

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 652 Abs. 1 Satz 1 BGB

- 1. Die nur vorübergehende Aufgabe der Absicht des Kunden eines Nachweismaklers, das angebotene Objekt zu erwerben, führt, sofern der Vertragsschluss dem Nachweis in angemessenem Abstand folgt, nur ausnahmsweise zur Unterbrechung des notwendigen Ursachenzusammenhangs zwischen der Maklerleistung und dem Erfolgseintritt (Fortführung des Senatsurteils BGHZ 141, 40).**
- 2. Die erforderliche Kongruenz zwischen dem geschlossenen und dem nach dem Maklervertrag beabsichtigten Hauptvertrag kann auch dann bestehen, wenn der Maklerkunde an einem Grundstück - anders als in dem Maklerangebot vorgesehen - kein Alleineigentum, sondern lediglich ein hälftiges Miteigentum verbunden mit Teil- und Wohnungseigentum erwirbt, während sein Bruder und dessen Ehefrau die andere Hälfte kaufen.**

BGH, Urteil vom 13. 12. 2007 - III ZR 163/07

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Dezember 2007 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Wurm, Dr. Kapsa, Dr. Herrmann und Wöstmann für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 9. Mai 2007 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszugs hat die Beklagte zu tragen.

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Zahlung einer Maklerprovision.

Die Beklagte war bei der Immobilienabteilung der Klägerin als Kaufinteressentin für eine Vier-Zimmer-Wohnung vorgemerkt. Ihr wurde am 12. August 2005 ein Verkaufsangebot samt Objektbeschreibung über ein Zwei-Familien-Haus in R. zu einem Preis von 409. 000 € überlassen. Das Angebot enthielt auch den Hinweis, dass im Erfolgsfall eine Käuferprovision von 3, 48 % des Kaufpreises entstehe. Am 29. August 2005 besichtigte die Beklagte das Objekt in Begleitung ihres Vaters und in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Klägerin. Zu einem Erwerb der Immobilie kam es zunächst nicht. Die Eigentümer teilten aufgrund notariell beurkundeter Erklärung vom 6. Dezember 2005 den Grundbesitz in zwei Eigentumswohnungen. Am selben Tage verkauften sie in einer einzigen notariellen Urkunde je einen hälftigen Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an je einer der Wohnungen und Nebenräumen an die Beklagte einerseits sowie deren Bruder und dessen Ehefrau andererseits für jeweils 175. 000 €. Die Käufer räumten sich wechselseitige Vorkaufsrechte ein und verpflichteten sich gegenüber den Verkäufern gesamtschuldnerisch zur Zahlung des vollen Kaufpreises.

Die Klägerin stellte der Beklagten als Maklerprovision 12. 180 € (= 3, 48 v. H. von 350. 000 €) in Rechnung, die diese nicht beglich.

Die auf Verurteilung der Beklagten zur Zahlung der geforderten Provision und zum Ersatz von Verzugsschaden gerichtete Klage ist in den Vorinstanzen erfolgreich gewesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Revision ist unbegründet.

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, zwischen den Parteien sei ein Maklervertrag betreffend das später erworbene Grundstück zustande gekommen. Die Klägerin habe eine für den Abschluss des Kaufvertrags

wesentliche Maklerleistung erbracht. Die Kausalität zwischen der Leistung der Klägerin und dem abgeschlossenen Kaufvertrag sei zu keinem Zeitpunkt unterbrochen gewesen. Auch sei der abgeschlossene Vertrag über die beiden Eigentumswohnungen mit der nachgewiesenen Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags kongruent. Die notwendige persönliche Identität sei gegeben, obgleich der Bruder und die Schwägerin der Beklagten eine der Eigentumswohnungen erworben hätten. Zum einen seien die Beteiligten familiär eng miteinander verbunden. Darüber hinaus hätten sie sich im notariellen Kaufvertrag wechselseitige Vorkaufsrechte für die jeweils andere Wohnung eingeräumt und sich überdies gegenüber der Verkäuferseite für die Kaufpreisforderung gegen den jeweils anderen Erwerber gesamtschuldnerisch verpflichtet. Auch eine objektbezogene Kongruenz liege vor, unter anderem weil für die Beklagte selbst genau derjenige wirtschaftliche Erfolg eingetreten sei, den sie von Anfang an verfolgt habe, nämlich der Erwerb einer Eigentumswohnung.

II. Dies hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass zwischen den Parteien ein Nachweismaklervertrag betreffend das mit dem Zweifamilien-Haus bebaute Grundstück in R. zustande kam. Dies begegnet keinen rechtlichen Bedenken und wird auch von der Revision hingenommen.

2. Ebenfalls nicht zu beanstanden ist Auffassung des Berufungsgerichts, dem Vortrag der Beklagten lasse sich eine Unterbrechung des notwendigen Kausalzusammenhangs zwischen der Tätigkeit der Klägerin und dem Abschluss des Kaufvertrages nicht entnehmen.

a) Mit Recht hat das Berufungsgericht hierbei zugrunde gelegt, dass die Beklagte darlegungs- und beweisbelastet für die Unterbrechung des Ursachenzusammenhangs zwischen der Nachweistätigkeit der Klägerin und dem Vertragsschluss ist. Wenn der Makler die Gelegenheit zum Vertragsschluss nachgewiesen hat und seiner Tätigkeit der Abschluss des Hauptvertrags in angemessenem Zeitabstand folgt, ergibt sich daraus der Schluss auf den Ursachenzusammenhang zwischen beiden von selbst (z. B. Senatsurteile BGHZ 141, 40, 44 und vom 6. Juli 2006 - III ZR 379/04 - NJW 2006, 3062, 3063 Rn. 18). Als angemessener Zeitabstand, der diese Schlussfolgerung rechtfertigt, sind in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vier Monate (Senatsurteil BGHZ aaO S. 43), ca. drei bis

fünf Monate (BGH, Urteil vom 26. September 1979 - IV ZR 92/78 - NJW 1980, 123) und mehr als ein halbes Jahr (Senatsurteil vom 22. September 2005 - III ZR 393/04 - NJW 2005, 3779, 3781) angesehen worden. In der vorliegenden Sache lagen zwischen der Übersendung des Immobilienangebots am 12. August 2005 und dem Abschluss des Kaufvertrages am 6. Dezember 2005 lediglich etwa 3½ Monate. Dieser Zeitraum hält sich im unteren Bereich des Rahmens, innerhalb dessen ein "angemessener Zeitabstand" zwischen dem Maklernachweis und dem Abschluss des Hauptvertrages liegt, so dass für die Ursächlichkeit der Tätigkeit der Klägerin für das Zustandekommen des Kaufvertrages eine Vermutung streitet.

b) Auch die Auffassung des Berufungsgerichts, aus dem Vortrag der Beklagten ergebe sich eine Unterbrechung des Ursachenzusammenhangs nicht, weil das Handeln der Klägerin für den Kaufvertragsabschluss zumindest mitursächlich gewesen sei, selbst wenn sich die Verkäuferseite erst aufgrund eines Sinneswandels dazu entschlossen habe, das Objekt in Wohnungseigentum aufzuteilen, hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand.

Zur Wahrung des notwendigen Ursachenzusammenhangs genügt allerdings der Hinweis auf ein mögliches Vertragsobjekt für sich allein nicht. Erforderlich ist vielmehr, dass der Hauptvertrag sich zumindest auch als Ergebnis einer für den Erwerb wesentlichen Maklerleistung darstellt; es reicht nicht, dass die Maklertätigkeit für den Erfolg auf anderem Weg adäquat-kausal geworden ist. Der Makler wird nicht für den Erfolg schlechthin belohnt, sondern für einen Arbeitserfolg; Maklertätigkeit und darauf beruhender Erfolgseintritt haben als Anspruchsvoraussetzungen gleiches Gewicht (z. B. Senatsurteile BGHZ 141, 40, 45; vom 23. November 2006 - III ZR 52/06 - NJW-RR 2007, 402, 403 Rn. 13 und vom 18. Januar 1996 - III ZR 71/95 - NJW-RR 1996, 691 m. w. N.). Neben der Feststellung der Ursachen für den Abschluss des Hauptvertrages ist es jeweils ein dem Tatrichter obliegender Akt wertender Beurteilung im Einzelfall, wie diese Ursachen zu gewichten sind und ob die Maklerleistung als wesentlich für den Vertragsabschluß anzusehen ist (BGHZ aaO).

Ein Provisionsanspruch entsteht allerdings nicht, wenn der Makler seinem Auftraggeber eine Möglichkeit zum Erwerb eines Objekts nachweist, diese Gelegenheit sich aber zerschlägt, weil der Eigentümer die Verkaufsabsicht endgültig aufgegeben oder sich für einen anderen Interessenten entschieden

hat, es aber gleichwohl unter veränderten Umständen später zum Vertragsschluss kommt (Senatsurteile BGHZ aaO S. 46; und vom 23. November 2006 aaO Rn. 14; BGH, Urteile vom 20. März 1991 - IV ZR 93/90 - NJW-RR 1991, 950 und vom 16. Mai 1990 - IV ZR 337/88 - NJW-RR 1990, 1008 f; vgl. auch OLG Karlsruhe NJW-RR 1995, 753 für den Fall, dass der Verkäufer Auftraggeber des Maklers war und der Käufer seine Erwerbsabsicht aufgegeben hat). Voraussetzung für den Honoraranspruch des Maklers ist nämlich, dass der in Aussicht genommene Vertragspartner des Kunden auch tatsächlich bereit ist, über das Objekt den in Rede stehenden Vertrag zu schließen (BGHZ aaO).

Eine solche Fallgestaltung liegt hier nicht vor. Die Verkäufer haben ihre Veräußerungsabsichten bis zum Abschluss des Vertrags mit der Beklagten und ihren Familienangehörigen nicht aufgegeben. Der Nachweis der Klägerin bezog sich damit auf eine tatsächlich bestehende Vertragsgelegenheit, die auch nicht später durch eine anderweitige Entschließung der Verkäuferseite gegenstandslos wurde. Mit diesem Nachweis war die Tätigkeit der Klägerin erschöpft. Dass der Vertrag schließlich nach dem von der Beklagten behaupteten Abbruch der Verhandlungen ohne die weitere Mitwirkung der Klägerin zustande kam, steht ihrem Provisionsanspruch nicht entgegen. Folgt der Vertragsschluss der Nachweisleistung - wie hier - in angemessenem Zeitabstand nach, besteht kein Anlass, deren Wesentlichkeit für das Zustandekommen des Hauptvertrags, die vorrangig an dem zu messen ist, was der Makler vertraglich übernommen hat, in Frage zu stellen (BGHZ aaO S. 47). Soweit demgegenüber vertreten wird, die zwischenzeitliche ernsthafte Abstandnahme des Auftraggebers des Maklers von seiner Absicht, das nachgewiesene Objekt zu erwerben oder zu verkaufen, unterbreche ebenfalls den Ursachenzusammenhang zwischen der Nachweisleistung und dem späteren Abschluss des Hauptvertrags (OLG Bamberg NJW-RR 1998, 565, 566; Roth in MünchKommBGB, 4. Aufl. § 652 Rn. 184; ders. Anm. zum Senatsurteil BGHZ aaO in LM § 652 Nr. 145 Bl. 3, 4; kritisch hierzu: OLG Hamburg ZMR 2004, 45 f), bedarf es hier keiner Entscheidung, ob dies für alle in Betracht kommenden Fälle abzulehnen ist. Jedoch kann einem nur vorübergehenden Sinneswandel bei der notwendigen einzelfallbezogenen Gewichtung der Nachweisleistung für das Zustandekommen des Vertrags nur ausnahmsweise die ausschlaggebende Bedeutung zukommen. Es hält sich deshalb im Beurteilungsspielraum des Tatrichters, wenn er in Fallkonstellationen wie der vorliegenden, von einem wesentlichen Kausalitätsbeitrag des von dem Makler geleisteten Nachweises für den Abschluss des Kaufvertrags ausgeht und der vorübergehenden Aufgabe der Absicht des Maklerkunden, das angebotene Objekt zu erwerben,

nicht das entscheidende Gewicht beimisst (vgl. BGHZ aaO und BGH, Urteil vom 20. März 1991 aaO S. 951).

3. Entgegen der Ansicht der Revision ist es auch nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht von der wirtschaftlichen Kongruenz zwischen dem zustande gekommenen Kaufvertrag mit dem, dessen Abschlussmöglichkeit die Klägerin nachwies, ausgegangen ist.

Nach § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB steht dem Makler eine Vergütung nur zu, wenn der beabsichtigte Vertrag 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 kommt aber dann in Betracht, wenn der Kunde mit dem tatsächlich abgeschlossenen Vertrag wirtschaftlich denselben Erfolg erzielt. Dabei sind stets die Besonderheiten des Einzelfalles maßgebend. Ob sie vorliegen, ist in erster Linie eine Frage der tatrichterlichen Beurteilung (z. B. Senatsurteile vom 8. April 2004 - III ZR 20/03 - NJW-RR 2004, 851, 852 und vom 20. November 1997 - III ZR 57/96 - BGHR BGB § 652 Abs. 1 Satz 1, Identität, wirtschaftliche 8; BGH, Urteil vom 28. Januar 1987 - IVa ZR 45/85 - NJW 1987, 1628).

Das Berufungsgericht hat dies für den vorliegenden Sachverhalt angenommen. Diese Wertung hält sich im Rahmen des ihm zustehenden Spielraums.

a) Insbesondere durfte das Berufungsgericht die erforderliche Kongruenz zwischen dem geschlossenen und dem nach dem Maklervertrag beabsichtigten Hauptvertrag annehmen, obgleich die Beklagte an dem betreffenden Grundstück - anders als in dem Maklerangebot vorgesehen - kein Alleineigentum, sondern lediglich ein hälftiges Miteigentum verbunden mit Teil- und Wohnungseigentum erwarb, während ihr Bruder und dessen Ehefrau die andere Hälfte kauften.

aa) Zwar hat der Bundesgerichtshof die wirtschaftliche Kongruenz teilweise in Fällen verneint, in denen der Erwerber statt des vorgesehenen Alleineigentums an einem Grundstück nur Miteigentum an einem ideellen Viertel oder einer ideellen Hälfte erwarb (BGH, Urteile vom 15. Februar 1984 - IVa ZR 150/82 - WM 1984, 560 f und vom 18. April 1973 - IV ZR 6/72 -

WM 1973, 814, 815; siehe ferner OLG Karlsruhe NJW-RR 2003, 1695, 1696: Maklervertrag betreffend Alleineigentum an einer Doppelhaushälfte und Erwerb dieser Hälfte als Wohnungseigentum; ferner auch OLG Düsseldorf NJW-RR 2000, 1504).

Überdies ist es grundsätzlich erforderlich, dass der Hauptvertrag zwischen dem Dritten und dem Auftraggeber des Maklers zustande kommt (BGH, Urteil vom 4. März 1992 - IV ZR 297/90 - NJW-RR 1992, 687).

bb) Gleichwohl ist die Kongruenz zwischen dem vom Makler nachgewiesenen und dem tatsächlich zustande gekommenen Hauptvertrag nicht stets zu verneinen, wenn der Kunde nicht das im Maklernachweis vorgesehene Alleineigentum, sondern nur Mit-, Teil- und Wohnungseigentum erwirbt oder wenn eine andere Person als der Auftraggeber des Maklers den Hauptvertrag schließt.

So hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass die wirtschaftliche Gleichwertigkeit des Hauptvertrags, mit dessen Nachweis ein Makler beauftragt war, nicht notwendig zu verneinen ist, wenn der Maklervertrag auf den Erwerb eines mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks zur Gänze gerichtet war, der Kunde jedoch im Ergebnis lediglich anteilmäßig überwiegendes Teil- und Wohnungseigentum erwerben konnte (BGH, Urteil vom 28. Januar 1987 - IVa ZR 45/85 - NJW 1987, 1628), und wenn der Auftraggeber des Maklers statt des vorgesehenen Alleineigentums das nachgewiesene Grundstück lediglich zur ideellen Hälfte erwirbt (BGH, Urteil vom 4. Oktober 1995 - IV ZR 73/94 - NJW-RR 1996, 113).

Darüber hinaus entspricht es der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass bei besonders engen persönlichen oder wirtschaftlichen Bindungen zwischen dem Auftraggeber des Maklers und der Partei des Hauptvertrages dessen Abschluss für die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklerprovision einem eigenen Geschäft des Auftraggebers gleichzusetzen sein kann. In solchen Fällen kann der Kunde nicht die Vorteile, die sich aus der Tätigkeit des von ihm beauftragten Maklers ergeben, für sich in Anspruch nehmen, die damit verbundenen Nachteile, das heißt die Zahlung eines Maklerlohns, jedoch ablehnen (Senatsurteil vom 8. April 2004 - III ZR 20/03 - NJW-RR 2004, 851, 852 m. w. N.). Umstände solcher Art können etwa vorliegen, wenn der Auftraggeber des Maklers an

dem abgeschlossenen Geschäft selbst weitgehend beteiligt ist, oder wenn zwischen dem Kunden und dem Erwerber eine feste, auf Dauer angelegte, in der Regel familien- oder gesellschaftsrechtliche Bindung besteht (Senat aaO m. w. N.). Insbesondere hat der Senat eine solche Bindung für möglich gehalten, wenn statt des Auftraggebers dessen Bruder und Vater den Hauptvertrag schließen (aaO).

cc) Hiernach ist die Auffassung des Berufungsgerichts, zwischen dem tatsächlich abgeschlossenen und dem im Maklernachweis vorgesehenen Hauptvertrag bestehe wirtschaftliche Gleichwertigkeit, revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

Das Berufungsgericht hat die Umstände des Einzelfalls umfassend abgewogen. Hierbei sind ihm unter Berücksichtigung der eingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfbarkeit seiner tatrichterlichen Würdigung keine Fehler unterlaufen. Das Berufungsgericht durfte sowohl hinsichtlich der objektbezogenen als auch in Bezug auf die persönliche Kongruenz darauf abstellen, dass die Beklagte einerseits und ihr Bruder sowie dessen Ehefrau andererseits nicht nur verwandtschaftlich eng verbunden sind, sondern sich im Kaufvertrag wechselseitig Vorkaufsrechte für die jeweils andere Wohnung einräumten. Ebenso ist die Erwägung des Berufungsgerichts, die enge Verbindung werde verdeutlicht durch die Tatsache, dass beide Käufe in einer Urkunde und im unmittelbaren Nachgang zur Teilungserklärung beurkundet wurden, nicht zu beanstanden.

Weiterhin konnte das Berufungsgericht bei seiner Abwägung auch die gesamtschuldnerische Verpflichtung beider Erwerber für die gegen den jeweils anderen gerichtete Kaufpreisforderung als Umstand, der für die wirtschaftliche Kongruenz des Hauptvertrages mit dem im Maklernachweis vorgesehenen spricht, heranziehen. Gleiches gilt für den Gesichtspunkt, dass der Vater der Beklagten und ihrem Bruder den Erwerb beider Wohnungen finanzierte.

Sämtliche vorstehenden Aspekte sind dazu geeignet, bei einer Gesamtschau den Erwerb beider Wohnungen als so eng miteinander verklammert anzusehen, dass er wirtschaftlich als ein einheitlicher Vorgang erscheint, den die Beklagte sich in Bezug auf den Maklervertrag mit der Klägerin als Kauf des Gesamtobjekts zurechnen lassen muss.

b) Schließlich ist der Preisnachlass von ca. 15 v. H. nicht so erheblich, als dass durch ihn die notwendige Kongruenz des abgeschlossenen Vertrags mit der nachgewiesenen Gelegenheit in Frage gestellt wäre.