LG Nürnberg-Fürth, Endurteil v. 09.07.2025 – 16 O 411/25

Titel:

Provisionsanspruch, Tippgeberprovision, Vertragsfreiheit, Vermittlungstätigkeit, Verflechtung, Präklusion

Schlagworte:

Provisionsanspruch, Tippgeberprovision, Vertragsfreiheit, Vermittlungstätigkeit, Verflechtung, Präklusion

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 24.000,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 07. 11. 2024 zu zahlen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

4. Beschluss

Der Streitwert wird auf 24.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten um Provisionsansprüche im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie …

2
Die genannte Immobilie stand zunächst im Eigentum des am ... 2022 verstorbenen J. B.. Der Erblasser wurde von einer Erbengemeinschaft – bestehend aus Frau M. B., Frau S. B., Herrn H. B. sowie der Klägerin – beerbt. Die benannten Personen wurden zu gleichen Teilen als Miterben eingesetzt.

3
Die Klägerin teilte der Beklagten die Adressen der weiteren Miterben Frau M. B., Frau F. F. A. und Herrn H. B. mit. Mit Schreiben vom 06. 10. 2022 (Anlage K10) und vom 12. 01. 2023 (Anlage K11) nahm die Beklagte Kontakt zu den Miterben H. B. und S. W. auf.

4
Die Beklagte und die Erbengemeinschaft J. B. schlossen am 29. 02. 2024 einen Makler-Allein-Auftrag ab (Anlagen K11 und B1).

5
Die Immobilie wurde am 21. 06.2024 zu einem Kaufpreis von 1.600.000,00 € durch Vermittlung der Beklagten verkauft.

6
Die Klägerin und die Beklagte schlossen eine Vereinbarung über eine Provision. Die Beklagte bestätigte der Klägerin mit Schreiben vom 15. 08. 2022 (Anlage K1) und erneut mit Schreiben vom 29. 02. 2024 (Anlage K2) folgendes:

Sehr geehrte Frau H.,

hiermit bestätigen wir Ihnen als Privatperson bei erfolgreicher Vermittlung der o.g. Immobilie eine Vermittlungsprovision in Höhe von 1,5% inkl. MwSt.

Vielen Dank für die bisher sehr gute Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

G. E.

I.

7
Mit E-Mail vom 26. 09. 2024 schrieb der Geschäftsführer der Beklagten der Klägerin, sie solle sich keine Sorgen machen – sie erhalte ihr Geld (Anlage K6).

8
Die Klägerin trägt vor, sie habe der Beklagten den Tipp hinsichtlich des Objekts gegeben, der zum Abschluss des alleinigen Maklervertrages zwischen den Erben des Objekts und der Beklagten geführt habe. Ohne die Klägerin wäre ein Kontakt zwischen den Miterben und der Beklagten nicht zustande gekommen.

9
Sie behauptet weiter, für den Tipp, der zur Vermarktung des Objekts durch die Beklagte führte, sei für den Fall des Verkaufes des Objekts T. S. 71 i. M. eine Provision in Höhe von 1,5% vereinbart worden. Bei der Vereinbarung handele es sich gerade nicht um eine Provision im Falle der Vermittlung des Käufers durch die Klägerin. Sinn und Zweck der Vereinbarung sei allein gewesen, dass die Klägerin dafür vergütet werden sollte, dass sie der Beklagten den Tipp hinsichtlich des Hausverkaufes gegeben habe.

10
Die Klägerin ist der Ansicht, zwischen den Informationen durch die Klägerin und dem Abschluss des Kaufvertrages liege Kausalität vor.

11
Sie meint weiter, eine Tippgeberprovision sei auch nicht durch die Verflechtung der Klägerin mit der Erbengemeinschaft ausgeschlossen.

12
Der Klägervertreter hat die nunmehr klageweise geltend gemachten Ansprüche mit Schreiben vom 05. 11. 2024 (Anlage K15) gegenüber der Beklagten geltend gemacht.

13
Die Klägerin beantragt,

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 24.000,00 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 05. 11. 2024 zu zahlen.

14
Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

15
Die Beklagte behauptet, in der Kommunikation zwischen der Beklagten und der Klägerin liege kein Tipp der Klägerin. Sie trägt weiter vor, die Beklagte habe bereits zu Lebzeiten des Erblassers von Herrn L. die Information erhalten, dass beabsichtigt sei, das Objekt zu verkaufen. Es liege kein Tipp der Klägerin vor, auch sei keine Tipke vereinbart worden.

16
Die Beklagte trägt vor, die Klägerin habe eine Liste von Interessenten gehabt. Daher sei die Überlegung aufgekommen, dass die Klägerin eine Provision von 1,5% erhalten solle, sofern aus deren Liste von Interessenten sich ein Käufer des Objekts finde.

17
Die Beklagte behauptet, das Objekt sei ohne irgendeine Mitwirkung der Klägerin verkauft worden. Die Klägerin habe weder den Namen der Käufer bzw. deren Adresse genannt noch seien die Käufer in den vorbeschriebenen Listen der Klägerin vorhanden gewesen. Die Klägerin sei auch nicht an den Verhandlungen mit den Käufern beteiligt gewesen.

18
Die Beklagte trägt weiter vor, sie habe erst durch die E-Mail von Frau S. B. vom 07. 06. 2024 die zutreffenden Adressen von ihr, Frau M. B. und Herrn H. B. erhalten.

19

Die Beklagte ist der Ansicht, der Klägerin stehe kein Anspruch aus der Vereinbarung vom 15. 08. 2022 zu mangels Nachweis gemäß § 652 Abs. 1 S. 1 BGB. Sie meint zudem, ein Anspruch der Klägerin sei nach den Grundsätzen der Verflechtung auch ausgeschlossen.

20
Die Beklagte ist der Auffassung, in den Dokumenten vom 08. 10. 2024, 11. 09. 2024 und 24. 09. 2024 liege weder ein Schuldversprechen noch ein Schuldanerkenntnis.

21
Das Gericht hat mit Termin vom 09. 07. 2025 Beweis erhoben durch die informatorische Anhörung der Parteien. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 09. 07. 2025 (Bl. 36 ff. d.A.) verwiesen.

22
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird im Übrigen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

23
Die Klage ist zulässig und in vollem Umfang begründet.

A.

24
Die Klage ist zulässig. Das Landgericht Nürnberg-Fürth ist sachlich und örtlich zuständig (§§ 23 Nr.1, 71 GVG; § 17 ZPO).

B.

25
Die Klage ist auch begründet.

26
I. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Zahlung einer Provision gegen die Beklagte.

27
1. Wendet man die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze für die Fälle, in denen jemand einem Interessenten die Kenntnis über die Erwerbs- oder Verkaufsmöglichkeit eines Grundstücks verschafft, auf das hier zu beurteilende Vertragsverhältnis an, so erscheint es gerechtfertigt, der Klägerin aus der Provisionsvereinbarung einen Zahlungsanspruch zuzubilligen.

28
a) Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH, von welcher auch das Gericht ausgeht, kann wegen des im Schuldrecht geltenden Grundsatzes der Vertragsfreiheit die Verpflichtung zur Zahlung einer Provision auch unabhängig von dem Vorliegen einer echten Maklerleistung begründet werden (BGHZ 112, 240 [242] = NJW-RR 1991, 91).

29
Die zwischen den Parteien abgeschlossene Vereinbarung ist dahingehend zu würdigen, dass die Beklagte der Klägerin eine sogenannte Tippgeberprovision zugesagt hat (§§ 305, 241 BGB).

30
Bei einer solchen Vergütungszusage handelt es sich nicht um ein Versprechen einer Provision i.S. des § 652 BGB für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss oder für die Vermittlung eines Vertrags, zumal der Beklagten, welche selbst Maklerin ist, bei der Abgabe der Vergütungszusage weder ein gewerbsmäßiger Makler noch eine Person gegenüberstand, die des öfteren Immobilien vermittelte. Eine Tip-Provision ist eine Vergütung, die an einen durch Hinweis des Versprechensempfängers bewirkten Erfolg anknüpft (NJW-RR 1996, 1011, beckonline; OLG Düsseldorf, Urteil vom 24-03-1995 – 7 U 67/94).

31
b) Den Parteien steht es frei, ähnlich wie beim nachträglichen Provisionsversprechen, ein von den Anforderungen des § 652 Abs. 1 BGB entkoppeltes, selbstständiges Provisionsversprechen einzugehen,

das insbesondere auch eine Zahlung für den Fall des Selbsteintritts oder der echten oder unechten Verflechtung sowie eines anderen provisionsschädlichen Umstandes verspricht. Die Möglichkeit hierzu ist Teil der allgemeinen Vertragsfreiheit gem. § 311 Abs. 1 BGB. Allerdings kann das selbstständige Provisionsversprechen nur durch Individualvertrag vereinbart werden. Das selbstständige Provisionsversprechen muss nicht ausdrücklich als solches bezeichnet werden. Auch der Begriff der „Maklerprovision“ spricht nicht unbedingt gegen eine derartige Abrede. Entscheidend ist nach §§ 133, 157 stets der wahre Wille der Parteien.

32
Ein selbstständiges Provisionsversprechen ist stets dann anzunehmen, wenn die Parteien sich ausdrücklich und unzweifelhaft über dieses verständigt haben (BeckOGK/Meier, 1.4.2025, BGB § 652 Rn. 206-207, beckonline).

33
Hierfür hat das Gericht die Bestätigung der Beklagten vom 15. 08. 2022 sowie vom 29. 02. 2024 herangezogen. Entgegen der Ansicht der Beklagten ergibt sich hieraus, dass die Klägerin die Provision für den Fall der Vermittlung erhalten sollte. Eine Einschränkung dahingehend, dass die Klägerin noch eine weitere Tätigkeit im Sinne einer Beibringung von Kaufinteressenten oder ähnlichem erbringen musste, ergibt sich nicht.

34
Das selbstständige Provisionsversprechen ist kein eigenständiger Vertragstyp. Vielmehr richtet sich die Qualifikation nach den Umständen des Einzelfalls. Daher wird es regelmäßig dienstvertragliche Elemente aufweisen, denn der Handelnde soll für die Erbringung einer für den Auftraggeber subjektiv nützlichen Dienstleistung entlohnt werden soll, ohne dass auf die Voraussetzungen des § 652 Abs. 1 Bezug genommen wird. Nur in seltenen Ausnahmefällen mag das selbstständige Provisionsversprechen jedoch als Teil der Pflichten aus dem Hauptvertrag mit dem Dritten zu verstehen sein, wenn es diesem gerade darauf ankommt, den Makler zu entlohnen und er daher die Leistung an den Makler zugleich als Leistung an sich betrachtet. Auch in dem Fall, dass dem Testamentsvollstrecker eine Provision versprochen wird, liegt hierin kein Teil des Kaufpreises, sondern eine dienstvertragliche Abrede. Zwar kann der Kaufpreis auch im Rahmen eines Vertrags zugunsten Dritter einem anderen als dem Verkäufer zugewandt werden, allerdings würde die Vereinbarung eines ihn begünstigenden Anteils mit dem Testamentsvollstrecker bereits an § 181 BGB scheitern, sodass dies nicht gewollt sein kann. Daher muss für die Vereinbarung eines selbstständigen Provisionsversprechens die vom Makler erbrachte Leistung weder eine solche iSd Abs. 1 noch überhaupt für den Kunden objektiv von Vorteil gewesen sein. Es genügt, dass sich die Parteien über die Entgeltlichkeit einigen. In diesem Fall ist ein Dienstvertrag vereinbart. Nur im Einzelfall kann die Forderung auch schenkweise, mit der Folge der Notwendigkeit notarieller Beurkundung nach § 518 Abs. 1, zugewandt werden, wenn sich die Parteien über die Gegenleistungslosigkeit einig und im Klaren sind. Im Übrigen bedarf es keiner gesonderten Form (BeckOGK/Meier, 1.4.2025, BGB § 652 Rn. 208-209, beckonline).

35
c) Die Klägerin hat die vereinbarte Vermittlung – nämlich den Tipp hinsichtlich des Objekts gegeben, der zum Abschluss des alleinigen Maklervertrags mit der Beklagten und den Erben des Objektes geführt hat – durchgeführt.

36
Sie hat unstreitig die Adressen der Miterben an die Klägerin übermittelt. Die Beklagte kannte diese zuvor nicht. Die Beklagte bestreitet jedoch, dass die Adressen zutreffend gewesen seien.

37
Der Allein-Makler-Vertrag – und allein auf diesen kommt es an – wurde jedoch am 29. 02. 2024 durch sämtliche Miterben unterzeichnet. Soweit die Beklagte nunmehr ausführt, sie habe erst aufgrund der Email der S. B. vom 07. 06. 2024 die richtigen Adressen der Miterben erhalten, so kann dies auf den Abschluss des Allein-Makler-Vertrags keinen Einfluss mehr gehabt haben. Im Übrigen stellte die Klägerin unstreitig den Kontakt zu den Rechtsanwälten der Erbengemeinschaft her, über die sodann die Kommunikation mit den Miterben erfolgen konnte. Dies trägt selbst die Beklagtenpartei vor. Die Klägerin hat damit nachweisen können, dass durch ihre Vermittlung der Allein-Makler-Auftrag mit der Beklagten abgeschlossen wurde.

38

Auf die Frage, ob die Beklagte bereits zuvor von einem beabsichtigten Verkauf der Immobilie Kenntnis hatte, kommt es daher schon gar nicht an.

39
d) Eine von der Beklagten behauptete Abrede dahingehend, dass die Klägerin einen Vermittlungsnachweis für den Verkauf des Hauses insoweit erbringen sollte, dass sie Käufer akquiriert, erscheint auch nicht nachvollziehbar. In diesem Fall wäre eine Einschaltung des Maklers ja nicht erforderlich. Vielmehr zeigt die erneute „Bestätigung“ für die Vermittlung der gegenständlichen Immobilie am 29. 02. 2024, dass diese im Zusammenhang mit dem Abschluss des Makler-Allein-Auftrags stehen sollte. Die Klägerin selbst durfte – laut unstreitigem Vortrag – nach Abschluss des Makler-Allein-Auftrags mit der Beklagten keine Verkaufsbemühungen mehr durchführen.

40
Warum die Beklagte an die Klägerin eine Provision zahlen sollte, wenn ein Verkauf an Personen stattgefunden hätte, die aus dem Allein-Makler-Vertrag ausdrücklich ausgenommen wurden, erschließt sich ebenfalls nicht.

41
Aus der Bestätigung ergibt sich auch keine Einschränkung der Provisionszahlung nur für den Fall, dass letztlich an bestimmte Personen verkauft wird. Der Einwand der Beklagten, die Provision sei nur für den Verkauf an Personen von einer „Liste“ der Klägerin vereinbart, überzeugt das Gericht nicht.

42
e) Auch das Verhalten des Geschäftsführers der Beklagten zeigt, dass dieser vom Entstehen eines entsprechenden Provisionsanspruches ausgegangen ist. Dieser schrieb nach Verkauf des Hauses und Erhalt der eigenen Provision am 08. 10. 2024 (Anlage K6) an die Klägerin, dass diese sich keine Sorgen machen müsse und dass sie ihr Geld erhalten werde. Die Angaben des Geschäftsführers der Beklagten im Termin, er habe dabei möglicherweise über das Geld aus dem Verkaufserlös gesprochen, verfangen nicht. Denn die Klägerin führte – unbestritten – aus, dass der Kaufpreis durch die Käufer Mitte S. 2024 gezahlt worden sei und die Beklagte die Provision Ende S. erhalten habe. Erst daraufhin habe sie die Rechnung an den Geschäftsführer der Beklagten gestellt.

43
Ein Schuldanerkenntnis im Sinne der §§ 780, 781 BGB ist in der Email des Geschäftsführers der Beklagten zwar nicht zu sehen, da es hierfür bereits an der erforderlichen Schriftform fehlt. Den- noch lässt sich daraus der Schluss ziehen, dass auch die Beklagte davon ausgegangen ist, dass der Provisionsanspruch entstanden ist.

44
f) Die Vermittlungstätigkeit der Klägerin war letztlich auch ursächlich für den späteren Verkauf der Immobilie. Denn die von der Klägerin hergestellte Verbindung führte zum Abschluss des Allein-Makler-Vertrages, aufgrund dessen die Beklagte überhaupt erst ihre Maklertätigkeiten entfalten konnte.

45
2. Auch ist ein Anspruch nicht aufgrund der Tatsache ausgeschlossen, dass die Klägerin selbst Miteigentümerin des streitgegenständlichen Objekts war.

46
Der Bundesgerichtshof nimmt ein selbstständiges Versprechen dann an, wenn der Kunde positiv weiß, dass eine Verflechtung vorliegt und trotzdem den Vertrag mit dem Makler eingeht. Hier kann sich der Auftraggeber nicht darauf berufen, dass eine echte Maklerleistung nicht stattgefunden habe, da er im Vorfeld Kenntnis davon hatte, dass dies niemals möglich sein würde. So liegt der Fall hier. Die Beklagte wusste, dass es sich bei der Klägerin und damit der Versprechensempfängerin um eine Miterbin handelt. Dennoch hat sie eine Provisionsvereinbarung mit ihr geschlossen. Durch diese Erklärung hat die Beklagte eindeutig zu erkennen gegeben, dass sie gegen die tatsächlichen Umstände nichts einzuwenden hat. Sie kann sich daher, nachdem sie sich mit dem tatsächlichen Verlauf abgefunden hat, nicht darauf zurückziehen, sie habe nicht gewusst, dass bei rechtlicher Betrachtung der Klägerin keine Provision zugestanden hätte.

47

3. Der Provisionanspruch ist auch in Höhe von 24.000,00 € entstanden. Vereinbart wurde eine Provision in Höhe von 1,5% inklusive Mehrwertsteuer. Das Objekt wurde zu einem Preis von 1.600.000 € veräußert, sodass sich ein entsprechender Provisionsanspruch ergibt.

48
II. Der Zinsanspruch der Klägerin hinsichtlich der Hauptforderung folgt aus §§ 286 Abs. 1 S. 1, 288 Abs. 1 BGB.

49
III. Das Vorbringen im Schriftsatz vom 22. 07. 2025 betreffend die Erkrankung des Geschäftsführers der Beklagten ist präkludiert.

50
Die mündliche Verhandlung vom 09. 07. 2025 war mit der Bestimmung eines Verkündungstermins geschlossen worden (§ 136 Abs. 4 ZPO; vgl. OLG Düsseldorf NJW-RR 2000, 362). Somit gilt grundsätzlich § 296a S. 1 ZPO, wonach nach Schluss der mündlichen Verhandlung, auf die das Urteil ergeht, Angriffs- und Verteidigungsmittel nicht mehr vorgebracht werden können. Ein Schriftsatznachlass wurde der Beklagten nicht gewährt.

51
Die Beklagte trug mit Schriftsatz vom 22. 07. 2025 vor, dass der Geschäftsführer der Beklagten die Schreiben vom 15. 08. 2022, 26. 09. 2024, 11. 09. 2024 und 08. 10. 2024 unter dem Eindruck einer Depression verfasst habe.

52
Dieser Vortrag muss nach § 269a ZPO unberücksichtigt bleiben, da er nach Schluss der mündlichen Verhandlung erfolgte.

C.

53
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO.

54
Die Entscheidung hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 Satz 1 und 2 ZPO.