. KG stellten sich daher für die Beklagte als neue, nicht von der Klägerin nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Darlehensvertrages dar.

## **22**

Entgegen der Rüge der Klägerin war somit kein Beweis zu der Frage zu erheben, ob die K. KG tatsächlich zwischenzeitlich ein anderes Finanzierungsangebot angenommen hatte oder diese Behauptung nur als Vorwand für die Lösung ihrer Vertragsbeziehung zur Klägerin genommen hat.

## **23**

c) Nichts anderes ergibt sich aus dem Grundsatz, dass sich der Schluss auf den Ursachenzusammenhang zwischen Maklerleistung und Vertragsschluss von selbst ergibt, wenn der Makler eine Gelegenheit zum Vertragsschluss nachgewiesen hat und der Vertragsschluss der Maklertätigkeit in angemessenem Zeitabstand nachfolgt (BGH, Urteil vom 25.2.1999 - III ZR 191/98, Rz. 7; Urteil vom 13.12.2007 - III ZR 163/07, Rz. 10). Vorliegend erfolgte der Nachweis im Dezember 2014 und der Vertragsschluss im November 2015, was eventuell als (gerade) noch angemessener Zeitraum in dem dargestellten Sinne angesehen werden könnte.

## **24**

Dies kann jedoch offen bleiben. Denn aus der Kausalitätsvermutung folgt für die vorliegende Fragestellung lediglich, dass die Beklagte die Darlegungs- und Beweislast für eine Unterbrechung des Kausalverlaufes trägt (BGH, Urteil vom 13.12.2007, a.a.O.). Ihrer Darlegungslast ist die Beklagte durch den Verweis auf die Kündigung gemäß Anlage K 20 und den Vortrag, diese Kündigung von der Klägerin erhalten zu haben. Diese unstrittigen Umstände genügen wie dargestellt für die Annahme einer Unterbrechung des Kausalverlaufes.

## **25**

d) Am Problem vorbei geht die Diskussion der Parteien zu der Frage, ob die Klägerin eine „wesentliche“ Maklerleistung erbracht hat. Denn wenn wie dargestellt davon auszugehen ist, dass die von der Beklagten ergriffene Vertragsgelegenheit nicht die von der Klägerin nachgewiesene ist, dann hat die Klägerin für die von der Beklagten ergriffene Vertragsgelegenheit nicht nur keine wesentliche, sondern überhaupt keine Maklerleistung erbracht. Dem korrespondiert der Hinweis im Urteil des BGH vom 16.5.1990 (a.a.O. Rz. 27), dass in Fällen der vorliegenden Art der Makler den Kunden gerade auf die neue Vertragsgelegenheit nach zwischenzeitlichem Abbruch der Verhandlungen durch den nachgewiesenen Interessenten hingewiesen haben muss, damit ein Maklerlohnanspruch entsteht.

## **26**

Irrelevant ist in diesem Zusammenhang auch - die ebenfalls von den Parteien ventilerte - Frage, ob und welche Maklerleistung die H. T. AG für das Zustandekommen des schließlich geschlossenen Vertrages erbracht hat. Entscheidend für den Anspruch der Klägerin ist nur, ob sie selbst - wie nicht - einen Beitrag für den konkreten Vertrag geleistet hat.

## **27**

III. Nachdem somit kein Hauptsacheanspruch besteht, scheidet auch ein Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Kosten aus.

C.

## **28**

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

## **29**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

**30**

Die Revision war nicht zuzulassen, da Zulassungsgründe (§ 543 Abs. 2 ZPO) nicht vorliegen. Weder hat die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Die aufgeworfenen Rechtsfragen sind höchstrichterlich geklärt. Zu würdigen waren die Umstände des Einzelfalls im Lichte der höchstrichterlichen Rechtsprechung.

Verkündet am 27.02.2019