

Verkündet
am 7. Januar 1960
[REDACTED], Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Grundstücksmaklers Walter H [REDACTED] in B [REDACTED]-Ö [REDACTED],
D [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] ..

gegen

die S [REDACTED] werk GmbH Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen,
O [REDACTED], J [REDACTED] a, vertreten durch ihren
alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Kaufmann
Josef I [REDACTED] in O [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] ..

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 7. Januar 1960 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Nastelski und der Bundesrichter
Dr. Fischer, Liesecke, Dr. Reinicke und Hill

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Braunschweig
vom 7. Oktober 1958 wird auf Kosten des Beklagten zu-
rückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin hat dem Beklagten Grundstücke für 29 668,96 DM verkauft. Der Beklagte hat 25 000 DM bezahlt. Die Klägerin macht mit der Klage den Restbetrag von 4 668,96 DM nebst Zinsen geltend und verlangt weiterhin aus einem früheren Kaufvertrag Zahlung eines Zinsbetrages von 79,43 DM.

Der Beklagte hat mit einer Gegenforderung aufgerechnet. Er ist der Ansicht, ihm stehe ein Makleranspruch zu. Er habe, trägt er vor, im Jahre 1954 für die Klägerin einen Vertrag vermittelt, durch den diese von der Firma Lu [REDACTED] & Jo [REDACTED] in B [REDACTED] gelegenes Gelände für 180 000 DM gekauft habe. Er habe als Entgelt für diese Tätigkeit 0,03 DM je qm mit der Klägerin vereinbart, also 10 987,86 DM zu beanspruchen gehabt. Nach Abschluß des Kaufvertrages habe er das Gelände für die Klägerin verwaltet und eine Reihe von Verträgen vermittelt, durch die die Klägerin einzelne Parzellen des gekauften Grundbesitzes an Dritte verkauft habe. Am 6. November 1954 hätten die Parteien vereinbart, er, der Beklagte, solle für seine gesamte Tätigkeit bestimmte Grundstücke aus dem von der Klägerin erworbenen Grundbesitz erhalten. Diese Vereinbarung sei jedoch nicht wirksam geworden, weil sie an die Genehmigung des Aufsichtsrats der Klägerin geknüpft und diese Genehmigung nicht erteilt worden sei. Ihm stehe daher neben dem Betrag von 10 987,86, den er inzwischen erhalten habe, eine Vergütung für die Verwaltung und ein Maklerlohn für die Veräußerung der Parzellen zu.

Der Beklagte hat weiterhin mit einer Schadensersatzforderung aufgerechnet und insoweit hilfsweise ein Zurück-

Behaltungsrecht geltend gemacht. Er stützt diesen Anspruch auf folgenden Sachverhalt: Im Jahre 1955 habe er von der Klägerin -- anderen als in der Vereinbarung vom 6. November 1954 vorgesehenen -- Grundbesitz gekauft, nachdem ihm hieran vorher eine Grunddienstbarkeit eingeräumt worden sei, die die Ausbeutung der auf diesem Grundbesitz vorhandenen Kiesgrube zum Gegenstand gehabt habe. Er habe das Gelände an den Kiesgrubenunternehmer K. [REDACTED] verpachtet. Dieser habe, bevor er mit der Ausbeutung habe beginnen können, den Landwirt Q. [REDACTED] mit rund 8.000 DM abfinden müssen, da diesem das Gelände von der Firma Lu. [REDACTED] & Jo. [REDACTED], an deren Stelle die Klägerin getreten sei, zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet gewesen sei. K. [REDACTED] nehme ihn wegen der 8 000 DM in Anspruch. Der Beklagte meint, er könne sich insoweit an die Klägerin halten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. In der zweiten Instanz hat der Beklagte Widerklage wegen eines Betrages von 2 000 DM nebst Zinsen erhoben. Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen und die Widerklage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seine Anträge weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat dahingestellt sein lassen, ob die Behauptung der Klägerin zutreffe, die vereinbarte Vergütung von 10 987,86 DM habe sich von Anfang an auf



die gesamte Tätigkeit des Beklagten erstreckt. Jedenfalls habe der Beklagte sich, so führt das Berufungsgericht aus, am 24. Januar 1955 der Klägerin gegenüber für seine bisherige und zukünftige Tätigkeit, soweit sie den Grundbesitz in B[REDACTED] betreffe, für abgefunden erklärt; er habe insoweit auf Ansprüche, die ihm zu diesem Zeitpunkt neben der Forderung auf Zahlung von 10 007,00 DM möglicherweise zugestanden hätten und vielleicht künftig zustehen würden, ausdrücklich verzichtet. Das Berufungsgericht hat diese Feststellung vor allem der Vernehmung des Zeugen Sc[REDACTED] entnommen; es hat hierbei berücksichtigt, daß der Beklagte für seine Tätigkeit reichlich und gut abgefunden sei.

1. Die Revision greift diese Ausführungen an. Sie meint, wenn der Beklagte reichlich und gut abgefunden worden sei, dann hätte er keine darüber hinausgehenden Ansprüche gehabt, auf die er habe verzichten können. Der Angriff der Revision kann keinen Erfolg haben. Die Revision übersieht, daß der Erlaßvertrag ein abstrakter Vertrag ist. Rechtsgrund für das Zustandekommen dieses Vertrages kann sein, daß der Beklagte, wie es das Berufungsgericht ausgeführt hat, ein Grundstück der Klägerin zu besonders günstigen Bedingungen erworben hat und aus diesem Grund, im ganzen gesehen, für seine Tätigkeit reichlich und gut abgefunden ist. Das Berufungsurteil enthält daher entgegen der Auffassung der Revision keinen Widerspruch.

2. Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe nicht die Aussage des Zeugen Sc[REDACTED], der Beklagte sei gut und reichlich abgefunden, übernehmen dürfen; es hätte vielmehr selbst prüfen müssen, ob diese Voraussetzung gegeben sei. Diese Prüfung erfordere die Untersuchung,

welche Ansprüche der Beklagte ohne die Vereinbarung vom 24. Januar 1955 gehabt und wie der Beklagte auf Grund dieser Vereinbarung gestanden habe.

Die Rüge der Revision ist nicht begründet. Das Berufungsgericht hat die Feststellung, der Beklagte sei für seine Tätigkeit gut und reichlich abgefunden, auf Grund eigener Prüfung getroffen. Es hat ausgeführt, der Beklagte habe von der Klägerin 6 ha Kiesgelände zu 0,15 DM das qm, also für 9 000 DM erworben, obwohl der Klägerin von dritter Seite 0,50 DM je qm angeboten worden seien. Der Erwerb des Grundstücks zu diesen Bedingungen war für den Beklagten nach seinem eigenen Vorbringen weit günstiger als seine Rechtsstellung vor dem 24. Januar 1955. Die Revision meint allerdings, der Beklagte hätte, wenn er am 24. Januar 1955 auf seine Ansprüche verzichtet hätte, auf einen Betrag von über 20 000 DM Verzicht geleistet. Diese Auffassung beruht jedoch auf einem Irrtum. Den Betrag von 20 000 DM hat der Beklagte unter der Voraussetzung errechnet, daß die Vereinbarung vom 6. November 1954 wirksam sei; er hat geltend gemacht, die Grundstücke, die er auf Grund dieser Vereinbarung habe erwerben sollen, seien über 30 000 DM wert gewesen. Das Abkommen vom 6. November 1954 ist aber, worüber sich die Parteien auch einig sind, nicht wirksam geworden. Der Beklagte könnte also ohne die Abrede vom 24. Januar 1954 höchstens eine Vergütung für die Verwaltung und für die Vermittlung späterer Verkäufe beanspruchen. Der Beklagte verlangt für die Verwaltungstätigkeit 2 400 DM und für die Vermittlungstätigkeit 3 165 DM, wozu noch 3 % von 36 000 DM = 1 080 DM für die Vermittlung weiterer Veräußerungen hinzukommen können. Der Betrag von 6 645 DM ist aber geringer als der Betrag von 21 000 DM, der dem Beklagten zugutegekommen ist, wenn

man davon ausgeht, daß er das Kiesgelände für 9 000 DM (0,15 DM je qm) und nicht für 30 000 DM (0,50 DM je qm) erhalten hat. Der Beklagte hat demgemäß auch niemals in Abrede gestellt, das Kiesgelände zu außergewöhnlich günstigen Bedingungen erworben zu haben. Er hat auch die Behauptung der Klägerin, er habe die Kiesgrube für 1 100 DM und später für 2 500 DM monatlich verpachtet, nicht bestritten (vgl. auch den Vertrag zwischen dem Beklagten und Kahlfeldt vom 3. Oktober 1955 in 3 Q 10/55 Bl. 17 des LG Braunschweig). Bei dieser Sachlage ist die Erwägung des Berufungsgerichts, der Erwerb des Kiesgeländes zu diesen Bedingungen habe den Beklagten veranlaßt, für die Verwaltungstätigkeit keine Vergütung zu verlangen und sich bei der Vermittlung von Verkäufen des in Bienrode gelegenen Grundbesitzes mit einem Provisionsanspruch gegen den jeweiligen Käufer zu begnügen, rechtlich nicht zu beanstanden. Das Berufungsgericht hat hierbei auch nicht etwa, wie die Revision meint, übersehen, daß der Beklagte, wenn er den Verkauf weiterer Parzellen an Dritte vermittelte, hierfür Arbeit leisten mußte.

II.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, dem Beklagten stehe auch kein Schadensersatzanspruch zu. Der Beklagte habe am 3. Oktober 1955, als er die Grunddienstbarkeit erhalten habe, Kenntnis davon gehabt, daß Q [REDACTED] das Gelände gepachtet habe, und er habe auch gewußt, daß die Klägerin nicht beabsichtigt habe, das Pachtrecht des Quittek hinsichtlich der vom Beklagten zu nutzenden Grundstücke abzulösen. Wenn der Beklagte trotzdem das Gelände

sofort an K [REDACTED] zur Ausbeutung von Kies verpachtet habe, so sei das seine Angelegenheit. Er könne, über das Bestehen und Fortbestehen des Pachtrechts von Q [REDACTED] unterrichtet, die Klägerin nicht wegen Rechtsmängelgewähr oder positiver Vertragsverletzung in Anspruch nehmen.

Die Revision greift diese Ausführungen mit der Erwähnung an, das Berufungsgericht habe das unter Beweis gestellte Vorbringen des Beklagten außer acht gelassen, daß die Klägerin den Beklagten ermächtigt habe, das Land an Kahlfeldt zu verpachten. In der Ermächtigung liege die Vereinbarung, die Klägerin habe dafür eintreten wollen, daß der Beklagte die Grunddienstbarkeit pachtfrei bekomme; die Grunddienstbarkeit wäre sonst wertlos gewesen. Der Angriff der Revision kann keinen Erfolg haben. Einmal hat der Beklagte entgegen der Auffassung der Revision keinen Beweis für seine Behauptung angetreten, die Klägerin habe ihn zur Verpachtung des Kiesgeländes an K [REDACTED] ermächtigt; der Antrag auf Parteivernehmung, den die Revision erwähnt, bezieht sich auf anderes Vorbringen des Beklagten. Vor allem aber, und das ist der entscheidende Gesichtspunkt, liegt in der etwa erteilten Ermächtigung der Klägerin nicht die Zusage, dem Beklagten die Grunddienstbarkeit pachtfrei zu verschaffen. Durch die Grunddienstbarkeit sollte der Beklagte nicht mehr Rechte erhalten als durch die spätere Veräußerung. Im dem Kaufvertrage über das Kiesgelände hat der Beklagte aber erklärt, er kenne den Pachtvertrag der Klägerin mit Q [REDACTED] und trete in diesen Vertrag ein. Die Grunddienstbarkeit war für den Beklagten auch nicht wertlos. Sie zwang ihn lediglich zur Abfindung des Q [REDACTED], der das Gelände landwirtschaftlich nutzen durfte. So hat die Abfindung des Q [REDACTED] durch K [REDACTED] auch nur 5 200 DM

betragen, der monatliche Pachtzins, den der Beklagte erhielt, jedoch 1 100 und später 2 500 DM. Die späteren Hinweise des Beklagten, die Klägerin möge das Pachtrecht auch bezüglich des von ihm genutzten Geländes durch Vereinbarung mit Q [REDACTED] aufheben, ändern, wie das Berufungsgericht mit Recht dargelegt hat, entgegen der Auffassung der Revision nichts an dieser Rechtslage. Der Beklagte hat diese Hinweise gegeben, als Q [REDACTED] sich dagegen wehrte, daß Kahlfeldt das Gelände für die Ausbeutung von Kies in Anspruch nahm, ohne sich mit ihm ins Benehmen zu setzen. Dem Beklagten war an der Auflösung des Pachtvertrages gelegen, als zwischen K [REDACTED] und Q [REDACTED] Rechtsstreitigkeiten geführt wurden. Das Interesse des Beklagten an der Aufhebung des Pachtvertrages begründete aber keinen Anspruch des Beklagten gegen die Klägerin auf Abfindung des Q [REDACTED].

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

Dr.Nastelski Dr.Fischer Liesecke Dr.Reinicke Hill