Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Januar 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick und Dörr

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 25. Juni 1998 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger nimmt den Beklagten aus abgetretenem Recht des Dr. G. auf Rückzahlung einer geleisteten Provision in Anspruch.

Der Zedent und seine Ehefrau kauften durch notariellen Vertrag vom 24. Juni 1992 von der durch den Beklagten vertretenen G. GmbH einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück in G. mit einer noch zu errichtenden Wohneinheit. Die Verkäuferin behielt sich das Recht vor, von diesem Vertrag bis zum 13. Juli 1992 ohne Angabe von Gründen zurückzutreten. Dieses Recht übte sie fristgemäß mit Schreiben an den Zedenten und dessen Ehefrau aus.

Zuvor hatte der Zedent zu Händen des Beklagten eine Zahlung von 150.000 DM geleistet, deren Zweck und Empfänger unter den Parteien streitig sind. Nach dem Scheitern des Kaufvertrages nahm der Zedent zunächst die G. GmbH auf Rückzahlung in Anspruch und erwirkte gegen sie ein rechtskräftiges Versäumnisurteil. Von der 1994 in Konkurs geratenen GmbH sind Zahlungen jedoch nicht zu erlangen.

Der Kläger verlangt nunmehr kraft abgetretenen Rechts Zahlung von dem Beklagten und trägt dazu vor: Der Zedent habe den Betrag von 150.000 DM auf Verlangen des Beklagten an diesen selbst geleistet, damit der Beklagte einen bestandskräftigen Kaufvertrag herbeiführe. Da dies nicht gelungen sei, sei der Beklagte zur Rückzahlung verpflichtet.

Der Beklagte bestreitet, daß die Zahlung für ihn persönlich bestimmt gewesen sei, und behauptet, es habe sich um eine Anzahlung auf den Kaufpreis gehandelt, die der Verkäuferin zugeflossen sei.

Das Landgericht hat den Beklagten antragsgemäß zur Zahlung verurteilt; das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Anspruch gegen den Beklagten weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

1. Das Berufungsgericht erblickt in der vom Kläger behaupteten Absprache zwischen dem Zedenten und dem Beklagten, aufgrund deren die unstreitige Zahlung der 150.000 DM erbracht worden sein soll, einen Maklervertrag oder einen Vertrag eigener Art, der auf das Ziel gerichtet war, "den Bestand des Kaufvertrages zu vermitteln". Diese Betrachtungsweise ist im rechtlichen Ansatz nicht zu beanstanden.

2. Mit prozeßleitender Verfügung vom 29. April 1998 hatte das Berufungsgericht dem Kläger aufgegeben, zum Rechtsgrund der Zahlung und dessen etwaigem Wegfall näher vorzutragen. Dieser Auflage war der Kläger mit Schriftsatz vom 15. Mai 1998 wie folgt nachgekommen: Nach Auskunft des Beklagten sei die betreffende Immobilie bereits an einen anderen Interessenten "verkauft" gewesen; eine notarielle Beurkundung mit jenem Interessenten habe

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

jedoch noch nicht stattgefunden. Deshalb habe der Beklagte dem Zedenten erklärt, daß er ihm dieses konkrete Haus verschaffen könne, wenn er das streitbefangene "Handgeld" in bar persönlich erhalte. Hieraus hat das Berufungsgericht gefolgert, der Beklagte habe es nicht übernommen, einen Rücktritt der GmbH schlechthin, also aus welchen Gründen immer er ausgeübt werden möge, zu verhindern. Die Erklärung des Beklagten sei objektiv vielmehr dahingehend auszulegen, daß er einen wegen des "Verkaufs" an den Dritten erfolgenden Rücktritt der GmbH zu verhindern versprochen habe. Daß aber die GmbH im Hinblick auf den "Verkauf" an den Dritten, also um das Grundstück ungehindert diesem übertragen zu können, zurückgetreten sei, habe der Kläger nicht behauptet. Damit fehle es an der Behauptung, daß der Beklagte die versprochene Leistung nicht oder nicht ordnungsgemäß erbracht und die Vergütung deshalb nicht verdient habe.

Hiergegen wendet sich die Revision des Klägers mit Recht.

3. Der Kläger hatte im Berufungsrechtzug durchgängig vorgetragen, der Beklagte habe erklärt, den Käufern (Ehepaar Dr. G.) das Eigentum an der Immobilie nur dann verschaffen zu können, wenn die Zahlung an ihn geleistet werde, da der Erwerb aufgrund des zugunsten des Verkäufers im Kaufvertrag vereinbarten Rücktrittsrechts noch nicht gesichert gewesen sei. Dieser Sachvortrag war nicht nur in der Berufungserwiderung vom 28. April 1998 enthalten, sondern wurde sinngemäß auch in dem auf die Auflage des Berufungsgerichts eingereichten Schriftsatz vom 15. Mai 1998 wiederholt, in dem der Kläger noch einmal ausdrücklich klarstellte, der Zedent habe den Beklagten persönlich mit dem streitbefangenen Betrag honorieren wollen, wenn er den Abschluß eines bestandskräftigen Kaufvertrages herbeiführe. Unter diesen Umständen ent-

behrt die Annahme des Berufungsgerichts, die Zahlung habe lediglich dazu dienen sollen, den anderweitigen Verkauf der Immobilie an einen Dritten zu verhindern, einer hinreichenden Grundlage. Der Hinweis auf den anderweitigen Verkaufsinteressenten sollte nur erläutern, wieso überhaupt die Gefahr bestand, daß das Rücktrittsrecht ausgeübt werde. Keineswegs aber sollte damit gesagt werden, daß der Beklagte die bezahlten 150.000 DM "ohne jedes Wenn und Aber" sollte behalten dürfen, wenn das Rücktrittsrecht aus sonstigen, nicht auf der anderweitigen Veräußerung beruhenden Gründen ausgeübt wurde.

4. Auf die vorliegende Fallkonstellation sind - gleichgültig, ob man die vom Kläger behauptete Vereinbarung zwischen dem Zedenten und dem Beklagten als einen Maklervertrag oder als einen maklervertragsähnlichen Vertrag eigener Art ansieht - die Grundsätze anwendbar, die in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu der Frage entwickelt worden sind, wie sich ein im Hauptvertrag vereinbartes Rücktrittsrecht auf den Provisionsanspruch des Maklers auswirkt.

a) Hier hatte sich die Verkäuferin im Hauptvertrag ein zeitlich befristetes, aber sonst an keine Voraussetzung gebundenes Rücktrittsrecht ausbedungen. In einem solchen Fall entsteht die Provisionspflicht erst dann, wenn die Frist abgelaufen ist, ohne daß die rücktrittsberechtigte Partei ihr Recht ausgeübt hat. Diese Ausnahme wird durch die Überlegung gerechtfertigt, daß in einem solchen Fall eine echte vertragliche Bindung erst in dem Zeitpunkt begründet wird, in dem der Rücktrittsberechtigte sein Rücktrittsrecht nicht mehr ausüben kann. Dieser Fall ist deshalb ebenso zu behandeln wie der, in dem ein Vertrag unter einer aufschiebenden Bedingung abgeschlossen wird (§ 652 Abs. 1

Satz 2 BGB; Senatsurteil vom 20. Februar 1997 - III ZR 81/91 = NJW 1997, 1583 m.w.N.).

b) Dies bedeutete, daß die nach der Behauptung des Klägers an den Beklagten geleistete Provision erst dann endgültig verdient gewesen wäre, wenn der Rücktritt nicht ausgeübt worden wäre. Da die Verkäuferin hier den Rücktritt aber doch ausgeübt hatte, ist der Beklagte - auch ohne besondere Absprache - aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 Abs. 1 BGB) zur Rückzahlung der erhaltenen Leistung verpflichtet.

c) Einer persönlichen Inanspruchnahme des Beklagten steht auch nicht entgegen, daß der Zedent bereits gegen die Verkäuferin ein rechtskräftiges Versäumnisurteil auf Rückzahlung erwirkt hat. Die Rechtskraft jenes Urteils wirkt nicht zugunsten oder zu Lasten des jetzigen Beklagten. Auch ein schutzwürdiges Vertrauen dahin, nicht persönlich in Anspruch genommen zu werden, wurde durch den Ausgang jenes Verfahrens für den Beklagten nicht begründet.

5. Im Ergebnis ist festzustellen, daß der Kläger einen Bereicherungsanspruch schlüssig vorgetragen hat. Es kommt somit darauf an, ob der Sachvortrag des Klägers zutrifft und sich beweisen läßt oder ob die Leistung als An-

zahlung auf den Kaufpreis an die Verkäuferin (die später in Konkurs gefallene GmbH) erbracht worden ist. Insoweit bedarf der Sachverhalt weiterer Aufklärung.

Rinne Wurm Streck

Schlick Dörr