



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

III ZR 379/04

Verkündet am:  
6. Juli 2006  
F r e i t a g  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein  
BGHR: ja

---

BGB § 652 Abs. 1, § 242 Cc

- a) Zum Provisionsanspruch des Nachweismaklers, der den Namen des Vermieters nicht bekannt gegeben hat.
- b) Sind zwischen dem Nachweis und dem Abschluss des Hauptvertrages ein Jahr (oder mehr) vergangen, streitet nicht mehr ein sich von selbst ergebender Schluss auf den Ursachenzusammenhang für den Makler.

BGH, Urteil vom 6. Juli 2006 - III ZR 379/04 - OLG München

LG München I

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juli 2006 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Streck, Dr. Kapsa, Galke und Dr. Herrmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 20. Juli 2004 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

- 1 Die Beklagte wollte in M. ca. 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche anmieten. Sie wandte sich deswegen am 3. November 2000 an den Kläger, einen Makler. Der wies sie darauf hin, dass er gegen Provision tätig werde, und übersandte ihr am selben Tag Kurzexposés von Mietobjekten, darunter auch die "A. ". Den betreffenden Vermieter teilte der Kläger allerdings nicht mit. Die Beklagte hatte Interesse, Bürofläche in der "A. " zu mieten, hielt sie aber für teuer; zu einer Besichtigung der Räume unter Vermittlung des Klägers kam es nicht.

2                    Im Januar 2002 beauftragte die Beklagte andere Makler. Mit Vertrag vom  
5. Juni 2002 mietete sie - ohne Beteiligung des Klägers - die Büroräume in der  
"A.                   ".

3                    Der Kläger beansprucht von der Beklagten Maklerprovision. Er klagt auf  
Auskunft über die "Mietvertragsdaten", insbesondere über die Höhe der Miete.  
Widerklagend begehrt die Beklagte Feststellung, dass Zahlungsansprüche des  
Klägers gegen sie wegen der Anmietung von Büroräumen in der "A.  
" nicht bestehen.

4                    Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattge-  
geben. Das Berufungsgericht hat die Beklagte antragsgemäß verurteilt, Aus-  
kunft zu erteilen, und die Widerklage abgewiesen. Mit der von dem Senat zuge-  
lassenen Revision begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des landgericht-  
lichen Urteils.

#### Entscheidungsgründe

5                    Die Revision ist begründet.

I.

6                    Das Berufungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt:

7 Der Kläger könne von der Beklagten Auskunft über die "Mietvertragsdaten" verlangen, um die ihm zustehende Maklerprovision bemessen zu können.

8 Die Parteien hätten am 3. November 2000 einen Nachweismaklervertrag geschlossen. Der Kläger habe der Beklagten die - schließlich wahrgenommene - Mietgelegenheit in der "A. " nachgewiesen. Zwar habe er der Beklagten nicht den Vermieter der Büroräume genannt. Darauf sei es der Beklagten vorerst aber auch nicht angekommen; sie habe die damals erforderlichen Informationen erhalten. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben sei sie daran gehindert, dem Kläger die fehlende Mitteilung des Vermieters entgegenzuhalten.

9 Die Nachweistätigkeit sei ferner ursächlich gewesen für den Abschluss des Mietvertrages. Dafür spreche eine Vermutung, die im Streitfall nicht widerlegt worden sei. Zwar lägen "möglicherweise 1½ Jahre" zwischen dem Erstanachweis durch den Kläger und dem Vertragsschluss. In der Zwischenzeit hätten aber fernmündliche Kontakte zwischen den Parteien stattgefunden und den Mitarbeitern der Beklagten sei noch im Dezember 2001/Januar 2002 bewusst gewesen, dass der Kläger die "A. " erstmals nachgewiesen habe.

## II.

10 Das Berufungsurteil hält der rechtlichen Prüfung in einem entscheidenden Punkt nicht stand. Aufgrund der bisherigen Feststellungen kann ein Auskunftsanspruch des Klägers nicht angenommen und die von der Widerklage

beantragte Feststellung, dass dem Kläger kein Provisionsanspruch zustehe, nicht versagt werden.

- 11 1. Das Berufungsgericht ist im Anschluss an das Landgericht davon ausgegangen, dass zwischen den Parteien ein Nachweismaklervertrag (§ 652 Abs. 1 Satz 1 BGB) zustande gekommen ist. Das wird von der Revision nicht angegriffen und ist auch sonst nicht zu beanstanden.
- 12 2. Die Revision wendet sich ohne Erfolg gegen die Annahme des Berufungsgerichts, der Kläger habe einen "Maklernachweis" erbracht, die Beklagte sei gemäß § 242 BGB gehindert, die fehlende Mitteilung des Vermieters dem eingeklagten Provisionsanspruch entgegenzuhalten.
- 13 a) Die dem Nachweismakler obliegende Maklerleistung besteht gemäß § 652 Abs. 1 BGB in dem "Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages". Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist damit eine Mitteilung des Maklers an seinen Kunden gemeint, durch die dieser in die Lage versetzt wird, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptvertrag einzutreten. Da der Kunde derartige Verhandlungen nur einleiten kann, wenn er auch erfährt, an wen er sich wegen des angestrebten Vertrages wenden muss, wird der Immobilienmakler seinem am Kauf oder an der Anmietung interessierten Kunden im allgemeinen nicht nur das konkrete Grundstück zur Kenntnis bringen, sondern auch den Namen und die Anschrift des möglichen Verkäufers oder Vermieters nennen (vgl. BGH, Urteile vom 15. Februar 1984 - IVa ZR 150/82 - WM 1984, 560; vom 22. Oktober 1986 - IVa ZR 4/85 - NJW-RR 1987, 172, 173; vom 14. Januar 1987 - IVa ZR 206/85 - WM 1987, 511 und vom 27. Januar 1988 - IVa ZR 237/86, WM 1988, 725 f; siehe auch OLG Düsseldorf OLG-Report 1998, 357 f; OLG Hamm NJW-RR 1999, 632,

633; Staudinger/Reuter, BGB 2003 § 652 Rn. 35; MünchKommBGB/Roth, 4. Aufl. 2005 § 652 Rn. 99). Trotzdem kann ein ausreichender Nachweis im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB auch dann vorliegen, wenn der Makler den Namen des Vertragspartners (noch) nicht mitgeteilt hat. Die Namhaftmachung des Interessenten ist entbehrlich, wenn bei der Mitteilung der Angaben über das Objekt keine weiteren Nachforschungen zur Feststellung des Interessenten erforderlich sind, etwa weil die Anschrift des Verkäufers mit der örtlichen Bezeichnung des Grundstücks übereinstimmt. Die Nichtnennung des Eigentümers kann den Provisionsanspruch ferner dann nicht zu Fall bringen, wenn es dem Maklerkunden vorerst nicht auf dessen Person ankam, weil er sich zunächst einmal über die Geeignetheit des Grundstücks schlüssig werden wollte. Die gegenteilige Auffassung nähme nicht genügend Bedacht darauf, dass mit der Preisgabe aller erforderlichen Daten des nachgewiesenen Objekts die wesentliche (geldwerte) Maklerleistung bereits erbracht war, und dass die Ermittlung des Eigentümers "am Makler vorbei" für einen zahlungsunwilligen Maklerkunden in dieser Lage ein Leichtes sein kann (vgl. BGH, Urteil vom 15. Februar 1984 aaO; siehe auch Urteile vom 22. Oktober 1986 aaO und vom 14. Januar 1987 aaO; OLG Düsseldorf aaO S. 358; OLG Hamm aaO S. 633; Staudinger/Reuter aaO Rn. 36; MünchKommBGB/Roth aaO Rn. 102).

- 14            b) Von diesen Grundsätzen ist das Berufungsgericht ausgegangen. Es hat einen danach zulässigen Ausnahmefall angenommen, wonach es nicht provisionsschädlich ist, wenn der Makler den Namen des Vermieters nicht nennt, durch den gegebenen (unvollständigen) Nachweis das Interesse des Auftraggebers aber - zunächst - voll befriedigt wird (vgl. Staudinger/Reuter aaO) und der Kunde den Hauptvertrag später "am Makler vorbei" abschließt. Der Provisionsanspruch des Maklers hängt dann nicht weiter davon ab, dass dem Kunden Arglist zur Last fällt. Insbesondere ist (entgegen etwa OLG Hamm



mietung der "A. " beanspruche. Die Beklagte mietete dann die "A. " ohne Mitwirkung des Klägers.

16 Bei dieser Sachlage ist es nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht die Beklagte für gehindert (§ 242 BGB) ansah, geltend zu machen, der Kläger habe einen vollständigen Nachweis nicht erbracht.

17 3. Die Revision wendet sich jedoch zu Recht dagegen, dass das Berufungsgericht von der Ursächlichkeit der Nachweistätigkeit des Klägers für den Abschluss des Mietvertrages ausgegangen ist.

18 a) Wenn der Makler die Gelegenheit zum Vertragsabschluss nachgewiesen hat und seiner Nachweistätigkeit der Vertragsschluss in angemessenem Zeitabstand nachfolgt, ergibt sich daraus der Schluss auf den Ursachenzusammenhang zwischen beiden von selbst (vgl. Senat, BGHZ 141, 40, 44; BGH, Urteil vom 26. September 1979 - IV ZR 92/78 - NJW 1980, 123; so schon RGZ 148, 354, 357). Als ein "angemessener Zeitabstand", der eine solche Schlussfolgerung rechtfertigte, sind in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vier Monate (Senat, BGHZ aaO 43 f), ca. drei bis fünf Monate (BGH, Urteil vom 26. September 1979 aaO) und "mehr als ein(em) halbe(s) Jahr" (Senatsurteil vom 22. September 2005 - III ZR 393/04 - NJW 2005, 3779, 3781) angesehen worden. Hier lagen zwischen dem "Erstnachweis" des Klägers im November 2000 und dem Vertragsschluss am 5. Juni 2002 indes rund 19 Monate. In vergleichbaren Fällen hat die obergerichtliche Rechtsprechung wegen des längeren Zeitraums zwischen Nachweis und Vertragsschluss eine Kausalitätsvermutung zwischen beiden abgelehnt und es bei der (gewöhnlichen) Darlegungs- und Beweislast des Maklers für den Kausalzusammenhang zwischen Nachweis und Vertragsschluss belassen (vgl. OLG Hamburg OLG-Report 2000, 398 f;

OLG Bremen OLG-Report 2002, 433, 435; OLG Frankfurt a.M. NJW-RR 2004, 704; siehe auch Staudinger/Reuter aaO Rn. 125). Dem ist im Wesentlichen beizutreten; jedenfalls wenn ein Jahr (oder mehr) zwischen dem Nachweis und dem Hauptvertragsschluss vergangen sind, streitet nicht mehr ein sich von selbst ergebender Schluss auf den Ursachenzusammenhang für den Makler. Das gilt auch dann, wenn sich der Nachweis - wie hier - auf einen Hauptvertrag bezieht, den der Kunde nicht sogleich, sondern erst in ein bis zwei Jahren schließen will; dieser Umstand hat aber bei der - von einer Kausalitätsvermutung gelösten - tatrichterlichen Kausalitätsprüfung Gewicht.

- 19           b) Das Berufungsurteil geht indessen ohne weiteres hinsichtlich der Tätigkeit des Klägers von einer Kausalitätsvermutung für den Vertragsschluss aus und prüft, ob die Umstände des Falles, wie z.B. die "eineinhalb Jahre" zwischen "Erstnachweis" und Vertragsschluss, diese entkräftet haben (was es verneint). Es wäre jedoch - insoweit hat die Revision Recht - zunächst zu fragen gewesen, ob überhaupt ein den Kausalitätsschluss (vgl. Senat, BGHZ 141, 40, 44) rechtfertigender angemessener zeitlicher Zusammenhang zwischen Nachweis und Vertragsschluss bestand. Davon hätte bei dem hier gegebenen Abstand von rund 19 Monaten und dem Fehlen von Besonderheiten - wie ausgeführt - nicht mehr die Rede sein können. Der Kläger hätte folglich vollen Beweis für die Kausalität des von ihm erbrachten Nachweises für den Abschluss des Mietvertrages erbringen müssen. Die betreffende, auf eine Kausalitätsvermutung gestützte Feststellung des Berufungsgerichts hat keinen Bestand.

III.

20 Der Senat ist gehindert, in der Sache selbst zu entscheiden. Es bedarf einer neuen tatrichterlichen Würdigung, ob der von dem Kläger erbrachte Nachweis ursächlich für den Abschluss des Mietvertrages war.

Schlick

Streck

Kapsa

Herr Richter am Bundesgerichtshof  
Dr. Herrmann ist infolge Urlaubsabwesenheit gehindert zu unterschreiben.

Galke

Schlick

Vorinstanzen:

LG München I, Entscheidung vom 16.01.2004 - 20 O 6602/03 -

OLG München, Entscheidung vom 20.07.2004 - 5 U 2065/04 -