

II ZR 104/57

2508 011

Verkündet
am 18. Dezember 1958
Pfauf, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Firma "K [REDACTED] P [REDACTED] GmbH",
gesetzlich vertreten durch ihren Geschäftsführer,
den Kaufmann Dr. K [REDACTED] in G [REDACTED] bei St [REDACTED],
Beklagten und Revisionsklägerin,
Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED]

gegen

den Grundstücks- und Hypothekensmakler Fritz Kö [REDACTED]
in B [REDACTED], U [REDACTED] str. [REDACTED],
Kläger und Revisionsbeklagten,
Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 18. Dezember 1958 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Nastelski und der Bundesrichter
Dr. Heidinger, Dr. Nörr, Liesecke und Dr. Reinicke

für Recht erkennt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
1. Zivilsenates des Hanseatischen Oberlandesgerichts
in Bremen vom 22. März 1957 wird auf Kosten der Beklag-
ten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger, ein Makler, macht gegen die Beklagte einen Anspruch auf Maklerlohn geltend. Dem Streit der Parteien liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Beklagte gab durch Frau Dr. Sch[REDACTED], die in dieser Angelegenheit für sie tätig wurde, in den "Bremer Nachrichten" vom 8./9. Mai 1954 eine Anzeige auf, in der angefragt wurde, welche Gemeinde im Raum südlich oder östlich von Bremen an der Errichtung eines Zweigwerkes eines größeren Industriebetriebes interessiert sei und zu diesem Zweck baureifes Gelände von etwa 50 000 qm anbieten wolle. Auf diese Anzeige meldete sich der Kläger mit Schreiben vom 10. Mai 1954; er bot der Beklagten ein Grundstück zwischen Bremen und Verden an und teilte der Beklagten seine Geschäftsbedingungen mit, nach denen mit dem Abschluß eines durch seinen Nachweis oder seine Vermittlung zustandekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages die ortsübliche Gebühr zu zahlen sei. Frau Dr. Sch[REDACTED] beantwortete dieses Schreiben mit einem Brief (ohne Datum), der beim Kläger am 14. Mai 1954 einging. In diesem Brief bat sie um Übersendung der Lage- und Bebauungspläne; sie fragte an, ob Gleis- und Wasseranschluß, ein Dampfkessel und ein Transformationshaus vorhanden seien, und wies darauf hin, daß eine Fabrikationshalle erwünscht sei. Der Kläger antwortete am 17. Mai 1954. Er übersandte Frau Dr. Sch[REDACTED] einen Plan der Stadt D[REDACTED], von der er beauftragt war, Interessenten für den Abschluß von Miet-, Pacht- oder Kaufverträgen über bebautes oder unbebautes Industriegelände der Stadt zu vermitteln. In dem Plan war das in Frage kommende Industriegelände ge-

- 3 -

kennzeichnet, und in dem Begleitschreiben waren bestimmte Grundstücke näher beschrieben; die Grundstücke waren jeweils mit Betonhallen und Werksgebäuden versehen. Der Kläger empfahl, derartige Objekte an Ort und Stelle zu besehen. Frau Dr. Sch[REDACTED] teilte am 23. Mai 1954 mit, ein Vertreter der Beklagten werde zur Besichtigung des angebotenen Geländes nach D[REDACTED] kommen. Am 8. Juni 1954 fand die Besichtigung statt, an der außer den Vertretern der Stadt D[REDACTED] der verstorbene Teilhaber des Klägers, Herr W[REDACTED], und für die Beklagte Herr Do[REDACTED] teilnahmen. Am Ende der Besichtigung wurde vereinbart, daß Do[REDACTED] von der Stadt Pläne erhalten und diese mit einem Bericht an die Beklagte weiterleiten solle. Ende Juni 1954 erkundigte sich die Stadt D[REDACTED] beim Kläger nach der Angelegenheit. Der Kläger setzte sich mit Do[REDACTED] in Verbindung und fragte bei diesem in mehreren Schreiben nach dem Stand der Sache an. Do[REDACTED] teilte jeweils fernmündlich mit, das Geschäft sei noch in der Schwebe, die Beklagte wolle nochmals mit der Stadt D[REDACTED] in Verbindung treten; er werde Nachricht geben, wenn er Näheres wisse. Am 1. März 1955 fragte Do[REDACTED] im Auftrage der Beklagten beim Kläger fernmündlich an, nach welcher Gebührenordnung sich seine Maklerprovision berechne. Der Kläger übersandte Do[REDACTED] am selben Tage die Gebührenordnung seines Fachverbandes. Er wurde daraufhin von der Beklagten zu einer Besprechung gebeten. Die Besprechung, an der auch Vertreter der Stadt D[REDACTED] teilnahmen, fand am 11. März 1955 statt. Hierbei trafen der Kläger und die Beklagte, die durch ihren ständigen Rechtsberater, den Rechtsanwalt Dr. O[REDACTED], vertreten war, folgende Vereinbarung:

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Die Maklerfirma Kö[redacted] & W[redacted] hatte den Auftrag, für die Firma We[redacted] G[redacted] (Beklagte) baureifes Industriegelände zu vermitteln bzw. nachzuweisen. Dieser Auftrag ist dadurch erledigt worden, daß an der A[redacted] Straße in D[redacted] der Stadt D[redacted] gehörendes Gelände zur Größe von rd. 40.660 qm nachgewiesen wurde.

Herr W[redacted] ist durch Tod aus der Firma ausgeschieden. Herr Kö[redacted] (Kläger) erklärt, daß er Rechtsnachfolger des Herrn W[redacted] geworden ist. Eine Zahlung an Herrn Kö[redacted] hat auch für die Firma We[redacted] G[redacted] GmbH. befreiende Wirkung in bezug auf die W[redacted]-Erben.

Mit Rücksicht darauf, daß noch nicht eindeutig geklärt ist, welche Art von Vertrag zwischen der Stadt D[redacted] und der Firma We[redacted] G[redacted] GmbH abgeschlossen werden wird, erhält Herr Kö[redacted] einen Pauschalbetrag von 900.--- DM. Hierdurch sind auch alle Provisionsansprüche hinsichtlich etwa eingeräumter Vorkaufsrechte und sonstiger Vertragsbestimmungen abgegolten.

Die Zahlung erfolgt innerhalb 8 Tagen nach wirksamen Vertragsabschluß.

Herr Kö[redacted] steht dafür ein, daß die Erben des Herrn W[redacted] keinerlei Ansprüche stellen.

Durch die Zahlung sind auch alle Provisionsansprüche gegen die Stadt D[redacted] abgegolten."

Der Kläger focht diese Vereinbarung mit Schreiben vom 19. März 1955 wegen arglistiger Täuschung und wegen Irrtums an. Er behauptet, die Beklagte habe ihm am 11. März 1955 gesagt, es stehe noch nicht fest, ob sie mit der Stadt D[redacted] einen Pachtvertrag (mit Vorkaufsrecht) oder einen Kauf abschließen werde. Es solle aber wegen der Provision des Klägers so angesehen werden, als ob sie die 40 000 qm zu je 0,50 DM kaufe und ihr wegen weiterer 40 000 qm ein Vormiet- oder Vorkaufsrecht eingeräumt werde.

Es sei bei dieser Besprechung stets nur von unbebautem Gelände die Rede gewesen. Die Beklagte habe aber bereits am 27. Januar 1955 das grundbuchrechtlich gesicherte Recht erworben, das Gelände in Annenheide (vom 1. Januar 1960 an zu kaufen, und die Beklagte habe weiter am 10. Februar 1955 das Gelände in A [REDACTED] gepachtet. Der Pachtvertrag habe sich nicht auf unbebautes Gelände bezogen. Die Stadt D [REDACTED] [REDACTED] habe sich vielmehr verpflichtet, die erforderlichen Betriebsgebäude auf ihre Kosten zu errichten, und der Pachtvertrag habe sich auch auf diese Gebäude erstreckt.

Der Kläger ist der Ansicht, die ihm zustehende Provision müsse nach dem Pachtzins berechnet werden, der in diesem Pachtvertrag vereinbart sei. Ihm stehe daher eine Provision von jedenfalls 20 900 DM zu. Da er bereits 900 DM erhalten habe, hat er beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 20 000 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie ist der Ansicht, dem Kläger stehe wegen der Vereinbarung vom 11. März 1955 keine Provision mehr zu. Die Provision des Klägers müsse auch im übrigen, unabhängig von dieser Vereinbarung, so berechnet werden, wie wenn der Vertrag zwischen ihr und der Stadt D [REDACTED] ausschließlich die Verpachtung von unbebautem Gelände zum Gegenstand gehabt hätte.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, der zwischen den Parteien zustandgekommene Mäklervertrag habe nicht nur baureifes, also unbebautes Gelände, sondern ein Industriegelände mit entsprechenden Bauwerken zum Gegenstand gehabt. Zwar sei in der Anzeige in den "Bremer Nachrichten" vom 8./9. Mai 1954 nur gefragt worden, welche Gemeinde baureifes Gelände anbieten wolle. In dem Schriftwechsel zwischen dem Kläger und Frau Dr. Sch[REDACTED] sei aber ausdrücklich von Werksbauten die Rede gewesen; Frau Dr. Sch[REDACTED] habe auch die Unterlagen für die jeweils angebotenen Bauten angefordert. Der Kläger sei daher von dem Beklagten beauftragt worden, ein Gelände mit Werksgebäuden nachzuweisen.

Das Berufungsgericht hat weiter dargelegt, die Behauptung der Beklagten, das von ihr gepachtete Grundstück sei ihr nicht vom Kläger nachgewiesen worden, sei unrichtig. Do[REDACTED] habe als Zeuge bekundet, man habe sich bei der Besichtigung zunächst die Grundstücke angesehen, die der Kläger in den Briefen an Frau Dr. Sch[REDACTED] bezeichnet habe; dann habe einer der Vertreter der Stadt in D[REDACTED] die Rede darauf gebracht, daß die Stadt auch Gelände in Annenheide zur Verfügung stellen könne. Er habe sich darauf mit Herrn W[REDACTED] und den Vertretern der Stadt das Gelände in Annenheide angesehen. Dieses Gelände sei dann später Gegenstand des Vertrages zwischen der Beklagten und der Stadt geworden. Bei dieser Sachlage, hat das Berufungsgericht ausgeführt, sei das Gelände in Annenheide der Beklagten durch den

Kläger nachgewiesen worden. Nur infolge der Tätigkeit des Klägers (und hier sogar in Anwesenheit seines Teilhabers W■■■■), seien die Parteien des späteren Pachtvertrages hinsichtlich des betreffenden Grundstückes zusammengeführt worden. Die Behauptung der Beklagten, ihr sei das Grundstück in Annenheide erst Monate nach der Besichtigung, die sich auf andere Grundstücke erstreckt habe, von der Stadt gezeigt worden, werde durch die glaubwürdige Aussage des Zeugen Do■■■■ und weiter durch einen Aktenvermerk des Klägers vom 8. Juni 1954 widerlegt.

Die Revision greift diese Ausführungen an. Sie meint, die Tätigkeit des Klägers sei für den Abschluß des Pachtvortrages nicht kausal gewesen. Der Kläger habe zwar eine Bedingung für den Abschluß dieses Vertrages gesetzt, da er der Beklagten die Bekanntschaft mit den Vertretern der Stadt D■■■■ vermittelt habe. Diese Tätigkeit reiche jedoch zur Begründung eines Provisionsanspruches nicht aus. Die Tätigkeit des Maklers müsse vielmehr ein bestimmtes Objekt betreffen. Hieran fehle es im vorliegenden Fall. Die vom Kläger nachgewiesenen Objekte seien nicht Gegenstand des Vertrages zwischen dem Kläger und der Stadt geworden, und das Objekt, das Gegenstand eines derartigen Vertrages geworden sei, sei nicht vom Kläger nachgewiesen. Die Rechtsprechung habe zwar aus Billigkeitsgründen von der strengen Kausalitätsbetrachtung eine Ausnahme gemacht, wenn der ohne Zutun des Maklers zustandegewordene Vertrag wirtschaftlich die gleiche Bedeutung habe, wie sie ein Vertrag über das vom Makler nachgewiesene Objekt gehabt hätte. Es sei daher richtig, daß die Beklagte dem Kläger 900 DM gezahlt habe. Mit dieser Zahlung sei der Kläger so gestellt

worden, wie er gestanden hätte, wenn eines seiner Objekte zum Vortragsgegenstand zwischen der Beklagten und der Stadt geworden wäre. Es sei aber nicht gerechtfertigt, dem Kläger darüber hinaus Ansprüche für Verträge zuzubilligen, die in ihrer Bedeutung mit dem Verkauf unbebauter Grundstücke nicht zu vergleichen seien.

Den Ausführungen der Revision kann nicht zugestimmt werden. Die Revision wird mit der Erwägung, der Kläger habe der Beklagten kein bestimmtes Objekt nachgewiesen, den Ausführungen des Berufungsgerichts nicht gerecht. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, der Kläger habe der Beklagten ein bestimmtes Objekt nachgewiesen, eben das Gelände in Annenheide, das die Beklagte von der Stadt gepachtet hat. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Tätigkeit des Klägers habe den Abschluß des Pachtvertrages über dieses Gelände herbeigeführt. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts lassen keinen Rechtsirrtum erkennen. Es ist unerheblich, daß bei der Besichtigung vom 8. Juni 1955 der Vorschlag, das Gelände in Annenheide zu besichtigen, nicht vom Kläger, sondern von einem der Vertreter der Stadt gemacht worden ist. Ein Makler braucht nicht die einzige oder die wichtigste Ursache für den Abschluß eines Vertrages gesetzt zu haben. Es genügt, daß seine Tätigkeit zum Abschluß des Vertrages beigetragen hat. Die Tätigkeit des Klägers war auch adäquat kausal. Es liegt nicht außerhalb aller Wahrscheinlichkeit, daß eine Stadt, die zur Beseitigung der in ihrem Gebiet vorhandenen Arbeitslosigkeit an der industriellen Erschließung ihres Geländes äußerst interessiert ist, bei der Besichtigung bestimmter Grundstücke weitere Grundstücke anbietet und besichtigen läßt, wenn sich herausstellt, daß

sich das bisher angebotene Gelände für die Zwecke des Unternehmens nicht eignet.

Im übrigen würde es auch am Ergebnis nichts ändern, wenn man annähme, die Tätigkeit des Klägers sei im Rahmen des ursprünglich mit der Beklagten abgeschlossenen Maklervertrages nicht als Nachweistätigkeit zu betrachten. Denn die Beklagte hat die Tätigkeit des Klägers auch nach der Besichtigung der bisher angebotenen Grundstücke in Anspruch genommen. Sie hat die Dienste des Klägers bei der Besichtigung des neuen Geländes entgegengenommen und hat mit ihm über dieses Objekt in der Zeit zwischen Juni 1954 und März 1955 korrespondiert; sie hat schließlich bei ihm angefragt, nach welcher Gebührenordnung sich sein Provisionsanspruch richte, und ihm eine Provision (von 900 DM) gezahlt. Die Parteien sind sich also, wie sich aus diesem Verhalten ergibt, jedenfalls später darüber einig geworden, daß die Tätigkeit des Klägers hinsichtlich des neuen Objektes eine Nachweistätigkeit im Rahmen eines zwischen ihnen bestehenden Maklervertrages darstelle. Die Beklagte hat dementsprechend auch in den Tatsacheninstanzen vorgetragen, sie habe das Grundstück in Annenheide als vom Kläger nachgewiesen behandelt.

Die Tätigkeit des Klägers ist auch insoweit adäquat kausal geworden, als die Beklagte nicht ein unbebautes Gelände, sondern ein Gelände mit den von der Stadt zu errichtenden Gebäuden gepachtet hat. Es liegt nicht außerhalb aller Wahrscheinlichkeit, daß eine Stadt, die, wie bereits hervorgehoben, ein großes Interesse an der industriellen Erschließung ihres Geländes und die einem Unternehmen deshalb bereits verschiedene Grundstücke mit den erforderlichen

Werksbauten angeboten hat, dem Unternehmen ein von ihr mit den erforderlichen Werksgebäuden zu bebauendes Grundstück verpachtet, wenn die Grundstücke mit den bereits vorhandenen Bauten für die Zwecke des Unternehmens nicht in Betracht kommen. Die Beklagte hat dementsprechend auch vorgegetragen, sie habe, als sie der Stadt D[REDACTED] diese Regelung vorgeschlagen habe, auf das Beispiel anderer deutscher Städte hingewiesen. Im übrigen war der Kläger auch bereit, bei den späteren Verhandlungen mit der Stadt mitzuwirken. Er ist hieran aber von der Beklagten bewußt ausgeschlossen worden, weil diese, wie sie selbst vorgetragen hat, durch die Hinzuziehung des Maklers die Maklergebühr nicht erhöhen wollte. Die Beklagte kann sich daher nicht darauf berufen, der Kläger habe bei den späteren Verhandlungen mit der Stadt nicht mitgewirkt.

2. Die Ausführungen der Revision lassen den Anspruch des Klägers nicht etwa deshalb als unbegründet erscheinen, weil das von der Beklagten (durch den Kläger) angestrebte und das von ihm abgeschlossene Geschäft nicht identisch gewesen seien. Diese Darlegungen der Revision haben zur Grundlage, daß die Beklagte unbebautes Industriegelände angestrebt und den Kläger nur mit dem Nachweis derartiger Grundstücke beauftragt habe. Die Revision hat demgemäß ausgeführt, die Beklagte habe dem Kläger 900 DM gezahlt, weil er mit dieser Zahlung so gestellt worden wäre, wie er gestanden hätte, wenn eines der von ihm angebotenen Objekte zum Vertragsgegenstand zwischen ihr und der Stadt geworden wäre. Die Revision übersieht hierbei jedoch die Feststellung des Berufungsgerichts, der Kläger sei auf Grund der zwischen den Parteien geführten Korrespondenz beauftragt gewesen, der Beklagten ein mit Werksgebäuden versehenes Gelände nach-

zuweisen. Mit Recht hat das Berufungsgericht sich bei dieser Feststellung vor allem darauf gestützt, daß Frau Dr. Sch[REDACTED] den Kläger ausdrücklich darauf hingewiesen hat, das Vorhandensein einer Fabrikationshalle auf dem zu erwerbenden Gelände sei erwünscht, und daß Frau Dr. Sch[REDACTED] weiterhin die Angebote, die bebaute Grundstücke zum Gegenstand hatten, hereingenommen und um Übersendung der jeweiligen Unterlagen gebeten hat. Bei dieser Sachlage besteht auch kein Anhaltspunkt dafür, daß das Berufungsgericht bei der Auslegung des zwischen den Parteien zustandekommenen Maklervertrages übersehen haben sollte, daß die Vereinbarung vom 11. März 1955 die Bemerkung enthält, der Kläger habe den Auftrag erhalten, baureifes Industriegelände zu vermitteln, und er habe diesen Auftrag durch den Nachweis des Geländes in Annenheide erfüllt. Dieser (nicht vom Kläger formulierte) Vermerk der Vereinbarung erklärt sich zwangslos daraus, daß der Kläger, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, beim Abschluß der Vereinbarung vom 11. März 1955 der Überzeugung war, die Beklagte habe von der Stadt unbebautes Gelände gepachtet oder gekauft; der Kläger hatte also keine Veranlassung, in der Vereinbarung darauf hinzuweisen, daß er den Auftrag hatte, bebautes Gelände nachzuweisen. Diesem seinem Auftrag entsprechend hat der Kläger der Beklagten auch mehrere Grundstücke angeboten, die mit Werksbauten versehen waren. Der Kläger hätte sich also, wenn eines dieser Objekte Gegenstand eines Vertrages zwischen der Beklagten und der Stadt geworden wären, im Gegensatz zu der Auffassung der Revision nicht mit einer Gebühr von 900 DM begnügen müssen, er hätte vielmehr Anspruch auf eine Forderung gehabt, die der Klageforderung entspricht.

76

3. Die Revision meint schließlich, man müsse den Pachtvertrag, den die Beklagte mit der Stadt abgeschlossen habe, für die Berechnung der Maklerprovision des Klägers wirtschaftlich betrachten. Die Beklagte bezahle als Pachtzins 10 % der von der Stadt aufgewendeten Baukosten; und dieser Pachtzins werde, wenn sie von dem Ankaufsrecht Gebrauch mache, auf den Kaufpreis angerechnet, soweit er jeweils 6 % der von der Stadt aufgewendeten Baukosten übersteige. In Wirklichkeit handele es sich also nicht so sehr um einen Pachtvertrag als um eine Finanzierungsvereinbarung. Man müsse die Sache so ansehen, wie wenn die Beklagte das unbebaute Grundstück gepachtet und von der Stadt ein zu 6 % verzinsliches Darlehen für die von ihr, der Beklagten, vorzunehmende Errichtung der Gebäude erhalten hätte. Der Kläger würde, wenn die Beklagte und die Stadt eine derartige Vereinbarung getroffen hätten, nur eine Gebühr nach dem Pachtzins beanspruchen können, der für die Verpachtung des unbebauten Geländes vereinbart worden wäre. Der Kläger dürfe daher im vorliegenden Fall nicht besser stehen.

Auch diesen Ausführungen der Revision kann nicht gefolgt werden; der Kläger hat im Rahmen seines Auftrages, dem Beklagten bebautes Gelände nachzuweisen, ein Gelände zum Abschluß eines Kauf- oder Pachtvertrages nachgewiesen, das zwar im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unbebaut war, dessen Bebauung die Verpächterin aber im Rahmen des Pachtvertrages übernommen hatte. Damit steht dem Kläger eine Gebühr nach Maßgabe dieses Pachtvertrages zu. Es kann für die Parteien keinen Unterschied machen, ob die Beklagte ein Grundstück mit bereits vorhandenen Werksbauten oder ein unbebautes, aber von der Verpächterin mit den erforderlichen Bauten zu versiehendes Grundstück gepachtet hat. Das wird.

schaftliche Ergebnis ist für die Beklagte im wesentlichen das gleiche; ihr steht in beiden Fällen ein mit Werksbauten versehenes Gelände pachtweise zur Verfügung. Demgegenüber ist es auch unerheblich, ob die Beklagte dasselbe wirtschaftliche Ergebnis erreicht hätte, wenn sie von der Stadt D. ein Darlehen erhalten und das Grundstück selbst bebaut hätte. Die Beklagte muß daher die Provision zahlen, die sich nach dem Pachtzins berechnet, wie dieser in dem Pachtvertrag mit der Stadt vereinbart worden ist. Diese Provision erreicht aber, wie nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zwischen den Parteien unstreitig ist, jedenfalls den eingeklagten Betrag.

II.

Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt, der Kläger sei durch die Vereinbarung vom 11. März 1955 nicht gehindert, diese Provision zu verlangen; denn er habe die Vereinbarung vom 11. März 1955 mit Recht wegen arglistiger Täuschung angefochten. Die Beklagte habe dem Kläger wesentliche Tatsachen, die für die Bemessung der Provision von entscheidender Bedeutung gewesen seien, absichtlich verschwiegen. Sie habe, wie sie selbst vortrage, "die Rechtsform der Nutzung des Geländes und des eventuellen Erwerbes bewußt offen gelassen", obwohl ihr bereits durch den notariellen Vertrag vom 27. Januar 1955 ein Vorkaufsrecht eingeräumt und ihr das betreffende Gelände bereits am 10. Februar 1955 verpachtet worden sei. Selbst wenn der Pachtvertrag der Genehmigung des Stadtrates bedurft hätte und diese Genehmigung am 11. März 1955 noch nicht erteilt worden wäre, so unterliege es doch keinem Zweifel, daß die Beklagte verpflichtet gewesen

sei, bei dem oben erörterten Umfang des Pachtvertrages diese nicht nur geplanten, sondern bereits schriftlich vereinbarten Umstände des Vertrages dem Kläger mitzuteilen; die vom Kläger eingeleiteten Vertragsverhandlungen seien nicht durch einen Pachtvertrag oder Kaufvertrag über das nackte Grundstück zum Abschluß gekommen. Ob es in diesem Falle .. entgegen dem über Frau Dr. Sch. an den Kläger erteilten Auftrag, ein Gelände mit Fabrikationshalle nachzuweisen .. der Beklagten freigestanden hätte, die spätere Bebauung des Grundstücks durch den Verpächter oder die Einräumung eines Vorkaufsrechts an dem Fabrikgebäude selbständig mit der Stadt D. zu vereinbaren, könne dahingestellt bleiben. Denn im vorliegenden Falle sei eindeutig ein Pachtvertrag über ein vom Verpächter auf Grund dieses Pachtvertrages mit wertvollen Gebäuden auszustattendes Grundstück abgeschlossen worden; zumindest sei, wenn die Genehmigung des Stadtrates noch nicht vorgelegen habe, der rechtswirksame Abschluß eines bereits festliegenden Vertrages mit Sicherheit zu erwarten gewesen. Die Beklagte habe daher gegen die ihr dem Makler gegenüber obliegende Offenbarungspflicht verstoßen und dadurch treuwidrig gehandelt, daß sie von diesen Verträgen am 11. März 1955 kein Wort erwähnt habe. Ihr Verhalten lasse nur den Schluß zu, daß es ihr darum gegangen sei, den Kläger in einen Irrtum über die Grundlagen seiner Provision zu versetzen und ihn mit einer Provision von 900 DM abzuspeisen.

1. Die Revision greift - und hierin liegt das Schwergewicht ihrer Ausführungen - die Auffassung des Berufungsgerichts an, die Beklagte habe den Kläger arglistig getäuscht. Sie meint, das Berufungsgericht habe bei der Feststellung,

die Beklagte habe den Kläger in einen Irrtum über die Grundlagen seiner Provision versetzen wollen; die Situation völlig verkannt. Die Rechtsbeziehungen zum Kläger seien damals für die Beklagte von untergeordneter Bedeutung gewesen. Der Kläger habe eine begrenzte Tätigkeit ausgeübt, für die er habe bezahlt werden müssen. Das sei aber keine Situation gewesen, über die man sich bei der Beklagten besondere Gedanken gemacht habe.

Der Angriff der Revision konnte schon deshalb keinen Erfolg haben, weil er mit dem bisherigen Vorbringen der Beklagten in Widerspruch steht. Die Beklagte hat in den Tatsacheninstanzen vorgetragen, sie habe den Kläger nach der Besichtigung der Grundstücke nicht zu den Verhandlungen mit der Stadt hinzugezogen, um seine Provision nicht zu erhöhen. Die Beklagte hat also schon damals der Provisionsfrage ihr Augenmerk zugewandt.

2. Die Revision führt weiter aus, die Stadt D [REDACTED] habe ein Interesse daran gehabt, die Bedingungen des mit der Beklagten geschlossenen Pachtvertrages geheimzuhalten, weil diese Bedingungen für die Beklagte besonders günstig gewesen seien; die Stadt hätte sonst damit rechnen müssen, daß andere Unternehmen eine Änderung ihrer Verträge angestrebt hätten. Daneben habe auch ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse der Beklagten bestanden, weil sie ein Überraschungsmoment gegenüber der Konkurrenz wahrnehmen und weil sie ihren Kunden die neue Produktionskapazität erst im werbepsychologisch geeignetsten Zeitpunkt habe bekanntgeben wollen. Die Geheimhaltung der Verträge gehe aber vorwiegend auf die Stadt D [REDACTED] zurück. Es stimme deshalb nicht,

daß das Verhalten der Beklagten nur den Schluß zulasse, sie habe den Kläger täuschen wollen. Der wirkliche Grund für das Nichtvorliegen der Verträge sei vielmehr in den Beziehungen der Beklagten zur Stadt D[REDACTED] zu suchen. Aus diesem Grunde habe sie die Verträge auch nach der Anfechtung durch den Kläger nur auszugsweise zu den Akten eingereicht und lediglich dem Prozeßbevollmächtigten des Klägers, nicht diesem selbst, die Einsicht in die ungekürzten Verträge gestattet.

Die Rüge der Revision ist nicht berechtigt. Die Ausführungen der Revision stehen im Widerspruch zu dem bisherigen Vortrag der Beklagten. Die Beklagte hat in den Tatsacheninstanzen niemals vorgetragen, sie habe die Verträge geheimgehalten, um die Belange der Stadt D[REDACTED] zu wahren. Die Beklagte hat diese Behauptung auch nicht zur Stützung ihrer Ansicht aufgestellt, sie sei nicht verpflichtet, die Verträge in vollem Umfange vorzulegen. Im übrigen konnte die im Laufe des Rechtsstreites erfolgte Weigerung der Beklagten, die ungekürzten Verträge einzureichen, auch nicht die Geheimhaltung der Bestimmung bezwecken, daß die Stadt D[REDACTED] das Gelände in Annenheide mit von ihr zu errichtenden Gebäuden an die Beklagte verpachte; diese Bestimmung war dem Kläger inzwischen bekanntgeworden, und gerade in der Geheimhaltung dieser Bestimmung hat das Berufungsgericht die arglistige Täuschung der Beklagten gesehen.

Die Beklagte hat allerdings in den Tatsacheninstanzen vorgetragen, sie habe Wert darauf gelegt, ihre Pläne zunächst geheimzuhalten, um die Konkurrenz zu überraschen

und ihre Kunden im günstigsten Augenblick zu unterrichten. Sie hat aber nicht vorgetragen, sie habe aus diesem Grunde dem Kläger gegenüber geheimhalten müssen und geheimgehalten, daß die Stadt D [REDACTED] die Betriebsgebäude errichte; für die Überraschung der Konkurrenz und die Information ihrer Kunden war auch nur erheblich, daß die Beklagte in Annenheide ein Zweigwerk errichte, nicht aber, wie die Errichtung des Zweigwerkes finanziert würde. Die Beklagte hat dementsprechend selbst ausgeführt, sie habe Rechtsanwalt Dr. O [REDACTED] beauftragt, die Provisionsansprüche des Klägers in der Weise zu regeln, daß diesem alle für die Berechnung seiner Provisionsansprüche maßgebenden Umstände bekanntgegeben würden und er nur darüber hinaus nicht in ihre Pläne eingeweiht werde. Die Beklagte wußte auch, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, daß die Errichtung der Werksgebäude durch die Stadt und die Verpachtung dieser Gebäude an die Beklagte zu den Umständen gehörte, die für die Berechnung der Provisionsansprüche des Klägers maßgebend waren. Dies ergibt sich schon aus dem eigenen Vorbringen der Beklagten, das in der nächsten Rüge der Revision behandelt wird.

3. Die Revision ist der Auffassung, die Beklagte habe den Kläger auch sonst nicht getäuscht. Es sei zwar richtig, daß in der Vereinbarung vom 11. März 1955 die Art des Vertrages zwischen ihr und der Stadt offengelassen sei. Aber bereits der Wortlaut der Vereinbarung enthalte den Hinweis, daß ein Pachtvertrag vorgesehen sei; dies ergebe sich aus der Erwähnung des Vorkaufsrechts. Dem Kläger sei auch erklärt worden, daß die Verträge der Beklagten mit der Stadt unmittelbar vor dem Abschluß stünden, daß man ihn aber nicht

über die Einzelheiten aufklären wolle. Dem Kläger seien die Pläne des Geländes, auf dem die vorgesehenen Gebäude teilweise eingezeichnet gewesen seien, gezeigt worden. Es sei ihm eröffnet worden, daß das Gelände sofort nach Vertragsabschluß bebaut werden solle und daß die Frage der Bebauung Gegenstand von Vereinbarungen zwischen der Stadt und der Beklagten sei. Die Beklagte habe dem Kläger also mit Ausnahme der Zahlen sämtliche für ihn wichtigen Umstände mitgeteilt. Der Kläger habe vor Abschluß der Provisionsvereinbarung gewußt, daß die Beklagte das Gelände pachten wolle und daß die Stadt bei der Bebauung des Geländes eingeschaltet werde. Der Kläger habe daher mit Sicherheit erkennen können, daß die Verträge zwischen der Beklagten und der Stadt einen Rahmen erhalten würden, der über den eines Kaufvertrages über unbebautes Gelände erheblich hinausgehe. Darüber sei er nicht getäuscht worden.

Diese Ausführungen der Revision sind nicht geeignet, die Feststellungen des Berufungsgerichts, die Beklagte habe den Kläger arglistig getäuscht, zu Fall zu bringen. Das Berufungsgericht sieht die arglistige Täuschung darin, daß die Beklagte dem Kläger absichtlich verschwiegen habe, daß Gegenstand des zwischen ihr und der Stadt D. abgeschlossen Pachtvertrages nicht unbebautes Gelände, sondern das von der Stadt mit Werksbauten zu bebauende Gelände gewesen sei. Die Revision kann diese Feststellung des Berufungsgerichts nicht mit Erfolg mit der Erwägung angreifen, der Kläger habe gewußt, daß die Stadt bei der Bebauung des Geländes eingeschaltet werde. Einmal hat die Beklagte den Ausdruck, die Stadt werde bei der Bebauung "eingeschaltet" werden, in den Tatsacheninstanzen nicht verwendet. Die Be-

Klagte hat dort lediglich vorgetragen, dem Kläger sei nicht verschwiegen worden, daß über die Bebauung zwischen der Stadt und der Beklagten Vereinbarungen getroffen seien. Dieser Bemerkung konnte der Kläger aber nicht entnehmen, daß die Stadt die Gebäude auf ihre Kosten errichten und an die Beklagte verpachten wolle. Vereinbarungen über die Bebauung des Geländes konnten (vor allem für die Zeit nach Beendigung des Pachtvertrages) auch getroffen worden sein, wenn die Beklagte das unbebaute Gelände pachten und das Gelände selbst bebauen werde.

4. Die Revision meint weiter, eine arglistige Täuschung des Klägers scheide auch deshalb aus, weil dieser selbst in der Vereinbarung vom 11. März 1955 anerkannt habe, sein Auftrag habe darin bestanden, der Beklagten unbebautes Gelände nachzuweisen. Im Hinblick auf die Mitteilung der Beklagten über den Inhalt der Verträge zwischen ihr und der Stadt könne die Erklärung des Klägers über den Umfang seines Auftrages nur die Bedeutung haben, daß er im Bewußtsein der Tatsache, daß die Verträge mehr enthielten als den Verkauf unbebauten Geländes, eine durch den Umfang seiner Tätigkeit begrenzte Berechnungsgrundlage seiner Maklerprovision anerkennen wolle. Diese Möglichkeit habe das Berufungsgericht außer acht gelassen.

Diesen Ausführungen der Revision kann nicht zugestimmt werden. Der Kläger hat sich nicht, wie die Revision meint, in Kenntnis seiner weitergehenden Ansprüche bewußt mit einer Forderung begnügen wollen, die nach einem Pachtvertrag über unbebautes Gelände berechnet würde. Die Beklagte hat in den Tatsacheninstanzen keine derartige Behauptung

76

aufgestellt. Sie kann daher mit diesem Vorbringen in der Revisionsinstanz nicht gehört werden. Ein Verzicht des Klägers auf die ihm zustehende Provision würde überdies auch voraussetzen, daß er gewußt oder jedenfalls mit der Möglichkeit gerechnet hätte, die Beklagte habe bebautes Gelände gepachtet: das Berufungsgericht hat aber festgestellt, daß diese Voraussetzungen nicht vorgelegen haben.

Da somit die Rügen der Revision nicht berechtigt sind und das Berufungsgericht auch sonst keinen Rechtsfehler erkennen läßt, war die Revision, mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO, zurückzuweisen.

Dr.Nestalski Dr.Haidinger Dr.Nörr Liesecke Dr.Reinicke