

**letzte Aktualisierung:** 23.09.2020

BGH, Urt. v. 5.3.2020 – I ZR 69/19

**BGB § 652 Abs. 1 S. 1**

**Anforderungen an den Nachweis der Kausalität der Maklerleistung für den Vertragsschluss**

Für die Annahme einer Unterbrechung des Kausalzusammenhangs zwischen dem Nachweis der Vertragsgelegenheit durch den Makler und dem Abschluss des Hauptvertrags genügt es nicht, dass sich aus der Sicht des Maklerkunden die vom Makler nachgewiesene Vertragsgelegenheit zerschlagen hat. Entscheidend ist vielmehr, ob der nachgewiesene Interessent seine Absicht, das Geschäft abzuschließen, aufgegeben hat. Nur eine vom nachgewiesenen Interessenten eingegangene endgültige vertragliche Bindung rechtfertigt die Annahme einer Aufgabe seiner Vertragsabsicht.



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

I ZR 69/19

Verkündet am:  
5. März 2020  
Kirchgeßner  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 652 Abs. 1 Satz 1

Für die Annahme einer Unterbrechung des Kausalzusammenhangs zwischen dem Nachweis der Vertragsgelegenheit durch den Makler und dem Abschluss des Hauptvertrags genügt es nicht, dass sich aus der Sicht des Maklerkunden die vom Makler nachgewiesene Vertragsgelegenheit zerschlagen hat. Entscheidend ist vielmehr, ob der nachgewiesene Interessent seine Absicht, das Geschäft abzuschließen, aufgegeben hat. Nur eine vom nachgewiesenen Interessenten eingegangene endgültige vertragliche Bindung rechtfertigt die Annahme einer Aufgabe seiner Vertragsabsicht.

BGH, Urteil vom 5. März 2020 - I ZR 69/19 - OLG München  
LG München I

Der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. März 2020 durch die Richter Prof. Dr. Schaffert und Dr. Löffler, die Richterin Dr. Schwonke, den Richter Feddersen und die Richterin Dr. Schmaltz

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Oberlandesgerichts München - 7. Zivilsenat - vom 27. Februar 2019 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kölnische Haus- und Grundstücksverwaltung Dr. K. GmbH & Co. KG (im Folgenden: K. KG) beauftragte die Klägerin mit als "Finanzierungsvereinbarung" bezeichnetem Vertrag vom 5. März 2014, mit Kreditinstituten über die Finanzierung des Umbaus eines Gewerbeobjekts in Düsseldorf zu verhandeln. Die Klägerin erstellte daraufhin unter dem 18. Dezember 2014 eine Finanzierungsausschreibung mit dem Hinweis, dass bei Abschluss eines Darlehensvertrags für sie eine Vergütung in Höhe von 1% der Darlehenssumme anfallt, die sie der beklagten Bank unter dem 19. Dezember 2014 übersandte.

Ab Januar 2015 kam es zu Verhandlungen zwischen der für die K. KG handelnden Klägerin und der Beklagten, ohne dass diese bis Juli 2015 ein verbindliches Finanzierungsangebot abgab. Am 16. Juli 2015 kündigte die K. KG die Finanzierungsvereinbarung mit der Klägerin mit der Begründung, ihre eigenen Bemühungen um eine Finanzierung hätten zu einem bezüglich der Konditionen besseren Angebot geführt, das sie angenommen habe. Die Klägerin unterrichtete in der Folgezeit die Beklagte von dieser Kündigung.

3 Am 18. November 2015 schloss die K. KG mit der Beklagten einen Darlehensvertrag über 62 Mio. € zur Finanzierung ihres Vorhabens.

4 Die Klägerin meint, sie habe eine Provision von 1% der Darlehenssumme in Höhe von 620.000 € verdient, und hat die Beklagte auf Zahlung dieses Betrags sowie auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten, jeweils nebst Zinsen, in Anspruch genommen.

5 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung der Klägerin ist ohne Erfolg geblieben (OLG München, Urteil vom 27. Februar 2019 - 7 U 1935/18, juris).

6 Mit der vom Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihre Klageanträge weiter.

#### Entscheidungsgründe:

7 I. Das Berufungsgericht hat angenommen, der Klägerin stehe gegen die Beklagte kein Anspruch auf Maklerprovision und damit auch kein Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Kosten zu. Zur Begründung hat es ausgeführt:

8            Zwar sei zwischen den Parteien ein Maklervertrag zustande gekommen. Auch sei ein Darlehensvertrag zwischen der Beklagten als Maklerkundin und der von der Klägerin nachgewiesenen K. KG zustande gekommen. Es fehle jedoch am Kausalzusammenhang zwischen der Maklerleistung der Klägerin und dem schließlich geschlossenen Darlehensvertrag zwischen der Beklagten und der K. KG. Diese habe mit dem Kündigungsschreiben vom 16. Juli 2015 von dem ins Auge gefassten Abschluss eines Darlehensvertrags mit der Beklagten Abstand genommen, so dass sich für die Beklagte die von der Klägerin nachgewiesene Vertragsgelegenheit zerschlagen habe. Hiervon hätten angesichts der Kündigung der K. KG beide Parteien ausgehen müssen. Erneute direkte Verhandlungen mit der K. KG stellten sich daher für die Beklagte als neue, nicht von der Klägerin nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Darlehensvertrags dar. Es komme nicht darauf an, ob die K. KG tatsächlich in der Zwischenzeit ein anderes Finanzierungsangebot angenommen oder dies nur als Vorwand für die Lösung ihrer Vertragsbeziehung zur Klägerin behauptet habe.

9            II. Die gegen diese Beurteilung gerichtete Revision der Klägerin ist begründet und führt zur Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann die Klage nicht abgewiesen werden.

10           1. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, dass zwischen den Parteien ein Maklervertrag zustande gekommen ist, durch den sich die Beklagte verpflichtet hat, der Klägerin für den Fall, dass ein Vertrag zwischen der Beklagten und der K. KG zustande kommt, eine Provision zu zahlen. Es hat dabei angenommen, in der Übersendung der Finanzierungsausschreibung an die Beklagte, in der auf die Vergütungspflicht hingewiesen worden sei, habe ein Angebot der Klägerin auf Abschluss eines Maklervertrags gelegen. Dieses Ange-

bot habe die Beklagte dadurch konkludent angenommen, dass sie in Finanzierungsgespräche mit der für die K. KG handelnden Klägerin eingetreten sei. Diese Beurteilung wird im Revisionsverfahren nicht angegriffen und lässt auch keinen Rechtsfehler erkennen.

11            2. Das Berufungsgericht hat angenommen, die Klägerin habe der Beklagten gegenüber dadurch eine Maklerleistung erbracht, dass sie dieser die K.

KG als Interessentin für ein Darlehen nachgewiesen habe. Dies steht im Revisionsverfahren nicht in Streit. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Klägerin zudem für die K. KG ab Januar 2015 Finanzierungsgespräche mit der Beklagten geführt.

12            3. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, ein Provisionsanspruch der Klägerin sei ausgeschlossen, weil es an einem Kausalzusammenhang zwischen der Maklerleistung der Klägerin und dem schließlich geschlossenen Darlehensvertrag zwischen der Beklagten und der K. KG gefehlt habe, hält den Angriffen der Revision nicht stand.

13            a) Für die Klägerin streitet die Vermutung, dass ihre Maklerleistung für den späteren Vertragsabschluss ursächlich war.

14            aa) Der Provisionsanspruch des Maklers setzt nach § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB voraus, dass der Hauptvertrag "infolge" des Nachweises oder der Vermittlung zustande gekommen, das heißt die von ihm entfaltete Tätigkeit für den Abschluss des Hauptvertrags kausal geworden ist. Dies bedeutet nicht, dass sein Handeln allein ursächlich gewesen sein muss oder auch nur die Hauptursache gebildet hat; vielmehr reicht es aus, wenn das Verhalten des Maklers zumindest mitursächlich geworden ist. Hierbei genügt es allerdings nicht, dass die Makler-

tätigkeit auf anderem Weg adäquat kausal den Abschluss bewirkt hat; vielmehr muss der Hauptvertrag bei wertender Betrachtung sich zumindest auch als Ergebnis einer dafür wesentlichen Maklerleistung darstellen (vgl. BGH, Urteil vom 25. Februar 1999 - III ZR 191/98, BGHZ 141, 40, 45 [juris Rn. 11]; Urteil vom 13. Dezember 2007 - III ZR 163/07, NJW 2008, 651 Rn. 12; Urteil vom 3. Juli 2014 - III ZR 530/13, NJW-RR 2014, 1272 Rn. 16 mwN). Für die Kausalität trägt grundsätzlich der Makler die Darlegungs- und Beweislast. Der Schluss auf den notwendigen Ursachenzusammenhang ergibt sich dabei von selbst, wenn der Nachweistätigkeit der Vertragsschluss in angemessenem Zeitabstand folgt (vgl. BGHZ 141, 40, 44 [juris Rn. 13]; BGH, NJW-RR 2014, 1272 Rn. 16; BGH, Urteil vom 17. Oktober 2018 - I ZR 154/17, NJW 2019, 1226 Rn. 12). Die Vermutung, dass die Maklerleistung ursächlich für den Vertragsschluss war, gilt dann, wenn zwischen dem Nachweis des Maklers und dem Vertragsschluss ein Zeitraum bis zu einem Jahr liegt. Beträgt der Zeitraum dagegen mehr als ein Jahr, streitet nicht mehr ein sich von selbst ergebender Schluss auf den Ursachenzusammenhang für den Makler (BGH, NJW 2019, 1226 Rn. 12 mwN).

15           bb) Das Berufungsgericht hat diese Grundsätze seiner Beurteilung zugrunde gelegt und festgestellt, dass vorliegend der Nachweis im Dezember 2014 erfolgt und der Vertrag zwischen der K. KG und der Beklagten im November 2015 zustande gekommen sei. Es hat erwogen, dass dies als gerade noch angemessener Zeitraum angesehen werden könnte, um eine Kausalität zwischen Nachweis und Hauptvertragsabschluss zu bejahen, diese Frage aber offen gelassen, weil aufgrund unstreitiger Umstände davon auszugehen sei, dass der Kausalverlauf unterbrochen worden sei.

16           cc) Auf der Grundlage dieser rechtsfehlerfrei getroffenen Feststellungen zum Zeitraum zwischen der Nachweisleistung der Klägerin und dem Vertragsabschluss kann entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht zweifelhaft

sein, dass der Abschluss des Hauptvertrags dem Nachweis in angemessener Zeit nachgefolgt ist. Da zwischen dem Nachweis und dem Hauptvertragsabschluss ein Zeitraum von weniger als einem Jahr liegt, greift die Kausalitätsvermutung zugunsten der Klägerin ein. Auf die von der Klägerin für die K. KG erstellte zweite Finanzierungsausschreiben vom 13. Mai 2015, auf die die Revision in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hingewiesen hat, kommt es in diesem Zusammenhang nicht an.

17            b) Die Beurteilung des Berufungsgerichts, im Streitfall sei es zu einer Unterbrechung des Kausalverlaufs zwischen dem Nachweis der Klägerin und dem schließlich zustande gekommenen Vertrag zwischen der K. KG und der Beklagten gekommen, hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

18            aa) Die zugunsten des Maklers sprechende Vermutung der Kausalität der Maklerleistung für den nachfolgenden Hauptvertragsabschluss kann der Maklerkunde widerlegen. Ein Provisionsanspruch entsteht nicht, wenn der Makler eine tatsächlich bestehende 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, diese Verkaufsgelegenheit dann aber später unter veränderten Umständen neu entsteht und nunmehr von dem Kunden ohne Hinweis des Maklers genutzt wird (vgl. BGH, Urteil vom 23. November 2006 - III ZR 52/06, NJW-RR 2007, 402 Rn. 14 mwN). Diese Grundsätze gelten entsprechend für die hier in Rede stehende Maklerleistungen, die zum Abschluss eines Darlehensvertrags führen sollen.

19            bb) Das Berufungsgericht hat angenommen, für die Beklagte habe sich die von der Klägerin nachgewiesene Vertragsgelegenheit zerschlagen, da die K. KG mit dem Kündigungsschreiben vom 16. Juli 2015 von dem ins Auge

gefassten Abschluss eines Darlehensvertrags mit der Beklagten Abstand genommen habe. Es sei nicht maßgeblich, ob die K. KG ihre Vertragsabsicht tatsächlich aufgegeben oder dies in dem Kündigungsschreiben nur vorgeschoben habe. Für die Klägerin als Adressatin des Schreibens vom 16. Juli 2015 habe sich von selbst ergeben, dass sich die Vertragsgelegenheit zerschlagen habe. Aus Sicht der Beklagten als Maklerkundin habe sich die von der Klägerin als Maklerin nachgewiesene Vertragsgelegenheit zerschlagen, weil sie aufgrund der ihr kommunizierten Kündigung des Verhältnisses der K. KG und der Klägerin habe davon ausgehen müssen, dass die K. KG einen anderen Darlehensgeber gefunden habe. 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 Darlehensvertrags dar. Es sei nicht erforderlich, Beweis zu der Frage zu erheben, ob die K.

KG in der Zwischenzeit tatsächlich ein anderes Finanzierungsangebot angenommen oder diese Behauptung nur als Vorwand für die Lösung ihrer Vertragsbeziehungen zur Klägerin genommen habe. Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

20 cc) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts genügt es für die Annahme einer Unterbrechung des Kausalzusammenhangs zwischen dem Nachweis der Vertragsgelegenheit durch den Makler und dem Abschluss des Hauptvertrags nicht, dass sich aus der Sicht des Maklerkunden die vom Makler nachgewiesene Vertragsgelegenheit zerschlagen hat. Entscheidend ist vielmehr, ob die K. KG tatsächlich - wie in ihrem Kündigungsschreiben dargelegt - ein anderes Finanzierungsangebot angenommen hatte.

21 (1) Das Berufungsgericht hat nicht berücksichtigt, dass die Annahme einer endgültigen Aufgabe der Absicht des nachgewiesenen Interessenten, das

Geschäft abzuschließen, strengen Voraussetzungen unterliegt. Danach kann zwar beim Nachweis einer Immobilie nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrags mit einem anderen Käufer im Allgemeinen nicht mehr von einer fortbestehenden Verkaufsbereitschaft des Eigentümers gesprochen werden. Anders liegt der Fall jedoch schon dann, wenn der Kaufvertrag mit einem zeitlich befristeten, aber im Übrigen vorbehaltlosen Rücktrittsrecht vereinbart ist. Bei einer solchen Konstellation bleibt der Kaufvertrag letztlich solange in der Schwebe, wie das Rücktrittsrecht noch ausgeübt werden kann; bis dahin ist das Objekt noch nicht endgültig vom Markt und der Verkäufer immer noch latent verkaufsbereit. Eine endgültige vertragliche Bindung wird erst zu dem Zeitpunkt begründet, zu dem das Rücktrittsrecht nicht mehr ausgeübt werden kann. Dieser Sichtweise entspricht es, dass der Maklerlohnanspruch bei einem von dem Makler nachgewiesenen Kaufvertrag, der mit einem zeitlich befristeten, aber im Übrigen vorbehaltlosen Rücktrittsrecht vereinbart ist, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erst entsteht, wenn die Rücktrittsmöglichkeit verstrichen ist (BGH, NJW-RR 2007, 402 Rn. 15 mwN). Danach rechtfertigt nur eine vom nachgewiesenen Interessenten eingegangene endgültige vertragliche Bindung die Annahme einer Aufgabe seiner Vertragsabsicht und damit die Feststellung einer Unterbrechung des Kausalverlaufs zwischen Nachweisleistung und Abschluss des späteren Hauptvertrags.

- 22           (2) Der Bundesgerichtshof hat allerdings im Urteil vom 20. März 1991 - IV ZR 93/90, NJW-RR 1991, 950, 951 [juris Rn. 17 f.] ausgesprochen, dass ein von der öffentlichen Hand erteilter Zuschlag für den Verkauf eines in ihrem Eigentum stehenden Grundstücks die Annahme rechtfertigte, dass sich die Vertragsgelegenheit zerschlagen hat, auch wenn dieser Zuschlag rechtlich nicht bindend war. Diese Beurteilung wird durch den Umstand gerechtfertigt, dass es sich bei dem nachgewiesenen Interessenten um die öffentliche Hand gehandelt hat, die sich aufgrund des durchgeführten Verfahrens als durch den Zuschlag

gebunden angesehen hat. Um einen solchen Sachverhalt handelt es sich im Streitfall nicht.

23           (3) Das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, dass die K. KG zum Zeitpunkt der Kündigung ihres Vertrags mit der Klägerin im Juli 2015 tatsächlich ein anderes Finanzierungsangebot angenommen hatte, sondern diese Frage offen gelassen. Für die Revision ist deshalb zugunsten der Klägerin zu unterstellen, dass dies nicht der Fall gewesen ist.

24           dd) Entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung reicht es für die Unterbrechung des Kausalverlaufs nicht aus, dass die K. KG im Juli 2015 nicht mehr bereit gewesen war, mit der Beklagten einen Darlehensvertrag abzuschließen.

25           (1) Die Revisionserwiderung verweist hierzu auf beweisbewehrten erstinstanzlichen Vortrag der Beklagten, nach dem die K. KG sich selbst um ein Kreditangebot eines Konsortiums bemüht und dieses erhalten habe, die Vertragsunterzeichnung dann aber an einer unerwarteten Auflage eines der beteiligten Konsortialunternehmen gescheitert sei.

26           (2) Selbst wenn man zugunsten der Beklagten unterstellt, dass dieser Vortrag zutrifft, rechtfertigt dies die Annahme einer endgültigen Aufgabe der Vertragsbereitschaft der K. KG nicht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist nur dann von einer Unterbrechung des Kausalzusammenhangs zwischen der Maklerleistung und dem Abschluss des Hauptvertrags auszugehen, wenn der nachgewiesene Interessent sich zunächst anderweitig vertraglich gebunden hatte, bevor es später doch noch zu dem Abschluss des Hauptvertrags mit dem Maklerkunden gekommen ist.

27 (3) Von einer solchen vertraglichen Bindung der K. KG kann nach dem Vortrag der Beklagten nicht ausgegangen werden. Aus diesem Vortrag ergibt sich vielmehr im Gegenteil, dass es eine endgültige vertragliche Bindung der K. KG zum Zeitpunkt der Kündigung der Vereinbarung mit der Klägerin im Juli 2015 nicht gegeben hat und, da es zu dem seinerzeit in Aussicht genommenen Vertragsschluss nicht gekommen ist, die K. KG durchgehend vertragsbereit geblieben ist.

28 ee) Danach kommt es nicht auf die Rüge der Revision an, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, dass die Beklagte bei Unterrichtung von der Kündigung der K. KG Kenntnis davon gehabt habe, dass diese das Finanzierungsangebot des Bankenkonsortiums noch nicht angenommen habe.

29 (1) Die Behauptung einer solchen Kenntnis lässt sich zum einen schon nicht dem von der Revision insoweit in Bezug genommenen Vortrag der Beklagten entnehmen. Die Beklagte hat dort lediglich vorgetragen, die K. KG habe ein Vertragsangebot eines Bankkonsortiums zum Anlass für die Kündigung des Vertrags mit der Klägerin genommen, nicht dagegen, ihr sei bereits bei ihrer Unterrichtung über die erfolgte Kündigung bekannt gewesen, dass lediglich ein Vertragsangebot vorgelegen habe und die von der K. KG für ihre Kündigung gegebene Begründung deshalb inhaltlich unrichtig gewesen sei.

30 (2) Zum anderen kommt es für die Frage, ob der Vertragsschluss des nachgewiesenen Interessenten mit einem Dritten den Kausalzusammenhang zwischen der Maklerleistung und dem späteren Hauptvertrag unterbricht, allein darauf an, ob der nachgewiesene Interessent sich tatsächlich vertraglich an einen Dritten gebunden hat. Der Verständnishorizont des Maklerkunden ist insoweit ohne Bedeutung.

- 31 ff) Soweit die Beklagte im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat geltend gemacht hat, sie habe die Mitteilung der Klägerin, dass die K. KG das mit ihr bestehende Vertragsverhältnis gekündigt habe, als Kündigung des Maklervertrags verstanden und darauf vertraut, dass sie den Darlehensvertrag mit der K. KG provisionsfrei abschließen könne, handelt es sich um neuen Tatsachenvortrag in der Revisionsinstanz, der nach § 559 ZPO grundsätzlich ausgeschlossen ist.
- 32 c) Die Beurteilung des Berufungsgerichts erweist sich auch nicht deshalb als im Ergebnis richtig, weil die Klägerin nach den getroffenen Feststellungen keine wesentliche Maklerleistung erbracht hat.
- 33 aa) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs setzt das Entstehen des Provisionsanspruchs des Nachweismaklers voraus, dass sich der Abschluss des Hauptvertrages zumindest auch als Ergebnis einer für den Erwerb wesentlichen Maklerleistung darstellt. Es genügt daher nicht, dass die Maklertätigkeit auf anderem Weg für den Erfolg adäquat kausal geworden ist (vgl. oben Rn. 14 [II 3 a aa]). Neben der Feststellung der Ursachen für den Abschluss des Hauptvertrages ist es daher jeweils auch ein dem Tatgericht obliegender Akt wertender Beurteilung im Einzelfall, wie diese Ursachen zu gewichten sind und ob die Maklerleistung als wesentlich für den Vertragsabschluss anzusehen ist. Dabei ist die in der Rechtsprechung häufig verwendete Formulierung, für eine wesentliche Maklerleistung sei erforderlich und ausreichend, dass der Kunde durch den Nachweis des Maklers den konkreten Anstoß bekommen habe, sich um das nachgewiesene Objekt zu kümmern, eine Abgrenzungshilfe für das Tatgericht (BGHZ 141, 40, 45 f. [juris Rn. 11] mwN). Damit soll Grenzfällen Rechnung getragen werden, in denen zwar eine mitursächliche Maklerleistung vorliegt, diese aber als geringfügig erscheint (D. Fischer, Maklerrecht, 5. Aufl., Kap. VI Rn. 24).

34           bb) Das Berufungsgericht hat angenommen, es komme nicht auf die zwischen den Parteien streitige Frage an, ob und welche Maklerleistung der zweite Makler für das Zustandekommen des schließlich geschlossenen Vertrags erbracht habe. Für den Anspruch der Klägerin sei allein entscheidend, ob sie selbst einen Beitrag für den konkreten Vertrag geleistet habe. Dies sei nicht der Fall.

35           cc) Auf der Grundlage der vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Klägerin - nachdem sie der Beklagten die K. KG nachgewiesen hatte - keinen wesentlichen Beitrag für den konkreten Vertrag geleistet hat.

36           (1) Der Nachweismakler hat seinen Kunden auf die Gelegenheit, über ein bestimmtes Objekt einen Vertrag zu schließen, hinzuweisen. Er muss ihn in die Lage versetzen, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptvertrag einzutreten. Dazu gehört in der Regel, dass er seinem Kunden den Vertragspartner für das Geschäft benennt und dass dieser auch tatsächlich bereit ist, über das Objekt den in Rede stehenden Vertrag zu schließen. An letzterem kann es etwa fehlen, wenn der Vertragspartner seinen Entschluss, einen Vertrag über das Objekt abzuschließen, endgültig aufgegeben hat (vgl. BGH, Urteil vom 16. Mai 1990 - IV ZR 337/88, NJW-RR 1990, 1008 f. [juris Rn. 23]). Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsfehler festgestellt, dass die Klägerin eine solche Nachweisleistung erbracht hat. Der Nachweis bezog sich auf eine tatsächlich bestehende Vertragsgelegenheit, die im Folgenden auch nicht durch eine anderweitige Entschließung der K. KG gegenstandslos geworden ist, sondern blieb die Absicht der K. KG, einen Darlehensvertrag in Höhe von rund 60 Mio. € abzuschließen, bis zu dem Abschluss des entsprechenden Vertrags mit der Beklagten unverändert. Der Klägerin oblag es, nachdem sie ihre

Nachweisleistung erbracht hatte, nicht, sich nach der Benachrichtigung über das (vorläufige) Scheitern der Verhandlungen um weitere Nachweise zu bemühen oder erneut Verhandlungen mit der Verkäuferin in Gang zu setzen. Für das Entstehen des Provisionsanspruchs genügte vielmehr, dass die Beklagte den Vertrag schloss, nachdem sie durch den Nachweis der Klägerin Kenntnis von der Vertragsgelegenheit erhalten hatte. Der Umstand, dass der Vertrag schließlich ohne weitere Beteiligung der Klägerin zustande gekommen ist, ist für ihren Vergütungsanspruch grundsätzlich ohne Belang. Folgt der Vertragsschluss der Nachweisleistung - wie hier - in angemessenem Zeitabstand nach, besteht kein Anlass, deren Wesentlichkeit für den Vertragsschluss, die vorrangig an dem zu messen ist, was der Makler vertraglich übernommen hat, in Frage zu stellen (BGHZ 141, 40, 46 f. [juris Rn. 13]; BGH, NJW 2008, 651 Rn. 14; NJW 2019, 1226 Rn. 15).

37           (2) Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen getroffen, die die Annahme rechtfertigen, die Maklerleistung der Klägerin sei für den Abschluss des Darlehensvertrags zwischen der K. KG und der Beklagten unwesentlich geblieben. Es hat den Vortrag der Beklagten, auf den sich die Revisionserweiterung beruft, wonach es nur deshalb zum Abschluss des Hauptvertrags zwischen der K. KG und der Beklagten gekommen sei, weil ein zweiter Makler auf die Beklagte zugekommen sei und diese nicht nur von der fortbestehenden Vertragsgelegenheit in Kenntnis gesetzt, sondern auch mit den erforderlichen Unterlagen versorgt habe, vielmehr als unerheblich angesehen. Für die Revision ist daher zugunsten der Klägerin zu unterstellen, dass deren Nachweis für den späteren Vertragsschluss nicht unwesentlich gewesen ist.

38           4. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist der Vertrag, mit dessen Herbeiführung die Beklagte die Klägerin beauftragt hatte, tatsächlich zustande gekommen.

39 a) Das Berufungsgericht hat angenommen, die von der Beklagten ergriffene Vertragsgelegenheit sei nicht die von der Klägerin nachgewiesene. Die Klägerin habe damit für die von der Beklagten ergriffene Vertragsgelegenheit nicht nur keine wesentliche, sondern überhaupt keine Maklerleistung erbracht. In Fällen der vorliegenden Art entstehe ein Maklerlohnanspruch nur, wenn der Makler den Kunden gerade auf die neue Vertragsgelegenheit nach zwischenzeitlichem Abbruch der Verhandlungen durch den nachgewiesenen Interessenten hingewiesen habe. Dieser Beurteilung kann nicht zugestimmt werden.

40 b) Nach § 652 Abs. 1 BGB steht dem Makler eine Provision nur dann zu, wenn der Vertrag, mit dessen Herbeiführung er beauftragt ist, tatsächlich zustande kommt. Führt die Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrags mit anderem Inhalt, so entsteht kein Anspruch auf Maklerlohn. Dies bedeutet allerdings nicht, dass sich das nachgewiesene und das abgeschlossene Geschäft vollständig decken müssen. Es reicht aus, dass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise in persönlicher und inhaltlicher Hinsicht Kongruenz besteht (BGH, NJW-RR 2014, 1272 Rn. 18; BGH, Urteil vom 21. November 2018 - I ZR 10/18, NJW 2019, 1803 Rn. 37).

41 c) Im Streitfall besteht nach den rechtsfehlerfrei getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts nach diesen Maßstäben Kongruenz zwischen der nachgewiesenen Vertragsgelegenheit und dem tatsächlich geschlossenen Hauptvertrag.

42 Nach den im Berufungsurteil in Bezug genommenen Feststellungen des Landgerichts hat die Klägerin eine Finanzierung in Höhe von etwa 59 Mio. € für den Umbau des Objekts der K. KG ausgeschrieben und diese Ausschreibung am 19. Dezember 2014 der Beklagten zugesandt. Die Beklagte hat mit

der

K. KG einen Darlehensvertrag über 62 Mio. € abgeschlossen. Die Abweichung des Darlehensvolumens liegt bei unter 10% und steht damit der Annahme einer wirtschaftlichen Identität nicht entgegen (vgl. BGH, NJW 2019, 1226 Rn. 20 mwN, wonach Preisnachlässe von bis zu 15% bei über einen längeren Zeitraum angebotenen Grundstücken die wirtschaftliche Kongruenz im Allgemeinen nicht in Frage stellen).

43

III. Das Berufungsgericht wird danach in der wiedereröffneten Berufungsinstanz die bislang fehlenden Feststellungen zu der Behauptung der Beklagten nachzuholen haben, der Kausalzusammenhang zwischen der Nachweisleistung der Klägerin und dem Abschluss des Darlehensvertrags zwischen der K. KG und der Beklagten sei unterbrochen worden. Sollte es entsprechende Feststellungen nicht treffen können, wird es außerdem der Behauptung der insoweit beweisbelasteten Beklagten nachzugehen haben, die Nachweisleistung der Klägerin sei für den Abschluss des Hauptvertrags unwesentlich gewesen, weil ein zweiter Makler dafür gesorgt habe, dass es zum Abschluss des Darlehensvertrags gekommen sei, um den sich die Klägerin zuvor erfolglos bemüht habe.

Schaffert

Löffler

Schwonke

Feddersen

Schmaltz

Vorinstanzen:

LG München I, Entscheidung vom 14.05.2018 - 15 HKO 14976/17 -

OLG München, Entscheidung vom 27.02.2019 - 7 U 1935/18 -