

Für das Nachschlagewerk!	Nein
Für die Fachpresse!	Nein
Für die Amtliche Sammlung!	Nein

Gesetz: BGB § 133, §§ 157, 611, § 612 Leistungsschutz

Leitsätze:

K e i n e

Aktenzeichen: 3 AZR 622/76
Urteil des BAG vom 26. Januar 1978

LAG Schleswig-Holstein



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Verkündet am
26. Januar 1978

gez. Sürig,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

In Sachen

pp.

hat der Dritte Senat des Bundesarbeitsgerichts gemäß § 128 Abs. 2 ZPO in der Sitzung vom 26. Januar 1978 durch den Vizepräsidenten Professor Dr. Stumpf, die Richter Dr. Dieterich und Dr. Gehring sowie die ehrenamtlichen Richter Dr. Wagner und Dr. Krems für Recht erkannt:

1. Die Revision des Klägers gegen das Urteil des Landesarbeitsgerichts Schleswig-Holstein vom 5. August 1976 - 4 Sa 281/76 - wird zurückgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten der Revision.

V o n R e c h t s w e g e n !

- 2 -



- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger war bei der Beklagten aufgrund schriftlichen Vertrages mit Wirkung vom 1. August 1972 als Verkaufsleiter beschäftigt. Seine Aufgabe bestand unter anderem im Alleinverkauf der von der Beklagten erstellten Häuser, Eigentumswohnungen und Geschäftsräume. Weiter war er damit beauftragt, der Beklagten "Grundstücke zwecks Bebauung anzubieten" (§ 1 des Vertrages). Als Vergütung für den Verkauf von Häusern, Eigentumswohnungen und Geschäftsräumen sollte der Kläger 2 % der Verkaufssumme, als Vergütung für den Ankauf von Grundstücken zwecks Bebauung sollte er 3 % der Ankaufssumme erhalten (§ 4 Buchst. a und Buchst. b des Vertrages). Mit seiner Klage nimmt der Kläger die Beklagte auf Zahlung einer Vergütung für zwei mit dem Landwirt R in Ra geschlossene Immobiliengeschäfte in Anspruch.

Durch - unstreitig nicht vom Kläger vermittelten - Vertrag vom 20. April 1972 verkaufte R der Beklagten ein in der Gemarkung Ra gelegenes Grundstück zum Preise von 610.000,-- DM. Gleichzeitig vereinbarten die Vertragspartner, daß R von der Beklagten in einem bestimmten Bauvorhaben eine näher bezeichnete Eigentumswohnung zum Preise von 86.469,-- DM erhalten und daß dieser Betrag auf den Kaufpreis für das Grundstück in Ra angerechnet werden solle (§§ 1, 2 des Kaufvertrages). In § 11 des Kaufvertrages heißt es schließlich, die Wirksamkeit des Vertrages solle abhängig sein von der Genehmigung des Bebauungsplanes, der die Errichtung eines achtgeschossigen Wohnhauses mit zwei Penthouse-Wohnungen vorsah. Falls die geplante Bebauung nicht innerhalb von zwei Jahren zu erreichen sei, sollten beide Vertragschließenden berechtigt sein, durch schriftliche Erklärung gegenüber dem beurkundenden Notar vom Vertrag zurückzutreten. Nachdem sich später im Laufe eines Verwaltungsstreitverfahrens herausgestellt hatte, daß die Bebauung des Grundstücks nicht in dem ursprünglich vorgesehenen, sondern nur in einem geringeren Umfang genehmigt wurde, änderten die Vertragspartner den Grundstückskaufpreis durch notariellen Vertrag vom 28. Februar 1973 auf 360.000,-- DM ab.

- 3 -



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)

[JLaw – für Android](#)[JLaw – für iOS](#)

- 3 -

Der Kläger hat geltend gemacht, die Verträge mit dem Landwirt R seien endgültig erst am 28. Februar 1973 zustande gekommen. Er habe an den Gesprächen, die zur Herabsetzung des Kaufpreises und zum endgültigen Vertragsabschluß am 28. Februar 1973 geführt hätten, teilgenommen. Daher stehe ihm für die beiden Geschäfte mit R die im Arbeitsvertrag vereinbarte Vergütung zu: für den Kauf des Grundstücks eine Vergütung von 10.800,-- DM, für den Verkauf der Eigentumswohnung eine Vergütung von 1.729,38 DM. Von der sich daraus ergebenden Summe hat der Kläger einen Betrag von 4.889,95 DM abgezogen, den er der Beklagten aus anderen Gründen schuldet. Der Kläger hat daher beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 7.639,43 DM nebst 10 % Zinsen seit dem 20. September 1974 zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie hat vorgetragen, der Kaufvertrag mit R vom 20. April 1972 sei lediglich wegen der Höhe des Kaufpreises durch den Vertrag vom 28. Februar 1973 geändert worden, in allen anderen Teilen aber bestehen geblieben. Die Grundstücksgeschäfte mit R beruhten folglich auf dem Vertrag vom 20. April 1972 und nicht auf dessen späterer Änderung. Dem Kläger stehe daher eine Vergütung nicht zu.

Der Kläger ist in beiden Vorinstanzen unterlegen. Mit der Revision verfolgt er sein Klageziel weiter, während die Beklagte um Zurückweisung der Revision bittet.

Entscheidungsgründe:

Dem Kläger steht weder ein vertraglicher noch ein aus dem Gesetz ableitbarer Anspruch auf die verlangte Vergütung zu.

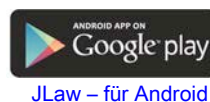
1. Das Landesarbeitsgericht hat angenommen, ein Vergütungsanspruch des Klägers könne nur für solche Geschäfte der Beklagten entstehen, die nach dem 1. August 1972 zustande gekommen sind. Ein solcher Anspruch entstehe jedoch dann nicht, wenn der erst nach diesem Zeitpunkt endgültig geschlossene Vertrag lediglich die Abänderung eines früheren, vor dem 1. August 1972 vereinbarten Vertrages darstelle. Das folge aus Sinn und Zweck der von den

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

- 4 -



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

- 4 -

Parteien getroffenen Vergütungsregelung. Der Vergütungsanspruch für alle nach dem 1. August 1972 geschlossenen Verträge sei die Gegenleistung dafür, daß der Kläger von diesem Tage an der Beklagten seine Arbeitskraft als Verkaufsleiter zur Verfügung gestellt habe. Dieses von den Parteien als angemessen angesehene Gleichgewicht von Leistung und Gegenleistung würde einseitig zugunsten des Klägers verschoben, wenn auch zunächst nicht vorhersehbare Änderungen bereits früher geschlossener Verträge Vergütungsansprüche auslösen sollten. Allenfalls könnten Ansprüche in Betracht kommen, wenn Änderungen nach dem 1. August 1972 zu einer Erhöhung des ursprünglichen Vertragsvolumens geführt hätten. Der formelle Gesichtspunkt, wann der Vertrag in seiner endgültigen Fassung geschlossen worden sei, müsse gegenüber der wirtschaftlichen, an Sinn und Zweck orientierten Betrachtungsweise zurücktreten. Danach komme es allein darauf an, ob ein nach dem 1. August 1972 geänderter und damit endgültig zustandegekommener Vertrag der Beklagten gegenüber dem ursprünglichen Vertrag ein neues oder erweitertes Geschäft bringe. Das sei vorliegend bei dem Vertrag der Beklagten mit R jedoch nicht der Fall.

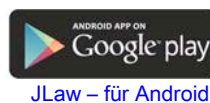
2. Demgegenüber macht die Revision geltend, der Vertrag zwischen der Beklagten und R vom 28. Februar 1973 könne nicht nur als unwesentliche Änderung eines bereits geschlossenen Vertrages angesehen werden. Der ursprüngliche Vertrag vom 20. April 1972 über den Grundstücksankauf sei nach seinem § 11 unwirksam, da der vorgesehene Bebauungsplan nicht genehmigt worden sei. Nach Genehmigung eines Planes mit erheblich geringerer Bebauung als zunächst vorgestellt habe festgestanden, daß der Vertrag vom 20. April 1972 nicht durchgeführt werden könne. Da Art und Umfang der Bebauung das Kernstück des Grundstückskaufvertrages gewesen seien und die Höhe des Kaufpreises bestimmt hätten, habe nunmehr ein neuer Kaufpreis vereinbart werden müssen, der lediglich etwa die Hälfte des ursprünglich vereinbarten ausgemacht habe. Unstreitig sei der Kläger an den Gesprächen der Vertragspartner beteiligt gewesen, die zur Herabsetzung des Kaufpreises und zum Abschluß des Vertrages vom 28. Februar 1973 geführt haben. Der endgültige Vertrag habe der Beklagten auch einen wirtschaftlichen Vorteil gebracht, weil sie das Grundstück nunmehr zu einem er-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

- 5 -



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

- 5 -

heblich geringeren Kaufpreis habe erwerben können. Daher stehe dem Kläger die vertraglich vereinbarte Vergütung für den Grundstückskaufvertrag sowie auch für den Verkauf der Eigentumswohnung an R zu.

Die Angriffe der Revision haben keinen Erfolg.

a) Da die Parteien keine näheren Begleitumstände vorgetragen haben, die für die Auslegung des ihre Rechtsbeziehungen regelnden Vertrages vom 1. August 1972 Bedeutung haben könnten, ist davon auszugehen, daß der Parteiwille im Vertragstext abschließend zum Ausdruck gekommen ist. Wenn es in § 1 des Vertrages heißt, der Kläger sei damit beauftragt, der Beklagten "Grundstücke zwecks Bebauung anzubieten", und wenn § 2 des Vertrages die Vergütung für den "Ankauf von Grundstücken zwecks Bebauung" auf 3 % der Ankaufssumme festsetzt, folgt daraus, daß der Kläger bei Abschluß eines Grundstückskaufvertrages dann Anspruch auf das vereinbarte Entgelt haben sollte, wenn er das Grundstück "angeboten", d.h. die Gelegenheit zum Abschluß eines Kaufvertrages nachgewiesen, oder wenn er den Kaufvertrag vermittelt hatte. Im vorliegenden Fall hat der Kläger jedoch unstreitig nichts dergleichen für den Abschluß des Vertrages zwischen der Beklagten und R vom 20. April 1972 getan; er war zu diesem Zeitpunkt auch noch gar nicht bei der Beklagten beschäftigt.

Der Kläger behauptet, er habe an den Gesprächen teilgenommen, die zur Herabsetzung des Kaufpreises und zum endgültigen Vertrag vom 28. Februar 1973 führten. Er hat dadurch aber weder ein Grundstück "zwecks Bebauung angeboten", noch hat er einen Vertrag über den Ankauf eines Grundstücks vermittelt. Der Vertrag vom 28. Februar 1973 war auch kein selbständiger neuer Kaufvertrag, vielmehr änderte er nur einen noch gültigen Vertrag in einem - allerdings wesentlichen - Teil ab. Zwar war der Vertrag vom 20. April 1972 ausdrücklich unter der aufschiebenden Bedingung der behördlichen Genehmigung eines bestimmten Bebauungsplanes geschlossen, es ist aber weiter vereinbart, daß die Vertragsparteien lediglich zum Rücktritt vom Vertrage berechtigt sein sollten, falls die vorgesehene Bebauung nicht innerhalb von zwei Jahren zu erreichen sei. Der aufschiebend bedingte Vertrag ist

- 6 -



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

- 6 -

daher nicht bereits bei Ausfall der Bedingung - nachdem feststand, daß die ursprünglich vorgesehene Bebauung nicht genehmigt werden würde - aus dem Schwebezustand in den Zustand endgültiger Unwirksamkeit getreten; vielmehr bedurfte es zur Lösung vom Vertrag noch des Rücktritts. Ein solcher ist jedoch nicht erklärt worden, jedenfalls hat das keine Partei behauptet.

Weiter kann sich der Kläger auch nicht darauf berufen, der "neue Vertrag" habe der Beklagten insoweit einen wirtschaftlichen Vorteil gebracht, als der Kaufpreis für dasselbe Grundstück jetzt nicht mehr 610.000,-- DM, sondern nur noch 360.000,-- DM betrage. Das bedeutet für die Beklagte in Wirklichkeit keinen Vorteil, weil sie das Grundstück nun nicht mehr in der geplanten Weise bebauen und damit auch nicht - durch Verpachtung, Vermietung oder Verkauf - entsprechend nutzen kann.

b) Ein Anspruch auf Sondervergütung für eine über den Rahmen seiner Vertragspflichten hinausgehende Sonderleistung nach den Grundsätzen, wie sie Rechtsprechung und Rechtslehre auf der Grundlage des § 242 BGB entwickelt haben (vgl. BAG 17, 151 [157] = AP Nr. 1 zu § 20 ArbNErfG [zu 4 der Gründe] m.w.N.), kann dem Kläger ebenfalls nicht zuerkannt werden, weil es dazu an jedem Sachvortrag fehlt. Der Kläger hat lediglich geltend gemacht, er habe an den Gesprächen, die zur Vertragsänderung vom 28. Februar 1973 geführt haben, "teilgenommen". Hieraus ist aber nicht erkennbar, in welchem Umfang er für die Beklagte bei den Geschäften mit R tätig geworden ist, welche besonderen außervertraglichen Leistungen er dabei erbracht und welche Vorteile dies für die Beklagte bedeutet hat.

gez.: Dr. Stumpf

Dr. Dieterich

Dr. Gehring

Dr. Wagner

Dr. Krems



[JLaw - Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)

