

2122 063

Verkündet
am 10. März 1960

■, 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 Ost-West Gemeinnützige W ■ genossenschaft eGmbH,
gesetzlich vertreten durch die Vorstandsmitglieder Wi ■
in Wu ■ - V ■, Siedling und Rechtsanwalt T ■,
Wu ■ - E ■, M ■,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. ■ -

gegen

Josef L ■ in Wu ■ - E ■, B ■
straße ■,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von ■

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 10. März 1960 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Nastelski und der Bundesrichter
Dr. Haidinger, Dr. Kuhn, Dr. Reinicke und Hill

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf
vom 22. April 1959 wird auf Kosten der Beklagten zu-
rückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte, eine gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft, suchte Anfang 1955 für ein Bauvorhaben ein Darlehen von 660 000 DM. Ihr Architekt wandte sich deshalb an den Kläger, einen gewerbsmäßigen Makler, der der Beklagten mehrfach Grundstücke vermittelt hatte. Der Kläger schrieb dem Architekten am 6. Januar 1959:

"Wir nehmen Bezug auf die Besprechung, die wir heute in der obigen Angelegenheit hatten. Sie sprachen davon, daß Sie für ein Großbauvorhaben (Mehrfamilienhäuser) eine erste Hypothek in Höhe von etwa DM 660.000.-- benötigen, bei einem Gesamtobjekt von etwa DM 2 Millionen.

Wir bitten Sie höflichst davon Kenntnis zu nehmen, daß wir grundsätzlich in der Lage sind, eine Hypothek in der oben genannten Höhe zu beschaffen, und zwar zu folgenden Bedingungen:

Zinsfuß:	6 %
Auszahlungskurs:	97 % netto
Tilgung:	1 % jährlich.

Unsere Gebühren sind in dem oben genannten Auszahlungskurs enthalten, sodaß wir Provisionsansprüche nicht stellen.

Falls Sie glauben, von vorstehendem Angebot Gebrauch machen zu wollen, so bitten wir Sie, uns einen Satz Bauzeichnungen sowie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung einzureichen. (Letztere möglichst in doppelter Ausfertigung). Wir würden dann versuchen, die grundsätzliche Stellungnahme der geldgebenden Stellen in kürzester Frist herbeizuführen."

Die Beklagte beantwortete dieses Schreiben am 21. Januar 1955 wie folgt:

"Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 6. cr. und übersenden Ihnen die Unterlagen für unser Bauvorhaben W.-Elberfeld, C. [REDACTED] F. [REDACTED] straße und eine weitere Wirtschaftlichkeitsberechnung für Sie selbst. ...

Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie eine baldige Klärung über die Grundsätzlichkeit der Bereitstellung der DM 660.000.-- Hypothek herbeiführen würden."

- 3 -

Der Kläger wandte sich daraufhin mit Schreiben vom 27. Januar 1955 an die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA). Diese sandte dem Kläger die Beleihungsunterlagen am 1. Februar 1955 zurück; sie teilte ihm mit, eine Beleihung sei auf Grund der zu geringen Wohnflächen nicht möglich. Der Kläger konnte in Erfahrung bringen, daß dieser Grund vorgeschoben war. In Wirklichkeit hatte die BfA die Beklagte mit einem anderen, ihr nicht zusagenden Unternehmen verwechselt. Der Kläger riet der Beklagten, den Sachverhalt bei der BfA aufzuklären. Es sollte zwischen der BfA und der Beklagten eine Besprechung in Köln stattfinden, an der der Kläger teilnehmen sollte. Als sich dieses Zusammentreffen zerschlug, gab der Kläger der Beklagten den Rat, ihre Vorstandsmitglieder sollten persönlich bei der BfA in Berlin vorsprechen; er erbot sich, mit nach Berlin zu fahren. Die Beklagte befolgte den Rat, hielt jedoch eine Teilnahme des Klägers an der Besprechung nicht für erforderlich. Auf Grund der Verhandlungen, die die Beklagte in Berlin führte, wurde ein Darlehen in Höhe von 660 000 DM zu einem Auszahlungskurs von 98 % zugesagt.

Der Kläger verlangt von der Beklagten für seine Vermittlungstätigkeit eine Provision in Höhe des Unterschiedsbetrags zwischen dem von der BfA zugesagten Auszahlungskurs von 98 % und dem in seinem Angebot vom 6. Januar 1955 genannten Auszahlungskurs von 97 %. Er hat demgemäß beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 6 600 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Auf die Revision der Beklagten hat der erkennende Senat das Berufungsurteil durch Urteil vom 1. Dezember 1958 (II ZR 140/57) aufgehoben. Das Berufungsgericht, an das die Sache zur anderweiten

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



Verhandlung und Entscheidung zurückgewiesen war, hat die Berufung erneut zurückgewiesen. Gegen dieses Urteil hat die Beklagte Revision eingelegt; sie verfolgt ihren Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, zwischen den Parteien sei ein Mäklervertrag zustandegekommen. Das Angebot des Klägers liege in seinem Schreiben vom 6. Januar 1955, die Annahme der Beklagten in ihrem Brief vom 21. Januar 1955. Der Vertrag sei zuerst schwebend unwirksam gewesen, da der Brief der Beklagten nur durch ein Vorstandsmitglied und einen Angestellten unterschrieben worden sei, die Beklagte jedoch nur durch zwei Vorstandsmitglieder wirksam vertreten werden könne. Die übrigen Vorstandsmitglieder hätten den schwebend unwirksamen Vertrag aber später genehmigt.

Die Revision greift diese Ausführungen an. Sie meint, die Annahmeerklärung, die nicht in rechtsgültiger Form abgegeben sei, sei rechtlich nicht existent; sie könne nicht auf dem Umweg über eine Genehmigung zu einer rechtsverbindlichen Annahme gemacht werden. Diese Erwägungen sind nicht zutreffend. Ein Vertrag, der nur von einem Vorstandsmitglied (und einem Angestellten) abgeschlossen wird, obwohl nur zwei Vorstandsmitglieder vertretungsberechtigt sind, ist nicht wegen Formwidrigkeit nach § 125 BGB nichtig, sondern, weil es an der erforderlichen Vertretungsmacht der vertrags-

schließenden Personen fehlt, wegen fehlender Vertretungsmacht nach § 177 BGB schwebend unwirksam. Der Vertrag vom 6./21. Januar 1955 konnte daher durch die übrigen Vorstandsmitglieder genehmigt werden.

Die Revision meint weiter, die Beklagte habe stets bestritten, eine Vollmacht zum Abschluß des vom Kläger behaupteten Mäklervertrages erteilt zu haben; aus diesem Grunde könne auch keine Genehmigung vorliegen. Das Berufungsgericht hat jedoch zutreffend dargelegt, daß die Beklagte sich zur Begründung ihres Abweisungsantrages selbst auf die Vereinbarung vom 6. / 21. Januar 1955 berufen habe. Die Beklagte hat im übrigen auch im Schreiben vom 26. Mai 1956, das von ihren drei Vorstandsmitgliedern unterzeichnet ist, dem Prozeßbevollmächtigten des Klägers mitgeteilt, maßgeblich sei das Angebot des Klägers vom 6. Januar 1955. Die Beklagte hält dieses Angebot für maßgeblich, weil sie es angenommen hat. Die Beklagte stützt ihre Auffassung, daß sie keine Provision schulde, nicht darauf, daß sie das Angebot des Klägers nicht angenommen habe, sondern auf die Erwägung, daß das von ihr angenommene Angebot so auszulegen sei, daß sich aus ihm kein Provisionsanspruch des Klägers ergebe.

2. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, der zwischen den Parteien zustandegekommene Vertrag sei so auszulegen, daß der Kläger die Differenz zwischen dem effektiven Auszahlungskurs (98 %) und dem angebotenen Netto-Auszahlungskurs (97 %) als Provision für seine Mäklertätigkeit erhalten solle. Hierbei spiele keine Rolle, ob der Beklagten nur 97 % ausbezahlt würden und der darüber hinausgehende Betrag unmittelbar vom Darlehensgeber an den Kläger gegeben werde, oder ob der effektive Auszahlungskurs, wie geschehen, in vollem

Umfang (98 %) an die Beklagte gezahlt werde; in letzterem Falle müsse die Beklagte, die jedenfalls im Ergebnis nur 97 % habe bekommen sollen, den Betrag, den sie über diesen Betrag hinaus erhalten habe (1 %), ihrerseits an den Kläger abführen. Dies sei mit den Worten des Klägers in dem Angebot vom 6. Januar 1955 gemeint "Unsere Gebühren sind in dem oben genannten Auszahlungskurs (97 % netto) enthalten". Daran ändere auch nichts, daß es in diesem Satz weiter heiße: "so daß wir Provisionsansprüche nicht stellen". Mit diesen Worten sei lediglich gemeint, daß der Kläger keine weiteren, über den Differenzbetrag hinausgehende Ansprüche geltend machen wolle.

Die Beklagte greift diese Ausführungen an. Sie ist der Ansicht, das Schreiben des Klägers vom 6. Januar 1955 bringe positiv zum Ausdruck, er werde keine Ansprüche gegen die Beklagte erheben. Mit diesem Vorbringen kann die Revision keinen Erfolg haben. Die Auslegung des Vertrages ist Sache des Tatrichters. Die Auslegung, die das Berufungsgericht dem Vertrag hat zukommen lassen, ist naheliegend (für die Interessenlage der Parteien ist gleichgültig, ob der Kläger die Differenz unmittelbar vom Darlehensgeber oder auf dem Umwege über die Beklagte erhält), jedenfalls möglich und damit für das Revisionsgericht bindend.

Die Revision hält die Auslegung des Berufungsgerichts für widerspruchsvoll. Das Berufungsgericht habe dargelegt, der Kläger habe in seinem (von der Beklagten angenommenen) Angebot zum Ausdruck gebracht, er wolle nicht unentgeltlich tätig werden; wenn aber der Auszahlungskurs nur 97 % betragen hätte, dann hätte der Kläger auch nach der Auffassung des Berufungsgerichts unentgeltlich tätig werden müssen.

Die Tätigkeit des Klägers könne aber nicht zugleich entgeltlich und unentgeltlich sein. Mit diesen Erwägungen wird die Revision dem Berufungsurteil nicht gerecht. Mit den Ausführungen des Berufungsgerichts, der Kläger habe durch sein Angebot zum Ausdruck gebracht, er wolle nicht unentgeltlich tätig werden, ist lediglich gemeint, er wolle dann nicht unentgeltlich tätig werden, wenn der Auszahlungskurs 97 % überschreite. Im übrigen ist der Fall, daß der vom Darlehensgeber gewährte (Brutto-) Auszahlungskurs nach den Vorstellungen des Klägers nur 97 % betragen hätte, nur ein gedachter Fall. Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsirrtum dargelegt, es könne davon ausgegangen werden, daß der Kläger darüber unterrichtet gewesen sei, daß die BfA die Hypothekendarlehen zu dem Auszahlungskurs von (brutto) 98 % gewähre.

Die Revision meint, jedenfalls habe das Berufungsgericht nicht beachtet, daß der Kläger wegen der unklaren Fassung seines Angebots alle Nachteile tragen müsse, wenn sich Zweifel ergäben, ob eine Provisionsvereinbarung zu Gunsten des Klägers getroffen sei; das Berufungsgericht habe diesen Rechtssatz sowie die Beweislast verkannt. Diese Ausführungen der Revision sind gegenstandslos. Das Berufungsgericht hat es nicht auf die Beweislast abgestellt und ist nicht der Ansicht, daß sich bei der Auslegung des Vertrages vom 6./21. Januar 1955 Zweifel ergäben.

Schließlich bittet die Revision um Nachprüfung, ob der Kläger nicht arglistig gehandelt habe. Die Arglist besteht nach der Auffassung der Revision darin, daß der Kläger in der Beklagten den Eindruck erweckt habe, es trage ausschließlich der Darlehensgeber die Provision.

Mit diesen Ausführungen setzt sich die Revision in Widerspruch zu den Feststellungen des Berufungsgerichts. Das Berufungsgericht hat festgestellt, die Beklagte habe das Angebot des Klägers so verstehen können und müssen, wie der Kläger es entsprechend der Auslegung des Berufungsgerichts gemeint habe.

II.

Die Revision greift die Auffassung des Berufungsgerichts an, die Tätigkeit des Klägers sei für den Abschluß des Darlehensvertrages mitursächlich gewesen. Sie macht geltend, das Berufungsgericht habe einen Beweisantritt übergangen. Die Beklagte habe vorgetragen, es habe einer Vermittlung zwischen der Beklagten und der BfA nicht bedurft, weil die Beklagte diese Kreditstelle gekannt habe. Es handelt sich hier um den Vortrag der Beklagten, sie habe bereits in drei Fällen für Bauvorhaben über eine Düsseldorfer Bank Hypotheken aus BfA-Mitteln zur Verfügung gestellt erhalten. Dieses Vorbringen, für das die Beklagte keinen zulässigen Beweis angetreten hat, ist jedoch unerheblich. Es kommt nicht darauf an, ob die Beklagte die Existenz der BfA gekannt und gewußt hat, daß diese Anstalt Baudarlehen gewähre; entscheidend ist, ob die BfA im vorliegenden Falle bereit war, der Beklagten für deren Bauvorhaben 660 000 DM zu gewähren. Die Beklagte hat diese Behauptung nicht aufgestellt. Sie hat vielmehr vorgetragen, sie habe nie bestritten, daß der Kläger ihr die Anschrift der BfA vermittelt habe, und hat darauf hingewiesen, sie habe immer wieder betont, daß es der Kläger gewesen sei, der die Verbindung zwischen ihr und der BfA hergestellt

habe (so daß sie ihm ohne Anerkennung einer Rechtspflicht hierfür etwas habe zahlen wollen).

Die Revision meint, die Tätigkeit des Klägers habe jedenfalls in dem Augenblick aufgehört ursächlich zu sein, als der Kläger erklärt habe, er könne in dieser Angelegenheit nichts weiter tun. Das Berufungsgericht hat sich jedoch mit diesem Vorbringen des Klägers befaßt und gleichwohl die Ursächlichkeit bejaht. Der Kläger hat mit dieser Äußerung lediglich zum Ausdruck gebracht, es sei Sache der Beklagten, den Irrtum, dem die BfA (bei der Verwechslung der beiden Wohnungsbauunternehmen) erlegen sei, aufzuklären. Er hat sich bereit erklärt, bei dieser Aufklärung mitzuwirken. Die Beklagte hat davon abgesehen, den Kläger nach Berlin mitzunehmen. Sie hat dort unter Bezugnahme auf den Schriftwechsel zwischen dem Kläger und der BfA den Irrtum der BfA aufgeklärt und alsdann das Darlehen zugesagt erhalten. Bei dieser Sachlage kann kein Zweifel bestehen, daß die Tätigkeit des Klägers für den Abschluß des Darlehensvertrages mitursächlich war. Es war nicht so, daß die Tätigkeit des Klägers endgültig abgebrochen gewesen wäre und die Beklagte alsdann auf Grund völlig neuer Verhandlungen den Darlehensvertrag abgeschlossen hätte. Die Beklagte hat vielmehr auf der Tätigkeit des Klägers aufgebaut; sie hat seine Tätigkeit ausgenutzt und zum Abschluß des Vertrages verwertet.

Die Revision ist der Ansicht, zumindest fehle es an der Ursächlichkeit, weil die Beklagte dem Kläger bei einer Besprechung am 16. Mai 1956 erklärt habe, er müsse sich wegen seiner Provisionsansprüche an die BfA wenden, und der Kläger damals bemerkt habe, er wolle das auch tun.

Durch diese Äußerung des Klägers kann die Ursächlichkeit seiner Tätigkeit beim Abschluß des Darlehensvertrags nicht in Frage gestellt werden; denn zu diesem Zeitpunkt hatten die Verhandlungen der Beklagten mit der BfA längst zu einem Vertragsabschluß geführt. Der Provisionsanspruch des Klägers war also entstanden. Es könnte sich höchstens darum handeln, ob der Kläger auf seine Provisionsansprüche verzichtet habe. Das Berufungsgericht hat jedoch ohne Rechtsirrtum dargelegt, daß dies nicht der Fall gewesen sei.

III.

Schließlich scheitert der Provisionsanspruch auch nicht etwa daran, daß der Kläger, wie die Beklagte vorge-
tragen hat, sich entgegen den Bestimmungen der BfA als
Makler eingeschlichen oder eingeschaltet habe. In den Be-
stimmungen der BfA über Wohnungsbau-Hypotheken heißt es
unter 2 a, - - - daß Beleihungsanträge gemeinnütziger
Bauvereinigungen und privater Bauherren regelmäßig nur un-
mittelbar von diesen selbst entgegengenommen würden; des-
gleichen würden der Schriftwechsel und sonstige Verhandlun-
gen nur unmittelbar mit ihnen, nicht mit irgendwelchen
Zwischenstellen geführt. Diese Bestimmungen sehen also
nur für den Regelfall, nicht schlechthin vor, daß die Be-
leihungsanträge unmittelbar von der Bauvereinigung abgege-
ben werden müssen. Der Kläger hat im übrigen den Antrag
mit Schreiben vom 27. Januar 1955 unmittelbar an die BfA
eingereicht und auch ausdrücklich darauf hingewiesen, daß
die Beklagte, eine gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft,
das Darlehen benötige; die BfA hat dem Kläger auch eine
sachliche Antwort auf seinen Antrag erteilt, also nicht

etwa seine Mitwirkung als Makler abgelehnt. Der Kläger hat demnach nicht etwa heimlich gehandelt. Eben sowenig hat der Kläger die Beklagte veranlaßt oder zu veranlassen versucht, der BfA gegenüber seine Tätigkeit zu verheimlichen. Der Kläger hat sich vielmehr bereit erklärt, den Irrtum, dem die BfA erlegen war, zusammen mit der Beklagten bei der BfA in Köln und Berlin aufzuklären. Die Beklagte hat der BfA gegenüber auch nicht erklärt, sie habe mit keinem Makler zusammengearbeitet. Bei dieser Sachlage kann aus den Bestimmungen der BfA nichts gegen die Berechtigung der Provision des Klägers gefolgert werden. Die Revision ist demgemäß auf diesen Gesichtspunkt auch nicht mehr zurückgekommen.

IV.

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

Dr.Nastelski Dr.Haidinger Dr.Kuhn Dr.Reinicke Hill