

BGHR: ja

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 76/97

vom

29. Januar 1998

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 29. Januar 1998 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne, die Richter Dr. Wurm, Schlick, Dörr und die Richterin Ambrosius

beschlossen:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 2. April 1997 - 8 U 2557/96 - wird nicht angenommen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 106.547,10 DM

G r ü n d e

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Die Revision hat im Ergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

1. Das Berufungsurteil wird jedenfalls durch die Erwägung getragen, daß der Rücktrittsvorbehalt, der in dem aufgrund der Maklerleistung der Beklagten zustande gekommenen Grund-

- 3 -

stückskaufvertrag vereinbart worden war, einer aufschiebenden Bedingung im Sinne des § 652 Abs. 1 Satz 2 BGB gleichkam. Voraussetzung dafür, daß die Beklagte die bereits gezahlte Maklerprovision endgültig behalten durfte, war demnach, daß dieses Rücktrittsrecht nicht mehr ausgeübt werden konnte. Diese entscheidende Voraussetzung ist hier nicht eingetreten: Die Käuferin hat im Gegenteil mit Schreiben vom 22. März 1996 den Rücktritt ausdrücklich erklärt, nachdem sie zuvor mit Schreiben der Kläger vom 18. März 1996 hierzu aufgefordert worden war.

2. Zwar war in § 13 des Hauptvertrages das Rücktrittsrecht der Käuferin davon abhängig gemacht worden, daß eine zu dem Hauptvertrag erforderliche Genehmigung, einschließlich der Baugenehmigung, rechtskräftig versagt werde. Nach § 3 Nr. 4 des Kaufvertrages war die Käuferin verpflichtet, den Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten eines qualifizierten Bebauungsplanes zu stellen. Diese formellen Voraussetzungen waren hier nicht erfüllt, da ein Bebauungsplan bisher nicht wirksam zustande gekommen ist. Deshalb hatte die Käuferin auch keinen formellen Bauantrag gestellt, obwohl ein solcher nach dem Vorbringen der Kläger nicht ohne Aussicht auf Erfolg gewesen wäre. Selbst wenn indessen das von der Käuferin geplante Gewerbeobjekt als Außenbereichsvorhaben (§ 35 BauGB) planungsrechtlich zulässig gewesen wäre, kann nach dem Kaufvertrag nicht davon ausgegangen werden, daß die Käuferin verpflichtet war, eine derartige Genehmigung zu erwirken. Wesentlicher wirtschaftlicher Zweck des Kaufvertrages war vielmehr, daß das verkaufte Grundstück in die gesicherte Rechtsposition eines



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



überplanten Geländes fiel. Nachdem dies in dem langen Zeitraum von fünf Jahren seit Vertragsschluß immer noch nicht erreicht war, stellte der Schriftwechsel der Parteien des Hauptvertrages vom 18./22. März 1996, betreffend die Ausübung des Rücktrittsrechts, nicht etwa eine nachträgliche einvernehmliche Aufhebung dieses Hauptvertrages dar, sondern lediglich eine Anpassung des bereits in dem Vertrag vorgesehenen Rücktrittsrechts an die inzwischen veränderten Umstände.

3. Die Revision macht hiergegen im wesentlichen geltend, die beiden vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang zitierten Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (WM 71, 905, 906 und 74, 257, 258) seien durch die spätere Rechtsprechung überholt worden, insbesondere durch die neueren Entscheidungen NJW-RR 1991, 820 und 1993, 248. Die Revision meint aus diesen beiden letzteren Entscheidungen den allgemeinen Grundsatz herleiten zu können, daß nur bei Vorliegen eines zeitlich befristeten und sonst an keine Voraussetzungen gebundenen Rücktrittsrechts die Provisionspflicht entfalle bzw. erst dann entstehe, wenn die Frist abgelaufen sei, ohne daß vom Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht worden sei. In allen anderen Fällen müsse es bei der aus dem Gesetz abgeleiteten Regel verbleiben, daß nämlich die Entstehung des Provisionsanspruchs nur vom Zustandekommen des Hauptvertrages und nicht von der Ausführung des Geschäfts abhängig sei.

4. Dabei verkennt die Revision, daß der Senat bereits im Urteil vom 20. Februar 1997 (III ZR 81/96 = NJW 1997, 1583) die Fallgestaltungen, die den Entscheidungen WM 1971, 905

und 1977, 21 einerseits und NJW-RR 1991, 820 und 1993, 248 andererseits zugrunde lagen, voneinander abgegrenzt und rechtlich unterschiedlich gewürdigt hat. Beruhte der Rücktritt, wie bei den beiden letzteren Entscheidungen, darauf, daß der Vertragspartner des Maklerkunden seine Verpflichtungen aus dem Hauptvertrag nicht erfüllt hatte, sollte es grundsätzlich beim Fortbestand des Maklerlohnanspruchs bleiben. In Abgrenzung hiervon hat der Senat daneben jedoch auch die Grundsätze der beiden früheren Entscheidungen ausdrücklich bestätigt: Dort war - wie hier - dem Makler die Provision nur für den Nachweis von Baugelände versprochen worden; die Bebauungsfähigkeit des nachgewiesenen Grundstücks konnte jedoch nicht hergestellt werden. Wird in einem solchen Fall ein Rücktrittsrecht von der Bebauungsfähigkeit des gekauften Grundstücks abhängig gemacht, so kann ein solcher Rücktrittsvorbehalt der Vereinbarung einer aufschiebenden Bedingung gleichkommen, mit der Folge, daß die Maklerprovision erst dann verdient ist, wenn die Bebaubarkeit feststeht oder jedenfalls mit einem Rücktritt nicht mehr zu rechnen ist. Insoweit bedarf es jeweils einer Auslegung des Maklervertrages und des Hauptvertrages durch den Tatrichter. Diese Auslegung hat das Berufungsgericht in rechtsfehlerfreier Weise vorgenommen. Das Ergebnis, daß der Rücktrittsvorbehalt im vorliegenden Falle einer aufschiebenden Bedingung gleichgestanden hat, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

5. Daran ändert es nichts, daß der Hauptvertrag bereits teilweise in Vollzug gesetzt und auch die Maklerprovision bereits gezahlt worden war. Die Gleichstellung des Rücktrittsvorbehaltes mit einer aufschiebenden Bedingung be-

trifft lediglich die Auswirkung dieser Klausel des Hauptvertrages auf den Provisionsanspruch des Maklers. Sie besagt nicht, daß auch die Rechtswirkungen des Hauptvertrages bis zum Zeitpunkt der endgültigen Nichtausübung des Rücktrittsrechtes hinauszuschieben sind. Dementsprechend steht der Bedingtheit des Maklerprovisionsanspruchs nicht entgegen, daß die Parteien des Hauptvertrages diesen bereits teilweise erfüllt hatten. Diese Rechtswirkungen standen nämlich immer noch unter dem Vorbehalt einer etwaigen Umwandlung in ein Rückgewährschuldverhältnis. Solange dieser Vorbehalt nicht ausgeräumt war, bestand mithin auch noch kein Rechtsgrund für ein endgültiges Behaltendürfen der Maklerprovision.

Rinne

Wurm

Schlick

Dörr

Ambrosius