Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. März 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick und Dörr

für Recht erkannt:

Auf die Sprungrevision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Zwickau, 2. Kammer für Handelssachen, vom 10. März 1998 aufgehoben.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin, die sich mit dem Nachweis und der Vermittlung von Immobilien befaßt, verlangt von der Beklagten eine Maklerprovision.

Im August 1993 übersandte der damalige Abteilungsleiter der Sparkasse Z. - in Vertretung der Klägerin - der Beklagten auf deren Nachfrage ein Exposé über eine ca. 87.000 m² große, für Wohnbebauung in Betracht gezogene Teilfläche des Flurstücks 343/6 in L., in dem auch auf die bei Abschluß eines Kaufvertrages fällige Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision von 3 % aus dem Kaufpreis zuzüglich Mehrwertsteuer hingewiesen wurde. Die Beklagte verhandelte anschließend unter anderem mit dem Abteilungsleiter der Sparkasse und, nachdem letzterer den Kontakt zwischen der Beklagten und der Grundstückseigentümerin hergestellt hatte, mit dieser über den Erwerb des Grundstücks.

Am 10. November 1993 schloß die Beklagte mit der Eigentümerin einen Kaufvertrag über die betreffende Teilfläche (das später mit 89.660 m² herausvermessene Flurstück 343/9) für einen bei Annahme einer Fläche von 90.000 m² auf der Grundlage eines Quadratmeterpreises von 25 DM pro Quadratmeter vorläufig auf 2.250.000 DM festgelegten Kaufpreis. Mit Schreiben vom 21. Januar 1994 übte die Gemeinde L. das Vorkaufsrecht nach § 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) aus.

Am 18. Februar 1994 wurde zu Lasten der in Rede stehenden Fläche eine Grundschuld über 3 Mio. DM bestellt. Aus dieser Grundschuld betrieb die

Beklagte im Jahre 1995 die Zwangsversteigerung, in deren Verlauf ihr am 19. April 1996 der Zuschlag erteilt wurde.

Das Landgericht hat der auf Zahlung von 77.625 DM nebst Zinsen gerichteten Klage stattgegeben. Mit der Sprungrevision, in die die Klägerin eingewilligt hat, erstrebt die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Abweisung der Klage, denn ein Maklerlohnanspruch der Klägerin gegen die Beklagte nach § 652 Abs. 1 BGB ist entgegen der Auffassung des Landgerichts nicht gegeben.

1. Allerdings ist - was auch die Revision nicht in Abrede stellt - nach den Feststellungen des Landgerichts zwischen den Parteien ein Maklervertrag und infolge des Nachweises bzw. der Vermittlung durch die Klägerin zwischen der damaligen Grundstückseigentümerin (Verkäuferin) und der Beklagten ein Grundstückskaufvertrag zustande gekommen.

2. Es entspricht jedoch gefestigter Rechtsprechung, daß der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers gegen den Käufer regelmäßig entfällt, wenn der dem Käufer als Kunden vermittelte Grundstückskaufvertrag nicht zum Erwerb führt, weil ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird; denn infolge der Ausübung des Vorkaufsrechts bleibt der wirtschaftliche Erfolg der Maklertätigkeit für den Käufer aus, und die Maklerleistung erweist sich als für ihn von Anfang an

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

wertlos (vgl. RGZ 157, 243, 244; RG DR 1939, 2107, 2108; BGH, Urteile vom 28. November 1962 - VIII ZR 236/61 - LM BGB § 505 Nr. 4 und vom 7. Juli 1982 - IVa ZR 50/81 - WM 1982, 1098 = NJW 1982, 2662; Senat BGHZ 131, 318, 321).

a) Der hierbei tragende Gedanke, daß in einem solchen Fall der vom Makler zustande gebrachte Hauptvertrag aus einem Grund gescheitert ist, der seinen wirtschaftlichen Wert von vornherein in Frage gestellt hat, wird zwar in der Fachliteratur für das bloß schuldrechtliche Vorkaufsrecht in Zweifel gezogen (vgl. Staudinger/Reuter BGB 13. Bearb. 1995 §§ 652, 653 Rn. 97; MünchKomm/Roth BGB 3. Aufl. § 652 Rn. 148 Fn. 634), nicht aber für das dingliche Vorkaufsrecht und auch nicht für gesetzliche Vorkaufsrechte (vgl. Staudinger/Reuter aaO Rn. 98; MünchKomm/Roth aaO Rn. 148).

b) Für das im Streitfall von der Gemeinde L. durch die Erklärung vom 21. Januar 1994 - einen Verwaltungsakt, dessen Wirksamkeit (mangels Anfechtung) und Bestandskraft hier nicht in Frage stehen - ausgeübte Vorkaufsrecht nach § 3 BauGB-MaßnahmenG seit dem 1. Januar 1998 abgelöst durch § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5, 6 BauGB n.F.). gilt nichts anderes. Allerdings hat dieses gesetzliche Vorkaufsrecht (materiellrechtlich) nicht mehr die dingliche Wirkung, wie sie dem Vorkaufsrecht der §§ 24 ff BBauG 1960 - durch die Verweisung auf § 1098 Abs. 2 BGB - eigen war (vgl. zur Gesetzesgeschichte insoweit W. Schrödter, in: Schrödter, BauGB 6. Aufl. § 28 Rn. 17, 18). Es wirkt nunmehr Dritten gegenüber nicht mehr unmittelbar wie eine Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entstandenen Anspruchs auf Übertragung des Eigentums. Vielmehr ist es Sache der Gemeinde, gemäß § 28 Abs. 2 Satz 3 BauGB nach Mitteilung des Kaufvertrages das Grundbuchamt um

die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung ihres Anspruchs auf Übereignung des Grundstücks zu ersuchen (im Streitfall ist dies aus unbekannten Gründen unterblieben). Indessen eröffnet das Vorkaufsrecht (auch) aus § 3 BauGB-MaßnahmenG/§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5, 6 BauGB n.F. insoweit einen Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten bzw. vor dem Übereignungsanspruch des Käufers, als zum einen bei einem Eigentumserwerb der Gemeinde aufgrund der Ausübung des Vorkaufsrechts rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte erlöschen (§ 28 Abs. 2 Satz 5 BauGB), zum anderen die Gemeinde in diesem Fall - vorausgesetzt, die Ausübung des Vorkaufsrechts ist für den Käufer unanfechtbar geworden - das Grundbuchamt ersuchen kann, eine zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Käufers im Grundbuch eingetragene Vormerkung zu löschen (§ 28 Abs. 2 Satz 6 BauGB). Von entscheidender Bedeutung in dem Sinne, daß die Gemeinde durch die Ausübung ihres gesetzlichen Vorkaufsrechts praktisch über die Möglichkeit der Erfüllung des Kaufvertrages im Verhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Käufer durch Auflassung und Eintragung entscheidet, nämlich den Eigentumsübergang zunichte macht, ist jedoch die (grundbuchverfahrensrechtliche) Bestimmung des § 28 Abs. 1 Satz 2 BauGB, wonach das Grundbuchamt bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen darf, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Es liegt auf der Hand, daß diese "Grundbuchsperre" (vgl. W. Schrödter aaO Rn. 21, 22) zu einem dauerhaften Hindernis für die Eintragung des ersten Käufers als Eigentümer im Grundbuch wird, wenn die Gemeinde ihr gesetzliches Vorkaufsrecht - bestandskräftig - ausgeübt und damit endgültig zum Ausdruck gebracht hat, daß das betreffende Vorkaufsrecht besteht und daß auf seine Ausübung gerade nicht verzichtet werden soll.

3. a) Gleichwohl meint das Landgericht, angesichts der Besonderheiten des vorliegenden Falles könne der Grundsatz, daß bei Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts der wirtschaftliche Erfolg der Maklertätigkeit für den Käufer ausbleibt und damit die Grundlage für den Provisionsanspruch entfällt, nicht zur Anwendung kommen, weil der Eigentumserwerb der Gemeinde letztendlich an dem von der Beklagten in Gang gesetzten Zwangsversteigerungsverfahren gescheitert sei und sich damit das gesetzliche Vorkaufsrecht "dinglich nicht verwirklicht" habe. Nach Anordnung der Zwangsversteigerung könne der Verkäufer, der sich nach Ausübung des Vorkaufsrechts zweifach schuldrechtlich verpflichtet sehe, weder gegenüber dem Erstkäufer noch gegenüber dem Vorkaufsberechtigten erfüllen. Andererseits habe das Zwangsversteigerungsverfahren keinen Einfluß auf den Provisionsanspruch eines Maklers, weil es die Wirksamkeit der schuldrechtlichen Verpflichtung nicht berühre. Der Makler stehe im vorliegenden Fall nicht anders da, als wenn - ohne Ausübung des Vorkaufsrechts - sogleich die Zwangsversteigerung angeordnet worden wäre. Dann wäre sein Maklerlohnanspruch erhalten geblieben. Insoweit könne es keinen Unterschied machen, daß vorliegend das Vorkaufsrecht ausgeübt worden, jedoch ohne dingliche Wirkung geblieben sei. Ein dem Kaufvertrag anhaftendes Risiko habe sich nicht verwirklicht, so daß der Provisionsanspruch des Maklers unberührt geblieben sei. Dieser basiere auf dem vom Makler ursächlich herbeigeführten, wirksam zustande gekommenen Kaufvertrag mit der Beklagten. Dieses Ergebnis erscheine im vorliegenden Fall auch nicht deshalb als unbillig, weil letztendlich die Beklagte auf eigenes Betreiben des Zwangsversteigerungsverfahrens Eigentümerin des Grundstücks geworden sei. Maßgebend bleibe die ursächlich gewordene Nachweistätigkeit der Klägerin für einen schuldrechtlichen Kaufvertragsabschluß der Beklagten.

b) Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

aa) Richtig ist insoweit allerdings der rechtliche Befund des Landgerichts, daß das von der Gemeinde Lichtentanne ausgeübte gesetzliche Vorkaufsrecht - mangels einer Sicherung des Anspruchs auf Übereignung des Grundstücks im Wege des § 28 Abs. 2 Satz 3 BauGB - den Erwerb eines Grundpfandrechts an dem Grundstück durch die Beklagte, das mit Hilfe dieses Grundpfandrechts in Gang gesetzte Zwangsversteigerungsverfahren und schließlich den Zuschlag an die Beklagte nicht verhindert, sich also letztlich gegenüber diesem Zugriff auf das Grundstück nicht durchgesetzt hat (zu den Auswirkungen gesetzlicher Vorkaufsrechte im Zwangsversteigerungsverfahren vgl. Stöber NJW 1988, 3121, 3123 ff).

bb) Der Umstand, daß das von der Gemeinde ausgeübte Vorkaufsrecht den Zwangsvollstreckungszugriff der Beklagten nicht verhindert und deshalb letztendlich nicht einen Erwerb des Grundstücks durch die Gemeinde ermöglicht hat, führt jedoch nicht an dem für den Maklerlohnanspruch nach § 652 Abs. 1 BGB entscheidenden - anspruchsvernichtenden - Tatbestand vorbei, daß der Kaufvertrag vom 10. November 1993 zwischen der Beklagten und der Voreigentümerin, der allein eine Provisionspflicht der Beklagten hätte auslösen können, infolge der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde als Grundlage für einen rechtsgeschäftlichen Erwerb des Grundstücks durch die Beklagte endgültig "blockiert" war. Der maßgebliche Gesichtspunkt dafür, daß der Makler nach § 652 Abs. 1 BGB die versprochene Maklerprovision verdient, ist das Zustandekommen eines Hauptvertrages, d.h. die Schaffung der Grundlage für einen vertraglichen Übereignungsanspruch. Einen solchen vertraglichen Anspruch der Beklagten gegen die Verkäuferin (Voreigentümerin) hat

aber vorliegend das von der Gemeinde ausgeübte gesetzliche Vorkaufsrecht - als im Kaufvertrag von Anfang an angelegtes Risiko - endgültig verhindert. Soweit das Landgericht gleichwohl auf den "schuldrechtlichen Kaufvertragsabschluß" abstellt, läßt es aus den Augen, daß es sich um einen realisierbaren Kaufvertragsabschluß hätte handeln müssen.

cc) Daß es der Beklagten nachträglich gelungen ist, durch "selbständige" Grundstücksbelastungen und Vollstreckungsmaßnahmen die mangelnde Realisierbarkeit ihres Anspruchs aus dem Kaufvertrag vom 10. November 1993 wirtschaftlich wettzumachen, indem sie das Grundstück schließlich ersteigerte, hat im Blick auf die tatbestandlichen Voraussetzungen der maklervertragsrechtlichen Anspruchsgrundlage (§ 652 Abs. 1 BGB) keine entscheidende Bedeutung. Denn dieser Vorgang änderte, wie gesagt, nichts daran, daß der von der Klägerin nachgewiesene bzw. vermittelte Kaufvertrag für die Beklagte nutzlos geworden war.

Soweit das Landgericht sich für seine gegenteilige Würdigung auch auf das Senatsurteil vom 20. Februar 1997 (III ZR 208/95 - VersR 1997, 394 ff) beruft, läßt dieses Schlüsse, wie das Landgericht sie daraus ziehen will, nicht zu. Zwar kommt in dieser Entscheidung zum Ausdruck, daß der Provisionsanspruch des Maklers im Falle des Zustandekommens des Hauptvertrages nicht dadurch entfällt, daß der Käufer das Objekt später in der Zwangsversteigerung erwirbt. Voraussetzung für den Provisionsanspruch des Maklers ist aber auch nach diesem Urteil das Zustandekommen eines durchführbaren Kaufvertrages. An einem solchen fehlt es jedoch im Streitfall.

Ob nach Treu und Glauben eine andere Beurteilung in Betracht gekommen wäre, wenn die Vorgänge, die - über die Bestellung einer Grundschuld - zum Zwangsversteigerungserwerb der Beklagten geführt haben, auf einem planmäßigen Zusammenwirken der Voreigentümerin mit der Beklagten beruht hätten, um - ganz im "Geiste" des Hauptvertrages - der Beklagten das Grundstück auf einem Umweg doch zu verschaffen, kann dahinstehen. Der festgestellte Sachverhalt gibt dazu, auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Erklärungen des Prozeßbevollmächtigten der Klägerin in der Revisionsverhandlung, keine Anhaltspunkte.

dd) Letztlich bleibt zugunsten der Klägerin nur der Gesichtspunkt, daß die Beklagte ohne die Bemühungen der Klägerin als Maklerin das in Rede stehende ersteigerte Grundstück möglicherweise niemals "nachgewiesen" bekommen und erworben hätte. Indessen löst dieser Umstand allein keinen Maklerprovisionsanspruch nach § 652 Abs. 1 BGB aus. Die Aufgabe des Maklers besteht darin, den Kunden in die Lage zu versetzen, mit der anderen Partei des angestrebten Hauptvertrages über dessen Inhalt zu verhandeln und sich mit ihr hierüber zu einigen. Die bloße Objektbekanntgabe, die anschließend

etwa zum Erwerb in der Zwangsversteigerung führt, reicht nicht aus (vgl. BGHZ 112, 59; 119, 32, 34), es sei denn, im Maklervertrag ist - individualvertraglich - etwas anderes vereinbart; daran fehlt es im Streitfall.

Rinne Wurm Streck

Schlick Dörr