

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 98/97

vom

28. Mai 1998

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 28. Mai 1998 durch die Richter Dr. Werp, Dr. Wurm Streck, Schlick und die Richterin Ambrosius beschlossen:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 10. April 1997 - 4 U 209/96 - wird nicht angenommen.

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

Streitwert: 1.200.000 DM

- 3 -

G r ü n d e

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

1. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage mit der Begründung abgewiesen, der ehrenamtliche Bürgermeister der Beklagten sei nach den - hier maßgeblichen - Bestimmungen der Kommunalverfassung der DDR (§§ 20, 21, 27) vom 17. Mai 1990 (GBI. I S. 255) ohne die Zustimmung der Gemeindevertretung nicht in der Lage gewesen, die Gemeinde bei Abschluß der Verträge mit der Klägerin wirksam zu vertreten. Diese Auffassung steht, wie die Revision zu Recht geltend macht, im Widerspruch zur Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Danach waren rechtsgeschäftliche Erklärungen, die der Bürgermeister als Vertreter der Gemeinde abgab, regelmäßig auch dann für die Gemeinde verbindlich, wenn sie der internen gesetzlichen Aufgabenverteilung zwischen Gemeindevertretung und Bürgermeister oder der innergemeindlichen Willensbildung widersprochen haben (Senatsurteil vom 17. April 1997 - III ZR 98/96 - DtZ 1997, 358 f; BGH, Urteile vom 4. November 1997 - VI ZR 348/96 - NJW 1998, 377, 379, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen; und vom 18. Dezember 1997 - VII ZR 155/96 - WM 1998, 1097, 1098).

2. Die angefochtene Entscheidung stellt sich jedoch aus anderen Gründen als richtig dar.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

a) Nach Ziffer 2 des Makler-Auftrags vom 1. Dezember 1992 - den der Senat, wie alle anderen zwischen den Parteien geschlossenen Verträge, selbst auslegen kann, da das Berufungsgericht eine eigene Auslegung nicht vorgenommen hat und weiterer Auslegungstoff nicht in Betracht kommt - wird dem Makler (= Klägerin) das Objekt (Gewerbegebiet L.) fest an die Hand gegeben. Der Vertrag endet, wenn das gesamte Gewerbegebiet verkauft ist. Nach Ziffer 6 kann der Auftraggeber (= Beklagte) den Vertrag fristlos kündigen, wenn der Makler seinen Pflichten gemäß Ziffer 3 (Nachweis- bzw. Vermittlungspflicht) nicht nachkommt. Der Sache nach bedeutet dies - worauf sich die Klägerin auch ausdrücklich berufen hat -, daß, solange sich die Klägerin selbst vertragstreu verhält, der Makler-Auftrag unwiderruflich ist.

Nach Ziffer 4.1 und 4.2 des Vertrags darf der Auftraggeber während der Vertragsdauer nicht die Dienste weiterer Makler in Anspruch nehmen; direkte oder durch andere Makler benannte Interessenten sind an den Makler zu verweisen (sog. erweiterter Alleinauftrag).

Ein solcher, auf unbeschränkte Zeit eingegangener erweiterter Alleinauftrag schränkt die Entscheidungsfreiheit des Maklerkunden in nicht hinnehmbarer Weise ein (vgl. BGH, Urteile vom 2. Februar 1994 - IV ZR 24/93 - NJW-RR 1994, 559, 560; und vom 4. Februar 1976 - IV ZR 115/74 - WM 1976, 533, 534). Ob deswegen der gesamte Maklervertrag nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig ist oder statt dessen nur eine Bindung der Parteien für angemessene Zeit eintritt (vgl. hierzu MünchKomm-BGB/Roth, 3. Aufl., § 652 Rn. 213), kann dahinste-

hen. Auch in letzterem Falle wäre nach Auffassung des Senats eine Bindung der Beklagten über den Zeitpunkt der mit Schreiben vom 18. September 1995 erfolgten Kündigung hinaus nicht anzunehmen.

Für den Makler-Auftrag vom 3. November 1993, der inhaltlich im wesentlichen mit dem Vertrag vom 1. Dezember 1992 übereinstimmt, gilt nichts anderes.

b) Mit Schreiben vom 10. Mai 1993 beauftragte der Bürgermeister der Beklagten die Klägerin damit, für das Bauprojekt Abwasser-Druck-Leitung von der Pumpstation L. zur Einbindestelle D. alle erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, welche die Sicherung und Eintragung von Grunddienstbarkeiten für die Gemeinde L. zum Zweck des Baues dieser Leitung beinhalten. Insbesondere sollten Verhandlungen mit sämtlichen Grundstückseigentümern mit dem Ziel geführt werden, die Grundstückseigentümer mit noch zu fertigenden privatrechtlichen Vereinbarungen zur Abgabe einer Eintragungsbewilligung in die Abteilung II der Grundbücher zugunsten der Gemeinde zu bringen.

Sofern, wofür vieles spricht, (auch) das Anfertigen von Vertragsentwürfen wesentlicher Vertragsbestandteil gewesen sein sollte, wäre dieser Auftrag bereits nach § 134 BGB i.V.m. Art. 1 § 1 RBerG als nichtig anzusehen (vgl. nur BGHZ 70, 12, 13).

Jedenfalls hat die Beklagte den Auftrag wirksam gekündigt:

Der Auftrag vom 10. Mai 1993 sieht - für sich genommen - eine bestimmte Laufzeit nicht vor; auch zur Frage einer (ordentlichen) Kündigung verhält er sich nicht. Da in dem Auftrag eine Entlohnung auf "nachweislicher Stundenbasis" vorgesehen ist, hätte dies - bei isolierter Betrachtung - zur Folge, daß eine - in dem Kündigungsschreiben der Beklagten vom 18. September 1995 vorsorglich ausgesprochene - "ordentliche" Kündigung an jedem Tage für den Ablauf des folgenden Tages möglich war (§ 675 i.V.m. § 621 Nr. 1 BGB; vgl. MünchKomm-BGB/Schwerdtner, 3. Aufl., § 621 Rn. 8, 10, 16).

Sollte - wofür vieles spricht - der Auftrag vom 10. Mai 1993 nach dem Willen der Parteien als "Annex" zu den Makleraufträgen vom 1. Dezember 1992 bzw. 3. November 1993 zu sehen sein und bezüglich der Laufzeit das Schicksal dieser Verträge teilen, so war auch dann nach dem zu a) Gesagten eine wirksame Kündigung durch die Beklagte erfolgt.

Für den Auftrag vom 21. Mai 1993, der ebenfalls "verbindliche Absprachen mit den Grundstückseigentümern" zum Gegenstand hatte, gilt das zuvor Ausgeführte im wesentlichen entsprechend. Allerdings wurde dem Kläger für seine Tätigkeit ein besonderes Entgelt nicht versprochen, so daß hier möglicherweise - bei isolierter Betrachtung - sogar ein jederzeitiger Widerruf nach § 671 Abs. 1 BGB in Betracht kam.

c) Da alle in Frage kommenden "Grundverhältnisse" spätestens mit dem Ablauf des nächsten, auf den Zugang des Kün-

digungsschreibens der Beklagten vom 18. September 1995 folgenden Tages ihr Ende gefunden haben, ist auch der von der Beklagten ausgesprochene Widerruf der Vollmacht wirksam (§ 168 BGB).

Werp

Wurm

Streck

Schlick

Ambrosius