

Verkündet
am 5. November 1959

Pfauz, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

Willi G [REDACTED], Inhaber einer Bau- und Möbel-
schreinerei, D [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

den Makler Hans J. H. F [REDACTED], D [REDACTED],
F [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 5. November 1959 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Haidinger, Dr. Fischer, Dr. Nörr,
Dr. Haager und Dr. Reinicke

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des
7. Zivilsenates des Oberlandesgerichts in Düsseldorf
vom 23. April 1958 wird auf Kosten des Beklagten zu-
rückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte erwarb im Frühjahr 1955 ein Erbbaurecht an den Grundstücken in D[REDACTED], O[REDACTED]str. 28, 30 / Os[REDACTED]str. 71, 73. Er wollte diese Grundstücke aufbauen und benötigte hierzu Kredit. Er beauftragte deshalb den Kläger, einen Makler, am 1. April 1955, ihm eine erststellige Hypothek von möglichst 430.000 DM und eine zweistellige Hypothek von möglichst 200.000 DM zu beschaffen. Er verpflichtete sich zur Zahlung einer Provision von 3 % des Darlehensnennbetrages, soweit das Darlehensgeschäft durch die Vermittlung oder den Nachweis des Klägers zustandekomme. Der Kläger erreichte, daß die D[REDACTED] Z[REDACTED] AG in K[REDACTED] (im folgenden "Z[REDACTED]" genannt) dem Beklagten am 5. Juli 1955 eine erststellige Hypothek von 430.000 DM verbindlich zusagte; die Zusage ging den Parteien am 17. Juli 1955 zu. Wenige Tage später stellte sich bei der Vorbereitung der notariellen Beurkundung heraus, daß die Z[REDACTED] irrig davon ausgegangen war, der Beklagte sei Eigentümer der Grundstücke. Die Z[REDACTED] veranlaßte daher am 9. August 1955 ihre Agentur B[REDACTED], über die der Kläger mit ihr verhandelte, die Gebäudewertschätzung auf Erbbaurecht überarbeiten zu lassen und dem Beklagten einen Zwischenbescheid zu geben. B[REDACTED] teilte demgemäß dem Kläger und dem Beklagten durch Schreiben vom 10. und 11. August 1955 mit, daß die Darlehenszusage verbindlich bleibe, daß jedoch durch eine neue Schätzung geklärt werden müsse, ob die Beleihungshöhe bleiben könne. Am 24. August 1955, als die neue Schätzung der Grundstücke bereits vorlag, sprach der Beklagte, ohne den Kläger heranzuziehen, persönlich bei der Z[REDACTED]

- 3 -

vor. Diese teilte ihm mit, er müsse mit einer Kürzung der Darlehenssumme um 30.000 DM rechnen. Als der Beklagte erklärte, er könne dann das Bauvorhaben voraussichtlich nicht durchführen, erklärte sich die Z. am 26. August 1955 bereit, das Darlehen nur um 12.000 DM zu kürzen und den Auszahlungskurs um 2 % zu erhöhen. Auf dieser Grundlage einigte sie sich mit dem Beklagten. Sie händigte ihm am 14. September 1955 die verbindliche Zusage über die Gewährung eines Darlehens von 418.000 DM aus; in diesem Schreiben heißt es, die früheren Darlehensverträge würden hiermit aufgehoben, da sie auf Grund unrichtiger tatsächlicher Voraussetzungen abgeschlossen worden seien. Als der Beklagte die Zusage der Z. erhalten hatte, kündigte er mit Schreiben vom 14. September 1955 seinen Auftrag an den Kläger. Er warf diesem vor, er habe die Z. unrichtig informiert, er sei Eigentümer der Grundstücke. Unter diesen Umständen seien seine, des Klägers, Bemühungen, nutzlos gewesen; er könne daher auch keine Ansprüche für seine Bemühungen geltend machen.

Der Kläger verlangt von dem Beklagten Zahlung von 3 % von 430.000 DM sowie eine Bearbeitungsgebühr von 1/2 % für die zweite Hypothek von 200.000 DM und für einen Zwischenkredit von 400.000 DM. Er hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 15.900 DM zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat den Beklagten verurteilt, 12.540 DM (3 % von 418.000 DM) nebst Zinsen an den Kläger zu zahlen; im übrigen hat es die Berufung zurückgewiesen. Gegen dieses Urteil hat der Beklagte Revision eingelegt; er begehrt Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.



Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, zwischen den Parteien sei am 1. April 1955 ein Maklervertrag zustande gekommen, in dem der Beklagte dem Kläger für die Beschaffung der dort vorgesehenen Darlehen eine Provision von 3 % zugesagt habe. Der Beklagte habe ein Darlehen von 418.000 DM von der Z [REDACTED] erhalten. Der Abschluß dieses Vertrages beruhe auf der Vermittlung des Klägers.

Die Revision greift diese Ausführungen an. Sie ist der Ansicht, die vom Kläger vermittelten Vertragsverhandlungen seien im August 1955 abgebrochen worden. Nach dem Abbruch der Verhandlungen habe der Beklagte neue Verhandlungen mit der Z [REDACTED] angeknüpft. Auf Grund dieser neuen Verhandlungen sei der Darlehensvertrag zwischen ihm und der Z [REDACTED] zustande gekommen. Die Tätigkeit des Klägers sei daher für den Abschluß dieses Vertrages nicht kausal geworden.

Der Angriff der Revision kann keinen Erfolg haben. Die Revision setzt sich in Widerspruch zu den Feststellungen des Berufungsgerichts. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Klarstellung, daß der Beklagte nicht Eigentümer der Grundstücke, sondern nur Erbbauberechtigter sei, habe nicht zu einem Abbruch der Verhandlungen zwischen der Z [REDACTED] und dem Beklagten geführt. Vielmehr habe die Z [REDACTED] von sich aus die bisherige Schätzung, die auf der Grundlage des Eigentums des Beklagten beruht habe, berichtigen und den neuen Beleihungswert ermitteln lassen, ohne ihre Zusage auf Gewährung des Darlehens zu widerrufen. An ihrer Bereit-

schaft, dem Beklagten das Darlehen zu gewähren, habe sich nichts geändert. Der Beklagte habe zwar am 24. und 26. August 1955 unmittelbar mit der Zentralboden verhandelt. Diese Verhandlungen hätten aber auf der früheren Tätigkeit des Klägers beruht. Von einer völlig neuen Vertragsanbahnung könne keine Rede sein. Die Vermittlungstätigkeit des Klägers stelle mindestens eine mitwirkende Ursache für den endgültigen Vertragsabschluß zwischen dem Beklagten und der Z[REDACTED] dar.

Die Revision ist der Ansicht, diese Feststellung des Berufungsgerichts sei nicht fehlerfrei zustande gekommen. Das Berufungsgericht hätte bei der Würdigung der Briefe, die die Agentur B[REDACTED] geschrieben habe, berücksichtigen müssen, daß die Agentur ein Interesse daran gehabt habe, mit dem Kläger und dem Beklagten in Verbindung zu bleiben; sie sei im Innenverhältnis an der Provision des Klägers zur Hälfte beteiligt gewesen. Der Ansicht der Revision kann nicht gefolgt werden. Es fehlt an Anhaltspunkten für die Annahme, das Berufungsgericht habe übersehen, daß die Agentur B[REDACTED] daran interessiert gewesen sei, mit den Parteien in Verbindung zu bleiben. Aus diesem Interesse ergibt sich jedoch nicht, daß die Briefe der Agentur B[REDACTED] unrichtige Angaben enthalten hätten. Die Agentur hatte dem Beklagten am 10. August 1955 geschrieben:

"Wie mir meine Direktion soeben mitteilt, sind im Gegensatz zur bisherigen Annahme nicht Sie, sondern die Stadt Dortmund Eigentümerin des vorbezeichneten Grundstücks. Für Sie ist ein Erbbaurecht bestellt.

Mit Rücksicht darauf, daß für Erbbaurechte besondere Schätzungen erstellt werden müssen, habe ich das Gutachten nochmals an Herrn Architekt K[REDACTED] gesandt mit der Bitte um Abänderung. Nach Wiedervorliegen

der Taxe bei der Bank werden Sie weitere Mitteilung erhalten. Die Schuldurkunde kann erst nach weiterer Mitteilung verlautbart werden."

Diese Angaben der Agentur waren zutreffend. Die Z [REDACTED] hat, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, dem Schreiben der Agentur B [REDACTED] entsprechend das alte Gutachten über die Beleihungshöhe berichtigen lassen und dem Beklagten alsdann in Fortführung der alten, vom Kläger vermittelten Verhandlungen ein Darlehen von 418.000 DM gewährt. Für die Annahme eines Kausalzusammenhanges zwischen der Tätigkeit des Klägers und dem Abschluß des Darlehensvertrages ist unerheblich, daß der Vertrag zwischen der Zentralboden und dem Beklagten unmittelbar abgeschlossen worden ist; denn der Abschluß des Vertrages beruhte, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum festgestellt hat, (mit) auf der früheren Vermittlungstätigkeit des Klägers.

Die Revision ist der Auffassung, das Berufungsgericht hätte jedenfalls den unter Beweis gestellten Vortrag des Beklagten berücksichtigen müssen, er habe seinerzeit den Bau aufgeben wollen und sei erst auf Grund der Empfehlungen der Z [REDACTED] dazu gelangt, das Bauvorhaben durchzuführen. Auch dieser Auffassung der Revision kann nicht gefolgt werden. Es ist unerheblich, ob der Beklagte im August 1955 vorübergehend die Absicht gehabt hat, den Bau aufzugeben; denn diese Absicht hat nicht zur Folge gehabt, daß die zwischen ihm und der Z [REDACTED] schwebenden Verhandlungen abgebrochen worden sind. Diese Verhandlungen haben vielmehr, ohne jemals abgebrochen worden zu sein, zu dem Abschluß des Darlehensvertrages geführt.

II.

Die Revision greift die Ansicht des Berufungsgerichts an, der abgeschlossene Darlehensvertrag weiche von dem im Auftragsschein vom 1. April 1955 in Aussicht genommenen Vertrag wirtschaftlich nicht so erheblich ab, daß dem Kläger die Provision versagt werden müsse. Die Revision meint, das Berufungsgericht hätte nicht nur berücksichtigen müssen, daß an die Stelle der ersten Hypothek von 430.000 DM eine solche von 418.000 DM (mit höherem Auszahlungskurs) getreten sei. Das Berufungsgericht hätte vielmehr auch beachten müssen, daß es nicht zur Beschaffung der dem Kläger in Auftrag gegebenen zweiten Hypothek von 200.000 DM gekommen sei. Stelle man die Vermittlung eines Darlehens von 418.000 DM dem in Aussicht genommenen Darlehen von $(430.000 + 200.000 =) 630.000$ DM gegenüber, so ergebe sich, daß das abgeschlossene Rechtsgeschäft von dem geplanten Geschäft wirtschaftlich derart abweiche, daß ein Provisionsanspruch entfalle. Die Darlehen hätten dazu dienen sollen, das Bauvorhaben zu finanzieren. Mit der Gewährung des ersten Darlehens habe der Bau aber nicht finanziert werden können. Es sei auch leicht, ein Darlehen gegen eine erste Hypothek zu beschaffen. Schwierig sei erst, die Beleihung eines Grundstücks in vollem Umfange auszuschöpfen. Diese Aufgabe sei dem Kläger übertragen worden. Er habe sie nicht gelöst.

Der Angriff der Revision kann keinen Erfolg haben. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, der Auftrag, der dem Kläger übertragen worden sei, könne nicht dahin verstanden werden, daß sein Provisionsanspruch erst nach Abschluß der gesamten Finanzierung entstehe. Der Beklagte habe selbst zu erkennen gegeben, daß die Provision jeweils nach Abschluß

der einzelnen Darlehensverträge fällig sein solle. Das Berufungsgericht hat also den Vertrag der Parteien so ausgelegt, daß der Beklagte die Provision wegen der Beschaffung des ersten Hypothekendarlehens unabhängig von der Beschaffung des zweiten Hypothekendarlehens zu zahlen habe. Diese Auslegung, die möglich und damit für das Revisionsgericht bindend ist, hat zur Folge, daß es nicht darauf ankommt, ob die Vermittlung (ausschließlich) der ersten Hypothek wirtschaftlich von der Vermittlung der beiden Hypotheken wesentlich abweicht; denn die Parteien waren sich darüber einig, daß der Provisionsanspruch bereits mit der Beschaffung der ersten Hypothek und unabhängig von der Vermittlung der zweiten entstehen und fällig sein sollte. Damit ist der Angriff der Revision gegenstandslos.

Selbst wenn man aber der Ansicht wäre, dem Kläger hätte die Provision wegen der Vermittlung der ersten Hypothek erst endgültig zustehen sollen, wenn er auch die zweite Hypothek vermittelt hätte, so würde dies am Ergebnis nichts ändern. Denn der Beklagte hat den Auftrag des Klägers gekündigt und diesen dadurch gehindert, ihm die zweite Hypothek zu beschaffen. Der Beklagte würde gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn er die Provision wegen der Vermittlung der ersten Hypothek mit der Begründung verweigerte, der Kläger habe ihm keine zweite Hypothek verschafft, obwohl er, nachdem er die Tätigkeit des Klägers wegen der ersten Hypothek für sich verwertet hat, diesem die Möglichkeit genommen hat, wegen der zweiten Hypothek für ihn tätig zu werden. Es ist auch unerheblich, ob der Kläger die Gewährung der ersten Hypothek durch eine schuldhaft unrichtige Information der Z[REDACTED] über die Rechte des Beklagten an den Grundstücken etwas verzögert hat. Entscheidend ist,

daß der Beklagte gleichwohl das auf der Vermittlungstätigkeit des Klägers beruhende erste Hypothekendarlehen in Kenntnis der Vermittlungstätigkeit des Klägers angenommen, also die Vermittlungstätigkeit des Klägers bewußt für sich verwertet hat. Das möglicherweise schuldhafte Verhalten des Klägers stand auch mit der Beschaffung der zweiten Hypothek, die sich der Kläger später ohne Hinzuziehung eines Maklers selbst besorgt hat, in keinem Zusammenhang. Dieses Darlehen sollte bei einer anderen Bank aufgenommen werden; die bei der Z[REDACTED] eingereichten Unterlagen haben hier keine Rolle gespielt.

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.Haidinger Dr.Fischer Dr.Nörr Dr.Haager Dr.Reinicke