

Bundesgerichtshof

Im Namen des Volkes

Urteil

§ 652 Abs 1 BGB

- 1. Der Makler, der einem Interessenten das Exposé eines anderen Maklers übergibt, bringt damit grundsätzlich nicht zum Ausdruck, dass er im Erfolgsfall selbst eine Provision beansprucht.**
- 2. Will der Makler auch für solche Objekte eine Provision beanspruchen, die ihm durch einen dritten Makler benannt worden sind, muss er dies gegenüber dem Interessenten unmissverständlich zum Ausdruck bringen.**

BGH, Urteil vom 17.12.2015 Az.: I ZR 172/14

Tenor:

Auf die Revision der Beklagten und die Anschlussrevision der Klägerin wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts vom 6. März 2014 aufgehoben.

Die Anschlussberufung der Klägerin gegen das Urteil der Zivilkammer 12 des Landgerichts Berlin vom 5. September 2013 wird zurückgewiesen.

Im Übrigen wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1

Die Klägerin, eine Kommanditgesellschaft, ist Immobilienmaklerin. Die Beklagten beabsichtigten, in Berlin ein Hausgrundstück zu kaufen.

2

Am 21. September 2012 stellte Dr. W. dem für die Beklagten handelnden Herrn T. ein Exposé der H GmbH (im Folgenden: H) über ein bebautes Grundstück zur Verfügung. Das Exposé hatte die H mit E-Mail vom 18. Mai 2012 an Dr. W. übersandt. Das Exposé der H enthielt einen Provisionshinweis, jedoch keine Angabe zur Identität des Verkäufers.

3

Am 24. September 2012 besichtigten die Beklagten und Herr T. mit Dr. W. das Objekt. An dieser Besichtigung nahm die Geschäftsführerin der persönlich haftenden Gesellschafterin der Klägerin teil. Die Klägerin übersandte Herrn T. am 4. Oktober 2012 Planungsunterlagen zu dem Objekt sowie ein eigenes Verkaufsexposé mit einem Hinweis auf eine zu ihren Gunsten fällig werdende Maklerprovision. In diesem Exposé war ein unvollständiger Hinweis auf die Identität der Verkäuferin enthalten. Herr T.

übermittelte der Klägerin am 5. Oktober 2012 ein Kaufangebot der Beklagten. Später ermittelte er die Kontaktdaten der Verkäuferin und verhandelte mit dieser direkt. Die Beklagten erwarben das Objekt mit notariellem Kaufvertrag vom 26. Oktober 2012 zum Preis von 1,4 Mio. €.

4

Die Klägerin beansprucht von den Beklagten als Gesamtschuldner die Zahlung von zwei Maklerprovisionen in Höhe von insgesamt 183.260,00 € nebst Zinsen, zum einen aus eigenem Recht in Höhe von 83.300 € (5 % des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer), zum anderen aus ihr abgetretenem Recht entweder des Dr. W. alternativ der H in Höhe von 99.960 € (6 % des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer). Außerdem macht sie 1.999,32 € an vorgerichtlichen Anwaltskosten geltend.

5

Das Landgericht hat eigene Ansprüche der Klägerin verneint und die Beklagten zur Zahlung von 99.960 € nebst Zinsen aus dem abgetretenen Anspruch der H verurteilt. Auf die Berufung der Beklagten und die Anschlussberufung der Klägerin hat das Berufungsgericht die Beklagten wegen eigener Ansprüche der Klägerin zur Zahlung von 83.300 € sowie vorgerichtlicher Anwaltskosten, jeweils nebst Zinsen, verurteilt und die Klage wegen abgetretener Ansprüche abgewiesen.

6

Mit der vom Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstreben die Beklagten eine vollständige Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt mit ihrer Anschlussrevision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, eine weitergehende Verurteilung der Beklagten nach dem erstinstanzlichen Klageantrag.

Entscheidungsgründe:

7

I. Das Berufungsgericht hat angenommen, die Klägerin habe für den Nachweis der Gelegenheit zum Kauf des Objektes einen eigenen Anspruch auf Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von 83.300 € gemäß § 652 Abs. 1 BGB. Weitergehende Provisionsansprüche aus abgetretenem Recht bestünden dagegen nicht.

8

Zur Begründung hat es ausgeführt, zwischen den Parteien sei ein Maklervertrag zustande gekommen. Die Beklagten hätten, vertreten durch Herrn T. , in Kenntnis des in dem Verkaufsexposé der Klägerin enthaltenen Provisionsverlangens deren Maklerleistungen in Anspruch genommen. Zwar habe die Klägerin nicht unter Beweis gestellt, den Beklagten den Namen und die Anschrift der Verkäuferin mitgeteilt zu haben. Die Beklagten seien jedoch nach Treu und Glauben gehindert, die fehlende Mitteilung der Verkäuferin dem Provisionsanspruch entgegenzuhalten.

9

Aus abgetretenem Recht bestünden keine Ansprüche. Ein Provisionsanspruch der H bestehe nicht, da die Klägerin nicht schlüssig dargelegt habe, dass zwischen der H und den Beklagten ein Maklervertrag zustande gekommen sei. Dr. W. könne eine Provision ebenfalls nicht beanspruchen. Es sei schon zweifelhaft, ob zwischen ihm und den Beklagten ein Maklervertrag zustande gekommen sei. Jedenfalls setze ein hinreichender Nachweis voraus, dass der Makler seinen am Kauf interessierten Kunden den Namen und die Anschrift des möglichen Verkäufers nenne. Dass dies erfolgt sei, trage die Klägerin nicht vor.

10

II. Die Revision der Beklagten hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils, soweit das Berufungsgericht zu ihrem Nachteil erkannt hat, und zur Zurückweisung der Anschlussberufung der Klägerin. Der Klägerin steht gegen die Beklagten kein Anspruch auf Zahlung einer Maklerprovision aus eigenem Recht zu (§ 652 Abs. 1 BGB). Zwar ist zwischen den Parteien ein Maklervertrag zustande gekommen. Die Klägerin hat jedoch keine vergütungspflichtige Maklerleistung erbracht.

11

1. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass zwischen der Klägerin und den Beklagten Anfang Oktober 2012 ein Maklervertrag zustande gekommen ist.

12

a) Das Berufungsgericht hat angenommen, ein Maklervertrag sei nicht bereits dadurch zustande gekommen, dass die Beklagten den Besichtigungstermin wahrgenommen hätten und Herr T. mit E-Mail vom 4. Oktober 2012 die Klägerin an die Übersendung von Grundrisszeichnungen erinnert habe. Bis zu diesem Zeitpunkt hätten die Beklagten und Herr T. nicht davon ausgehen müssen, dass die Klägerin eine Maklerprovision fordern werde. Jedoch liege ein Angebot der Klägerin auf Abschluss eines Maklervertrages in der Übersendung des Exposés vom selben Tag. Dieses Angebot hätten die Beklagten, vertreten durch Herrn T., mit E-Mail vom 5. Oktober 2012 angenommen. In der an die Klägerin gerichteten E-Mail habe Herr T. namens der Beklagten der Klägerin und dem Eigentümer des Objekts ein Kaufangebot über 1.350.000 € übermittelt. Nach den Umständen habe die Klägerin das Angebot an die Verkäuferin weiterleiten sollen. Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung stand.

13

b) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist in der Entgegennahme von Maklerdiensten nicht in jedem Falle und nicht ohne weiteres der Abschluss eines Maklervertrags zu erblicken. Aus der Tatsache, dass eine Partei sich die Mitwirkung des Maklers gefallen lässt, folgt noch nicht notwendigerweise, dass sie mit dem Makler in Vertragsbeziehungen treten will. Es ist Sache des Maklers, in dieser Hinsicht für klare Verhältnisse zu sorgen. Wenn den Umständen nach mit der Möglichkeit zu rechnen ist, dass der Kaufinteressent ihn für den Makler des Verkäufers halten könnte, muss er eindeutig zum Ausdruck bringen, dass er Makler des Käufers sein will. Das geeignete Mittel hierzu ist ein ausdrückliches Provisionsverlangen (BGH, Urteil vom 17. September 1998 - III ZR 174/97, NJW-RR 1999, 361, 362 mwN). Ein Kaufinteressent, der in Kenntnis des eindeutigen Provisionsverlangens die Dienste des Maklers in Anspruch nimmt, gibt damit grundsätzlich in schlüssiger Weise zu erkennen, dass er den in dem Provisionsbegehren liegenden Antrag auf Abschluss eines Maklervertrags annehmen will (BGH, Urteil vom 6. Dezember 2001 - III ZR 296/00, NJW 2002, 817; Urteil vom 16. November 2006 - III ZR 57/06, NJW-RR 2007, 400 Rn. 13).

14

c) Nach diesen Grundsätzen und nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen kann von dem Abschluss eines Maklervertrages zwischen den Parteien vor Anfang Oktober 2012 nicht ausgegangen werden.

15

aa) Die Revisionserwiderung beruft sich ohne Erfolg auf den Vortrag der Klägerin in der Klageschrift, Dr. W. habe mitgeteilt, dass die Klägerin ein möglicherweise passendes Objekt vermachele, die Beklagten hätten sich interessiert gezeigt und Dr. W. gebeten, einen Kontakt zur Klägerin herzustellen. Sodann sei es zu dem Besichtigungstermin am 24. September 2012 gekommen. Dieser Vortrag wäre nur dann zur Begründung eines eigenen Provisionsanspruchs der Klägerin geeignet, wenn Dr. W. als Vertreter der Klägerin aufgetreten und in deren Namen ein Provisionsverlangen ausgesprochen und Maklerleistungen erbracht hätte. Selbst wenn dieser Vortrag der Klägerin in der Klageschrift in diesem Sinne zu verstehen sein sollte, hätte sie daran jedenfalls nicht festgehalten, als sie im Wege der Klageerweiterung neben einer Provision aus eigenem Recht auch eine Provision aus abgetretenem Recht des Dr. W. geltend gemacht und vorgetragen hat, zwischen den Beklagten und Dr. W. sei ein Maklervertrag zustande gekommen. Dr. W. kann in diesem Fall nur dann eigene Maklerlohnansprüche erworben haben, wenn er gerade nicht im Namen und in Vollmacht der Klägerin, sondern im eigenen Namen aufgetreten wäre.

16

bb) Selbst wenn die Geschäftsführerin der persönlich haftenden Gesellschafterin der Klägerin durch ihre Teilnahme an dem Besichtigungstermin am 24. September 2012 zu erkennen gegeben haben sollte, dass sie Maklerin ist, und selbst wenn die Beklagten bei der Besichtigung von ihr die Übersendung von Grundrisszeichnungen erbeten hätten, liegt darin kein konkludenter Vertragsabschluss. Die Beklagten mussten, da die Klägerin vor dem 4. Oktober 2012 nicht deutlich gemacht hat, für sie als Maklerin tätig werden zu wollen, nicht damit rechnen, dass sie im Erfolgsfall von ihnen eine Provision beanspruchen würde. Dies galt hier insbesondere deshalb, weil sie nicht die ihnen bis dahin unbekannt Klägerin um die Durchführung eines Besichtigungstermins gebeten hatten, sondern Dr. W. . Auf den streitigen Vortrag der Beklagten, die Geschäftsführerin der persönlich haftenden Gesellschafterin der Klägerin sei ihnen bei dem Besichtigungstermin nicht vorgestellt worden, sie hätten sie für eine Vertreterin der Hausverwaltung gehalten, kommt es nicht an.

17

d) Dadurch, dass die Klägerin dem für die Beklagten tätigen Herrn T. mit E-Mail vom 4. Oktober 2012 ein Exposé übersandt hat, das ein ausdrückliches Verlangen nach Zahlung einer Provision in Höhe von 5 % des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer enthielt, hat sie den Beklagten ein Angebot auf Abschluss eines Maklervertrages gemacht (§ 145 BGB). Dieses Angebot hat der für die Beklagten tätige Herr T. angenommen (§ 147 Abs. 2 BGB), indem er mit seiner E-Mail vom 5. Oktober 2012 der Klägerin und dem Grundstückseigentümer im Namen und in Vollmacht der Beklagten ein Kaufangebot unterbreitet und damit erkennbar die Klägerin gebeten hat, für die Beklagten tätig zu werden und das Angebot an den Grundstückseigentümer weiterzuleiten. Hiergegen erhebt die Revision keine Rügen.

18

2. Die Revision wendet sich zu Recht gegen die Annahme des Berufungsgerichts, die Klägerin habe eine die Provisionspflicht der Beklagten auslösende Tätigkeit erbracht. Die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen rechtfertigen diese Annahme nicht.

19

a) Das Berufungsgericht ist im Ansatz zutreffend davon ausgegangen, dass die Klägerin keinen vollständigen Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages über das Objekt erbracht hat.

20

aa) Die dem Nachweismakler obliegende Maklerleistung besteht in dem "Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages". Damit ist 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 seinen am Kauf interessierten Kunden im allgemeinen nicht nur das konkrete Grundstück zur Kenntnis bringen, sondern auch den möglichen Verkäufer nennen müssen (BGH, Urteil vom 22. Oktober 1986 - IVa ZR 4/85, WM 1987, 23 mwN; Urteil vom 14. Januar 1987 - IVa ZR 206/85, NJW 1987, 1628, 1629; Urteil vom 25. Februar 1999 - III ZR 191/98, BGHZ 141, 40, 46). Dabei ist es regelmäßig notwendig, dass der vollständige Name und die Anschrift derjenigen Person, die als Vertragspartner in Betracht kommt und mit der die erforderlichen Verhandlungen geführt werden können, genannt werden (BGH, Urteil vom 15. April 2010 - III ZR 153/09, NJW-RR 2010, 1385 Rn. 10). Das Verschaffen einer reinen Ermittlungsmöglichkeit stellt keinen Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages dar (vgl. BGH, NJW-RR 2010, 1385 Rn. 10).

21

bb) Das Berufungsgericht hat angenommen, die Klägerin habe ihren Vortrag, sie habe Herrn T. die Kontaktdaten des Geschäftsführers der Komplementärin der Verkäuferin mitgeteilt, nicht unter Beweis gestellt. Die im Rahmen des Nachweises erforderlichen Angaben seien auch nicht in dem Exposé der Klägerin enthalten gewesen. In dem Exposé sei weder der zutreffende Name der Verkäuferin noch Name und Anschrift einer Kontaktperson genannt worden. Diese Ausführungen werden von der Klägerin im Revisionsverfahren nicht angegriffen. Sie lassen Rechtsfehler auch nicht erkennen.

22

b) Das Berufungsgericht ist jedoch zu Unrecht davon ausgegangen, dass der unvollständige Nachweis zum Vertragsabschluss dem geltend gemachten Provisionsanspruch der Klägerin nicht entgegensteht.

23

aa) Allerdings ist die Namhaftmachung des Vertragspartners in bestimmten Ausnahmefällen entbehrlich. So 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 ist entbehrlich, wenn bei der Mitteilung der Angaben über das Objekt keine weiteren Nachforschungen erforderlich sind, etwa weil die Anschrift des Verkäufers mit der örtlichen Bezeichnung des Grundstücks übereinstimmt. Die unterbliebene Angabe des Eigentümers kann den Provisionsanspruch ferner dann nicht zu Fall bringen, wenn es dem Maklerkunden vorerst nicht auf die Person des Eigentümers ankam, weil er sich zunächst einmal über die Geeignetheit des Grundstücks schlüssig werden wollte. Die gegenteilige Auffassung nimmt 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 (BGH, Urteil vom 6. Juli 2006 - III ZR 379/04, NJW 2006, 3062 Rn. 13).

24

bb) Hiervon ist das Berufungsgericht zwar im Ansatz ausgegangen, es hat jedoch zu Unrecht angenommen, dass ein solcher Ausnahmefall im Streitfall gegeben ist.

25

(1) Das Berufungsgericht hat angenommen, Herr T. habe nach dem Besichtigungstermin die Eigentümerin des Grundstücks ermittelt und sich telefonisch mit der für die Verkäuferin handelnden vertretungsberechtigten Person in Verbindung gesetzt. Dadurch hätten die Beklagten die Eigentümerin "am Makler vorbei" ermittelt. Bei dieser Sachlage könnten sie nach dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht geltend machen, die Klägerin habe einen vollständigen Nachweis nicht erbracht. Auf eine sich aus dem Exposé der H ergebende Vorkenntnis könnten sich die Beklagten nicht berufen. Da dieses Exposé die Person des Verhandlungspartners auf Verkäuferseite nicht benenne, liege eine Vorkenntnis nicht vor. Es sei für die Entscheidung davon auszugehen, dass die Nachweistätigkeit der Klägerin für den Abschluss des Kaufvertrages ursächlich gewesen sei. Wenn der Makler die Gelegenheit zum Vertragsabschluss nachgewiesen habe und seiner Nachweistätigkeit der Vertragsschluss in angemessenem Zeitabstand nachfolge, ergebe sich daraus der Schluss auf den erforderlichen Ursachenzusammenhang von selbst.

26

(2) Diese Ausführungen halten einer revisionsrechtlichen Prüfung nicht stand. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts kann nicht davon ausgegangen werden, dass im Streitfall ausnahmsweise eine Benennung des Vertragspartners für eine Nachweisleistung der Klägerin entbehrlich war. Allerdings hat der für die Beklagten tätige Herr T. die Eigentümerin ohne Einschaltung der Klägerin selbst ermittelt. Dabei hat er jedoch nicht eine von der Klägerin bereits erbrachte geldwerte Maklerleistung ausgenutzt. Die Beklagten hatten ohne Zutun der Klägerin bereits aufgrund des Exposés der H und aufgrund des mit Dr. W. durchgeführten Besichtigungstermins die wesentlichen Informationen über das Objekt erhalten. Das nach dem Besichtigungstermin an die Beklagten übermittelte Exposé der Klägerin enthielt demgegenüber keine Information, die für die Beklagten über die bereits über das Objekt erlangten Informationen hinaus einen Geldwert gehabt hätte. Bei einer solchen Sachlage kann eine Ermittlung des Eigentümers unter Umgehung der Klägerin nicht als treuwidrig angesehen werden.

27

(3) Da die Klägerin keinen vollständigen Nachweis für die Gelegenheit eines Vertragsabschlusses erbracht hat, kommt es auf die Fragen einer etwaigen Vorkenntnis der Beklagten und der Kausalität der Maklerleistung der Klägerin für den nachfolgenden Vertragsabschluss nicht an.

28

3. Dass die Klägerin Vermittlungsleistungen erbracht hätte, die einen Provisionsanspruch nach § 652 Abs. 1 BGB begründen könnten, wird von der Revisionserwiderung nicht geltend gemacht. Hierfür ist nach den getroffenen Feststellungen im Berufungsurteil auch nichts ersichtlich.

29

4. Da der Klägerin kein Anspruch gegen die Beklagten aus eigenem Recht zusteht, hat sie auch keinen Anspruch auf Erstattung ihrer entstandener vorgerichtlicher Anwaltskosten.

30

III. Die Anschlussrevision der Klägerin hat ebenfalls Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils, soweit das Berufungsgericht auf die Berufung der Beklagten zum Nachteil der Klägerin erkannt hat, und zur Zurückverweisung der Sache an das

Berufungsgericht. Mit den Erwägungen des Berufungsgerichts können Ansprüche der Klägerin aus abgetretenem Recht des Dr. W. nicht verneint werden.

31

1. Die auf abgetretene Ansprüche gestützte Klage war in den Tatsacheninstanzen mangels hinreichender Bestimmtheit des Streitgegenstands unzulässig (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) und ist erst im Revisionsverfahren zulässig geworden. Die Klägerin hat ihre Klage in Höhe eines Betrages von 99.960 € gleichrangig auf Ansprüche aus abgetretenem Recht des Dr. W. und der H gestützt. Insoweit handelte es sich trotz einheitlichen Klageziels um unterschiedliche Streitgegenstände. Diese können nicht im Wege einer alternativen Klagehäufung derart geltend gemacht werden, dass zwar nur einer der Ansprüche tenoriert, die Auswahl aber dem Gericht überlassen werden soll. Vielmehr ist es Sache der klagenden Partei, die Streitgegenstände in ein Eventualverhältnis zu stellen. Dies kann noch in der Revisionsinstanz geschehen (BGH, Beschluss vom 24. März 2011 - I ZR 108/09, BGHZ 189, 56 Rn. 8 - TÜV I; Beschluss vom 27. November 2013 - III ZR 371/12, juris). Im Revisionsverfahren hat die Klägerin erklärt, dass sie die Klage aus abgetretenem Recht auf den Anspruch des Dr. W., hilfsweise auf einen Anspruch der H stützt.

32

2. Es kann aufgrund der bislang vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht ausgeschlossen werden, dass der Klägerin aus abgetretenem Recht des Dr. W. Provisionsansprüche gegen die Beklagten zustehen.

33

a) Das Berufungsgericht hat angenommen, ob zwischen den Beklagten und Dr. W. ein Maklervertrag zustande gekommen sei, sei zweifelhaft. In der Übergabe des Exposés der H liege kein Angebot des Dr. W. auf Abschluss eines Maklervertrages, da aus Sicht der Beklagten nach der Aufmachung des Exposés allein die H als mögliche Partnerin eines Maklervertrages in Betracht komme. Die Frage könne jedoch dahinstehen, weil der Klägerin ein Provisionsanspruch aus abgetretenem Recht des Dr. W. auch bei Vorliegen eines Maklervertrages nicht zustehe. Dieser habe einen provisionsauslösenden Nachweis der Kaufgelegenheit nicht erbracht, weil er den Beklagten den Namen und die Anschrift des möglichen Verkäufers nicht genannt habe. Dass dies geschehen wäre, trage die Klägerin nicht vor. Soweit sie darlege, Dr. W. habe den Beklagten mitgeteilt, dass die Klägerin möglicherweise ein passendes Objekt vermachele, liege darin lediglich ein indirekter Nachweis, der keine ausreichende Nachweisleistung darstelle. Nach dem Vortrag der Klägerin sei die Tätigkeit des Dr. W. mit der Benennung der Klägerin als Maklerin beendet gewesen. Bezogen auf einen etwaigen Provisionsanspruch des Dr. W. komme eine Anwendung der Grundsätze über den Abschluss des Hauptvertrages "am Makler vorbei" nicht in Betracht.

34

b) Gegen diese Beurteilung wendet sich die Anschlussberufung mit Erfolg. Nach den vom Berufungsgericht bislang getroffenen Feststellungen ist es nicht ausgeschlossen, dass die Beklagten Dr. W. eine Provision für den Nachweis des Objekts versprochen haben und die Klägerin seinen Provisionsanspruch aus abgetretenem Recht mit Erfolg geltend machen kann.

35

aa) Die Übermittlung des Exposés der H und die Durchführung des Besichtigungstermins kann entgegen der Ansicht der Anschlussrevision allerdings nicht zum Zustandekommen eines Maklervertrages mit Dr. W. führen, der die Beklagten verpflichtet hätte, für den Nachweis des Objekts eine Provision zu zahlen.

36

(1) Der Makler, der einem Interessenten das Exposé eines anderen Maklers übergibt, bringt damit grundsätzlich nicht zum Ausdruck, dass er im Erfolgsfall selbst eine Provision beansprucht. Er gibt damit kein Angebot auf Abschluss eines Maklervertrages mit ihm selbst ab. Da es Sache des Maklers ist, gegenüber dem Interessenten für klare Verhältnisse darüber zu sorgen, für wen er Maklerleistungen erbringen will (vgl. BGH, NJW-RR 1999, 361, 362 mwN), erfordert ein Provisionsverlangen, wenn der Makler das Exposé eines Dritten übergibt, eine ausdrückliche Erklärung, dass er selbst eine provisionspflichtige Maklerleistung für den Interessenten erbringen will. Geschieht dies nicht, kann die Übergabe eines fremden Exposés, selbst wenn ihr ein Besichtigungstermin nachfolgt, nicht als Angebot auf Abschluss eines Maklervertrages im eigenen Namen angesehen werden.

37

(2) Nichts anderes gilt, wenn der Makler, der ein fremdes Exposé übergibt, mit dem Interessenten bereits in anderem Zusammenhang durch einen Maklervertrag verbunden ist. Wenn, wie die Anschlussrevision geltend macht, Dr. W. bereits in der Vergangenheit als Makler für die Beklagten tätig geworden sein sollte, ihnen weitere Objekte - verbunden mit einem Provisionsverlangen - angeboten hätte und wenn das bisherige Verhalten der Beklagten dahingehend aufgefasst werden kann, dass sie sich die Maklerdienste des Dr. W. gefallen lassen haben, würde dies dazu führen, dass ein Maklervertrag zwischen ihnen und Dr. W. zustande gekommen wäre. Ein solchermaßen durch schlüssiges Verhalten zustande gekommener Maklervertrag begründet eine Provisionspflicht der Beklagten jedoch nur für solche Objekte, bei denen Dr. W. erkennbar in eigenem Namen für sie Maklerleistungen erbracht hat. Ein derartiger, durch schlüssiges Verhalten zustande gekommener Maklervertrag kann nicht erweiternd ausgelegt werden. Der Maklerkunde, der von einem Makler das Exposé eines dritten, ihm unbekanntem Maklers erhält, kann aufgrund der Umstände annehmen, dass es sich bei dem Exposéersteller um einen Verkäufermakler handelt und dass der ihm gegenüber tätige Makler in dessen Auftrag tätig wird.

38

bb) Nach dem Vortrag der Klägerin kommt jedoch in Betracht, dass Dr. W. für den Nachweis des Objekts ausdrücklich eine eigene Provision von den Beklagten gefordert hat und diese in Kenntnis seines Provisionsverlangens seine Dienste in Anspruch genommen haben.

39

(1) Will der Makler auch für solche Objekte eine Provision beanspruchen, die ihm durch einen dritten Makler benannt worden sind, muss er dies gegenüber dem Interessenten unmissverständlich zum Ausdruck bringen.

40

(2) Nach der Behauptung der Klägerin ist dies geschehen. Die Klägerin hat vorgetragen, die Beklagten hätten nach Erhalt des Exposés der H gegenüber Dr. W. die Höhe der Provision ausdrücklich angesprochen, dieser habe daraufhin mitgeteilt, dass er intern im Verhältnis zur H verpflichtet sei, einen Teil der von den Beklagten an ihn zu zahlenden Provision abzugeben und dass eine Reduzierung der Provision deshalb nicht in Betracht komme; die Beklagten hätten Dr. W. in Kenntnis dieses Provisionsverlangens um Vereinbarung eines Besichtigungstermins gebeten, der am 24. September 2012 stattgefunden habe. Dieser Vortrag ist geeignet, einen Maklerlohnanspruch des Dr. W. gegen die Beklagten zu begründen.

41

cc) Zwar hat Dr. W. den Beklagten gegenüber nur eine unvollständige Nachweisleistung erbracht.

42

(1) Für einen vollständigen Nachweis ist es regelmäßig notwendig, dass der vollständige Name und die Anschrift derjenigen Person, die als Vertragspartner in Betracht kommt und mit der die erforderlichen Verhandlungen geführt werden können, benannt wird (BGH, NJW-RR 2010, 1385 Rn. 10). Das Exposé der H, das Dr. W. den Beklagten übermittelt hat, enthielt ausweislich der Feststellungen des Landgerichts, auf die das Berufungsgericht Bezug genommen hat, keine Angaben zum Eigentümer des Objekts.

43

(2) Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht angenommen, dass ein Hinweis des Dr. W. auf die Klägerin für einen Nachweis nicht ausgereicht hätte. Der Hinweis auf einen anderen Makler, der sodann erst den Kontakt zu der auf Verkäuferseite verhandlungsberechtigten Person herstellt, ist als indirekter Nachweis keine die Provisionspflicht auslösende Maklerleistung (Palandt/Sprau, BGB, 74. Aufl., § 652 Rn. 25).

44

dd) Vorausgesetzt, zwischen Dr. W. und den Beklagten bestand für das fragliche Objekt eine Provisionsvereinbarung, wären die Beklagten dennoch zur Zahlung einer Provision verpflichtet.

45

Im Verhältnis der Beklagten zu Dr. W. wären die - vom Berufungsgericht rechtsfehlerhaft im Verhältnis zwischen den Beklagten zur Klägerin herangezogenen - Grundsätze für eine Provisionspflicht auch bei unvollständigem Nachweis heranzuziehen. In diesem Verhältnis trifft die Annahme des Berufungsgerichts zu, dass der unvollständige Nachweis nicht provisionsschädlich ist. Unstreitig hat der für die Beklagten tätige Herr T. die Eigentümerin ohne Einschaltung der Klägerin, des Dr. W. oder der H, mithin an allen drei Maklern vorbei, selbst ermittelt. Dabei hat er die aufgrund des mit Dr. W. durchgeführten Besichtigungstermins erlangten wesentlichen Informationen über das Objekt verwendet, die bei den Beklagten zu der Schlussfolgerung geführt haben, dass das angebotene Grundstück für ihre Zwecke geeignet ist.

46

IV. Danach ist das Berufungsurteil aufzuheben. Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, da Feststellungen zu der Behauptung der Klägerin fehlen, Dr. W. habe für den Nachweis des Objekts gegenüber den Beklagten für sich eine - mit der H zu teilende - Provision gefordert. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

47

Sollte das Berufungsgericht feststellen, dass ein Provisionsanspruch des Dr. W. nicht gegeben ist, wäre die Klage auf die Berufung der Beklagten in vollem Umfang abzuweisen. Der Klägerin steht aus abgetretenem Recht der H kein Provisionsanspruch zu.

48

1. Das Berufungsgericht hat angenommen, die Klägerin habe nicht schlüssig dargelegt, dass zwischen der H und den Beklagten ein Maklervertrag zustande gekommen sei. In der Übergabe des Exposés der H durch Dr. W. an die Beklagten liege kein an die Beklagten gerichtetes Angebot der H auf Abschluss eines Maklervertrages. Das Exposé der H sei nicht an die Beklagten, sondern an Dr. W. gerichtet gewesen. Den Umständen nach habe es sich um ein Vertragsangebot der H an Dr. W. gehandelt. Die Klägerin habe nicht schlüssig vorgetragen, dass bei der H im Mai 2012 bekannt gewesen sei, dass die Beklagten an einem Kauf des Objekts interessiert gewesen seien. Unstreitig hätten die Beklagten Dr. W. erst im September 2012 kennengelernt. Seien die Beklagten der H nicht bekannt gewesen, habe diese den Beklagten mit der Übersendung des Exposés an Dr. W. kein Angebot zum Abschluss eines Maklervertrages machen können. Die Klägerin lege weder schlüssig dar, dass Dr. W. bevollmächtigt gewesen sei, für die H ein Vertragsangebot abzugeben, noch dass dieser als von der H beauftragter Bote gegenüber den Beklagten tätig geworden wäre.

49

2. Gegen diese Beurteilung, die Rechtsfehler nicht erkennen lässt, erhebt die Anschlussrevision keine durchgreifenden Rügen. Sie beanstandet nicht die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung des Exposés als Angebot der H an Dr. W. . Sie wendet sich auch nicht gegen die Annahme des Berufungsgerichts, Dr. W. sei weder als Vertreter noch als Bote der H gegenüber den Beklagten tätig geworden. Danach ist die Annahme des Berufungsgerichts, es sei nicht zum Vertragsschluss zwischen der H und den Beklagten unter Vermittlung des Dr. W. gekommen, nicht zu beanstanden. Hinzu kommt, dass der Annahme eines Vertragsschlusses zwischen den Beklagten und der H der Vortrag der Klägerin entgegensteht, Dr. W. habe den Beklagten gegenüber zum Ausdruck gebracht, er selbst verlange für seine Tätigkeit eine Provision, die er im Innenverhältnis mit der H teilen müsse.