

27

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 611, 675, 652

Zur Abgrenzung von Anwalts-Dienstvertrag und Vermittlungsmaklervertrag bei Beauftragung eines Rechtsanwaltes, Verhandlungen mit einer Gemeinde über den freihändigen Ankauf eines Grundstücks zur Vermeidung einer künftig drohenden Enteignung zu führen.

BGH, Urt. v. 10. Juni 1985 - III ZR 73/84 - OLG Düsseldorf
LG Mönchengladbach

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 73/84

URTEIL

Verkündet am: 10. Juni 1985

Richter, Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Rechtsanwälte Hermann St[REDACTED], Dr. Karl W[REDACTED],
Karl Hermann St[REDACTED] und Klaus G[REDACTED],
H[REDACTED]str. [REDACTED], M[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Kaufmann Karl-Ernst Sch[REDACTED], E[REDACTED] Straße [REDACTED],
M[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und F. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juni 1985
durch die Richter Kröner, Dr. Tidow, Boujong,
Dr. Engelhardt und Dr. Werp

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das
Urteil des 8. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Düsseldorf vom
5. April 1984 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Ver-
handlung und Entscheidung, auch
über die Kosten des Revisionsrechts-
zuges, an das Berufungsgericht zurück-
verwiesen.

Von Rechts wegen

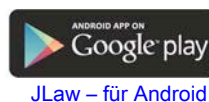
Tatbestand

Die Kläger, eine Sozietät von Rechtsanwälten, ver-
langen von dem Beklagten die Bezahlung von Anwaltsgebüh-
ren.

Der Beklagte ist Eigentümer eines Grundstücks, das
auf Grund eines von der Stadt M. aufgestellten Bebauungs-
plans teilweise für Straßenbauzwecke in Anspruch genommen



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



werden sollte. Sein von diesem Plan gleichfalls betroffener Grundstücksnachbar W. hatte deshalb einen der Kläger mit der Wahrnehmung seiner Interessen gegenüber der Stadt, darunter auch zu Verhandlungen über einen eventuellen Ankauf seines Grundstücks, beauftragt. Als sich die Stadt geneigt zeigte, auch das Grundstück des Beklagten ganz oder teilweise anzukaufen, brachte der Nachbar auf Anregung seines Rechtsanwaltes am 16. Februar 1981 den Beklagten zu einer Besprechung in der Kanzlei der Kläger mit. Der Beklagte unterrichtete den Rechtsanwalt Dr. Wi. über seine Preisvorstellungen und die dazugehörenden wertbildenden Faktoren des Grundstücks; auch überließ er ihm dafür wesentliche Unterlagen.

In der Folgezeit meldeten sich die Kläger als Vertreter des Beklagten bei der Stadt und verhandelten mit ihr über die Bedingungen eines freihändigen Grundstückserwerbs, bis sich die Stadt wegen fehlender Geldmittel zu einer Übernahme der Liegenschaft des Beklagten außerstande erklärte.

Die Kläger rechneten daraufhin ihre Bemühungen, über die sie den Beklagten - ohne Gegenäußerung von ihm - unterrichtet gehalten hatten, auf der Grundlage des § 118 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BRAGO ab.

Die Kläger haben beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an sie DM 6.145,05 zu zahlen.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Er hat behauptet, er habe die Kläger nur im Interesse

seines Nachbarn W. mit Informationen versehen, um dessen Verkaufsverhandlungen zu fördern. Einen Auftrag, auch für ihn tätig zu werden, habe er den Klägern nicht erteilt.

Die Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit ihrer - zugelassenen - Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger den Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision der Kläger führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, es unterstelle, der Beklagte habe sich am 16. Februar 1981 damit einverstanden erklärt, daß Rechtsanwalt Dr. Wi. mit der Stadt über einen Verkauf seines Grundstücks verhandle. Diese Tätigkeit könnten die Kläger indes nicht nach der Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte vergütet verlangen, weil es aus der Sicht des Beklagten nicht um die Leistung rechtlichen Beistandes gegangen sei. Es habe sich weitaus überwiegend um eine erfolglos gebliebene und deshalb nicht zu vergütende Vermittlungstätigkeit gehandelt.

Mit dieser Begründung hält das angefochtene Urteil der revisionsgerichtlichen Nachprüfung nicht stand.

II.

Dahingestellt bleiben mag, ob das Berufungsgericht ohne Verfahrensverstoß seiner rechtlichen Beurteilung einen bestimmten Vertragsinhalt zugrunde legen durfte, ohne zuvor darüber entschieden zu haben, ob und worüber die Parteien sich überhaupt geeinigt hatten.

Jedenfalls wäre die gegebene Begründung nur dann geeignet, das Ergebnis der angefochtenen Entscheidung zu tragen, wenn schon nach dem eigenen Vorbringen der Kläger bzw. dem unstreitigen Sachverhalt der sichere Schluß darauf erlaubt wäre, daß der den Klägern - angeblich - erteilte Auftrag keinesfalls ein Anwalts-Dienstverhältnis begründet haben kann. Das läßt sich auf der Grundlage der vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen indes nicht zweifelsfrei sagen.

Dessen abweichende Beurteilung ist darauf zurückzuführen, daß das Berufungsgericht unter Verstoß gegen § 286 ZPO den festgestellten Sachverhalt nicht umfassend, sondern überwiegend aus der Sicht des Beklagten gewürdigt und allgemeine Auslegungsgrundsätze (§§ 133, 157 BGB) außer acht gelassen hat.

Unstreitig ist, daß nur ein Verkauf des Grundstücks an die Stadt Gegenstand des - unterstellten - Auftrages an die Kläger war, eine Nachweismaklertätigkeit somit von vornherein ausscheidet. Außer Streit steht ferner, daß die Stadt eine Übernahme des Grundstücks allein und auch nur insoweit in Betracht zog, als es zur Verwirklichung ihrer Straßenbauvorhaben erforderlich erschien, also zu einem auch eine Enteignung rechtfertigenden Zweck.

Im Zuge solcher Verhandlungen über einen freihändigen Grundstücksverkauf an die öffentliche Hand zur Abwendung einer zukünftig drohenden Enteignung kann die Leistung rechtlichen Beistandes für den Planbetroffenen in vielerlei Hinsicht geboten sein. So erfordert beispielsweise eine sachgerechte Kaufpreisgestaltung Kenntnisse im Recht der Enteignungsentschädigung. Denn die öffentliche Hand, die öffentlich-rechtlichen Bindungen auch dann unterliegt, wenn sie sich zur Verwirklichung öffentlich-rechtlicher Zwecke der Formen des Privatrechts bedient, muß sich im Interesse einer Gleichbehandlung der Planbetroffenen bei ihren Kaufangeboten innerhalb eines Handlungsspielraums halten, der ihr durch die Höhe der im Falle einer Enteignung zu entrichtenden Entschädigungsleistungen vorgegeben wird. Wenn zudem - wie hier - die Frage einer Teilübertragung von Bedarfsflächen im Raume steht und daran das Problem, die Fortdauer einer bestehenden gewerblichen Nutzung des Grundstücks zu sichern, anknüpft, sind derart viele Rechtsbereiche berührt, daß zur Erteilung rechtlichen Rates - über die reine Vermittlungstätigkeit hinaus - hinreichend Anlaß besteht.

Ist der Inhalt der dem Anwalt übertragenen Aufgabe aber in nicht unwesentlichem Umfang rechtsberatender Natur, stellt sich der zwischen ihm und seinem Auftraggeber geschlossene Vertrag - unabhängig von den Vorstellungen, die sich die Parteien über dessen Rechtsnatur machen - in seiner Gesamtheit als Anwalts-Dienstvertrag (§§ 611, 675 BGB) dar, der die Maklertätigkeit mit umfaßt (Senatsurteil vom 5. April 1976 - III ZR 79/74 = LM BRAGebO § 3 Nr. 6 c = WM 1976, 1135 m.w.Nachw.; BGH Urteil vom 16. Februar 1977 - IV ZR 55/75 = WM 1977, 551, 552; Soergel/Siebert/Mormann BGB 11. Aufl. vor § 652 Rn. 3). Etwas anderes gilt lediglich dann, wenn die rechtsberatende Tätigkeit völlig in den Hintergrund tritt und keine in Betracht kommende Rolle spielt (std. Rspr. vgl. etwa BGHZ 18, 340, 341; 57, 53, 56 m.w.Nachw.; BGH Urteil vom 16. Februar 1977 aaO; Hartmann, Kostengesetze 21. Aufl. BRAGO Grundzüge Anm. 3 A; Fraunholz in Riedel/Sußbauer, Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung 4. Aufl. § 1 Rn. 24).

Besteht die dem Rechtsanwalt übertragene Aufgabe in der Vermittlung eines Kauf- oder Darlehensgeschäftes, so ist im Zweifel, sofern nicht eindeutige und zwingende Gründe entgegenstehen, davon auszugehen, daß die Partei, die anstelle eines Maklers einen Rechtsanwalt beauftragt hat, ihn in eben dieser Eigenschaft zuzieht, also von ihm erwartet, daß er bei seinem Tätigwerden insbesondere ihre rechtlichen Interessen betreut (BGH Urteil vom 14. Juni 1962 - VII ZR 258/60 - JurBüro 1962, 464, 466 sowie Senatsurteile vom 5. April 1976 aaO und vom 17. April 1980 - III ZR 73/79 = LM BRAGebO § 3 Nr. 10 = NJW 1980, 1855).

Entgegen der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes ist diese Auslegungsregel hier nicht deswegen unanwendbar, weil es dem Beklagten nicht um die Leistung rechtlichen Beistandes ging. Einen dahin gehenden Willen, sofern man ihn mit dem Berufungsgericht annimmt, hat der Beklagte nach den getroffenen Feststellungen jedenfalls nicht ausreichend geäußert.

Willenserklärungen sind nicht dem inneren, unerklärt gebliebenen Willen des Erklärenden gemäß auszulegen. Maßgebend ist vielmehr, wie derjenige, für den sie bestimmt sind, die redlicherweise unter den ihm bekannten Umständen nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verstehen muß (BGHZ 36, 30, 33; 47, 75, 78; BGH Urteil vom 18. März 1975 - VI ZR 228/73 = LM BGB § 133 (D) Nr. 7; Krüger-Nieland/Zöllner in BGB-RGRK 12. Aufl. § 133 Rn. 2 - 4 m.w.Nachw.; Palandt/Heinrichs, BGB 43. Aufl. § 133 Anm. 4 c).

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Beklagte die Kläger allein wegen ihrer zur Stadtverwaltung bereits begründeten Beziehungen - als Makler - beauftragen wollte. Das angefochtene Urteil zeigt aber nicht auf, daß dieser Wille für die Kläger erkennbar in Erscheinung getreten ist.

Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, auf wessen Initiative der Beklagte die Kläger aufgesucht hat, weil sich daraus Rückschlüsse auf den Inhalt eines erteilten Auftrages nicht ziehen lassen. Auch aus dem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Mandat des Nachbarn W. mußten die Kläger nicht entnehmen, daß der Beklagte

sie ausschließlich für Vermittlungsmaklerdienste in Anspruch nehmen wollte, dies umso weniger, als - wie das Berufungsgericht feststellt - das Mandat W. die Leistung rechtlichen Beistandes sehr wohl umfaßte.

Auch soweit das Berufungsgericht seine Auslegung darauf stützt, daß der Beklagte sich in Rechtsangelegenheiten generell anderweitig beraten ließ und aus seiner Sicht eine in Zukunft einmal mögliche Enteignung seines Grundbesitzes für ihn bei dessen freihändiger Veräußerung an die Stadt keine Rolle spielte, hat es unzulässigerweise innere Tatsachen verwertet, deren Entäußerung weder festgestellt ist noch sich aus den Umständen ohne weiteres ergibt. Bei der gebotenen Betrachtung vom Empfängerhorizont her versteht es sich nicht von selbst, daß das einem Rechtsanwalt - nicht einem Makler - erteilte Mandat, mit der Stadt über den freihändigen Ankauf planbezogener Bedarfsflächen zu verhandeln, nicht auch den Auftrag zur Betreuung der rechtlichen Interessen des Eigentümers umfaßt.

Die Kläger, die sich nach den bisherigen Feststellungen als in anwaltlicher Eigenschaft beauftragt ansehen durften und sich - wovon revisionsrechtlich auszugehen ist - auch als in dieser Eigenschaft beauftragt angesehen haben, waren mangels eines für sie erkennbaren Aufklärungsbedürfnisses des Beklagten nicht verpflichtet, diesen darauf hinzuweisen, daß sie als Anwälte tätig werden und ihre Bemühungen entsprechend abrechnen wollten. Von einer Honorierung ihrer Tätigkeit nur im Erfolgsfalle ist - das steht außer Streit - ausdrücklich nie die Rede gewesen.

III.

Mithin kann das die Klage abweisende Berufungsurteil mit der ihm gegebenen Begründung nicht bestehen bleiben. Es erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig.

Eine abschließende Sachentscheidung ist dem Revisionsgericht verwehrt, weil es an ausreichenden Feststellungen zur Beauftragung der Kläger durch den Beklagten fehlt.

Zum weiteren Verfahren sei bemerkt:

Aus den mit der Berufungsbegründung vorgelegten Schreiben der Kläger vom 19. Dezember 1980 bzw. vom 7. Januar 1981 an den Zeugen W. geht hervor, daß schon vor der Besprechung zwischen dem Beklagten und dem Kläger Dr. Wi. die Veräußerungsbereitschaft des Beklagten der Stadt angezeigt und von dieser akzeptiert worden war. Wenn der Zeuge W. demgegenüber vor dem Landgericht bekundet, er habe den Beklagten nur mitbringen sollen, damit dieser den Klägern persönlich seine Verkaufsbereitschaft erkläre, und der Kläger Dr. Wi. habe in der Besprechung vom 16. Februar 1981 von dem Beklagten dann letztlich auch nur wissen wollen, ob er die Stadt über die Verkaufsbereitschaft informieren dürfe, widerspricht das dem in der Korrespondenz der Kläger mit dem Zeugen W. festgehaltenen Verlauf der bis

dahin bereits geführten Gespräche. Dieser Widerspruch, den der Erstrichter noch nicht kennen konnte, wird dem Zeugen vorzuhalten sein.

Kröner

Tidow

Boujong

Engelhardt

Werp