

51

BUNDESGERICHTSHOF

2031 052

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 1160/68

URTEIL

Verkündet am
26. März 1969
Blecher,
Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Finanz- und Grundstücksmaklers
Willi F r [REDACTED], B [REDACTED],
S [REDACTED] U [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

gegen

die V [REDACTED] der G [REDACTED] ö [REDACTED]
D [REDACTED] T [REDACTED] und V [REDACTED] GmbH, S [REDACTED]
T [REDACTED]-H [REDACTED]-Straße [REDACTED] vertreten durch deren Geschäfts-
führer Heinz K [REDACTED] und Albert F [REDACTED], daselbst,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. März 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Hauß und der Bundesrichter Johannsen, Wüstenberg, Dr. Pfretzschner und Dr. Buchholz

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 11. Dezember 1967 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger, ein in hohem Alter stehender Finanz- und Grundstücksmakler in B■■■■, war seit dem Jahre 1964 bemüht, für den einem Herrn D■■■■■ gehörenden Villenbesitz in B■■■■■■■■■■ in Größe von 11.097 qm einen Käufer zu finden. Dieserhalb stand er mit der B■■■■■ Bezirksverwaltung der ÖTV in Verhandlung. Mit Schreiben vom 28. März 1965 gab er dieser die Preisbasis des Verkäufers mit ca. 950 000 DM an und wies darauf hin, daß die Maklerprovision zu Lasten des Käufers gehe. Die B■■■■■ Bezirksverwaltung lehnte jedoch ab, hierauf einzugehen. Im Oktober 1965 kam es zu einer Besprechung des Klägers mit dem Verhandlungsbevollmächtigten der Be-

klagten in B■■■■, einem Herrn Li■■■■. Unter Bezugnahme auf diese Besprechung teilte der Kläger Li■■■■ mit Schreiben vom 23. Oktober 1965 Einzelheiten über seine Verhandlungen mit dem Eigentümer mit, u.a., daß der Kaufpreis 1,2 Millionen DM betrage und die Maklerprovision, wie besprochen, vom Käufer zu zahlen sei. Li■■■■ antwortete mit Schreiben vom 28. Oktober 1965, daß die ÖTV bereit sei, das Grundstück zu einem Preis von 100 DM/qm zu erwerben, und bestätigte, daß die Maklerprovision vom Käufer übernommen werde. Durch notariellen Vertrag vom 16. Dezember 1965 kaufte die Beklagte das Grundstück von D■■■■ für die Summe von 1 220 670 DM, die einem Preis von 110 DM/qm entspricht.

Der Kläger ist der Ansicht, ihm stehe eine Maklerprovision von 3 % des Kaufpreises, das sind 36 000 DM, zu. Das ergebe sich aus der Provisionszusage der Beklagten in dem Schreiben vom 28. Oktober 1965, außerdem daraus, daß die Beklagte sich seine Maklertätigkeit habe gefallen lassen. Er hat einen Teilbetrag von 15 500 DM eingeklagt.

Die Beklagte beruft sich auf mündliche Verhandlungen, die zwischen dem Kläger und Li■■■■ im November 1965 stattgefunden haben. Bei diesen Verhandlungen habe Lippick in Abweichung von dem Schreiben vom 28. Oktober 1965 einen Kaufpreis von 110 DM/qm akzeptiert, jedoch nur mit der Maßgabe, daß dieser Preis die Maklerprovision mitumfasse. Li■■■■ habe dem Kläger geraten zu versuchen, den Kaufpreis herabzuhandeln; wenn ihm das gelinge, sollte er die Differenz als Provision erhalten. Die Zahlung von Provision neben dem Betrag von 110 DM/qm sei abgelehnt worden. Der Kläger sei hiermit einverstanden gewesen. Das ergebe sich auch aus seinen Schreiben an Li■■■■ vom

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



20. November und 8. Dezember 1965. Demgegenüber meint der Kläger, Li [REDACTED] habe lediglich versucht, den Kaufpreis zu drücken. Die Beklagte sei von ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Provision nur für den Fall befreit worden, daß D [REDACTED] das Grundstück zu einem Preis verkaufe, der nicht über 109 DM/qm liege. Dieser Fall sei aber nicht eingetreten. Seinen Schreiben vom 20. November und 8. Dezember 1965 gibt der Kläger eine andere Auslegung.

Das Landgericht hat die Klage nach Beweisaufnahme abgewiesen. Die Berufung des Klägers blieb ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Kläger weiter den Antrag auf Zahlung einer Provision in Höhe von 15 500 DM. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Unstreitig ist zwischen den Parteien ein Maklervertrag zustande gekommen. Der Kläger hat der Beklagten den Villenbesitz des Eigentümers D [REDACTED] in B [REDACTED] nachgewiesen. Die Beklagte hat dieses Grundstück gekauft.

Die Parteien streiten darüber, ob dem Kläger eine Maklerprovision zusteht. Das Berufungsgericht hat dies verneint. Es hat in Übereinstimmung mit dem Landgericht angenommen, daß die Parteien eine Vereinbarung getroffen hätten, nach der dem Kläger eine Maklerprovision nur zustehen solle, wenn die Beklagte das Grundstück zu einem unter 110 DM/qm liegenden Kaufpreis erhalte; diese Bedingung sei aber nicht eingetreten, da die Beklagte einen Kaufpreis von 110 DM/qm habe zahlen müssen.

Rechtliche Bedenken dagegen, daß eine solche Vereinbarung zu beachten ist, bestehen nicht. Auch für die Höhe und die Entstehung des Provisionsanspruches sind die getroffenen Vereinbarungen maßgebend. Die Vorschrift des § 653 BGB, nach der ein Maklerlohn als stillschweigend vereinbart gilt, wenn die dem Makler Übertragene Leistung den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist, findet keine Anwendung, wenn die Vertragsparteien eine Vereinbarung über die Provision getroffen haben. Das gilt auch dann, wenn vereinbart worden ist, daß der Makler die Provision nur unter bestimmten Voraussetzungen fordern kann. Wird dem Makler die Zahlung der Provision von einem Kaufinteressenten unter der Bedingung zugesagt, daß er das Grundstück zu einem bestimmten Kaufpreis oder unter einem bestimmten Kaufpreis erhält, und tritt diese Bedingung nicht ein, so ist der Anspruch auf Provision nicht gegeben. Denn dann ist, wenn nicht irgendwelche besonderen Umstände eine andere Auslegung gebieten, nicht das Provisionsversprechen bedingt abgegeben und durch den Nichteintritt der Bedingung hinfällig geworden; vielmehr ist nur die Zahlung der Provision an eine Bedingung geknüpft worden. Für eine Anwendung des § 653 BGB ist dann kein Raum (RGZ 95, 137, 140).

Das Berufungsgericht hat offen gelassen, ob die Zahlung der Provision in dem Schreiben der durch Lippick vertretenen Beklagten vom 28. Oktober 1965 nur für den Fall versprochen worden war, daß die Beklagte das Grundstück zu einem Preis von 100 DM/qm erhalte, oder ob die Zahlung der Provision in diesem Schreiben generell zugesagt worden war. Denn jedenfalls hätten sich, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, der Kläger und Li in einer Besprechung im November 1965 darauf ge-

einigt, daß der Kläger eine Provision nur dann erhalten solle, wenn die Beklagte das Grundstück für einen unter 110 DM/qm liegenden Kaufpreis erhalte.

Diese Feststellung hat das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Landgericht auf das Ergebnis der erstinstanzlichen Beweisaufnahme gestützt, insbesondere auf die Aussagen des Zeugen Li [REDACTED] und der Zeugin S [REDACTED], einer Sekretärin des Li [REDACTED]. Die Ansicht der Revision, die in dem von den Zeugen bekundeten Gespräch keine Provisionsabrede sehen will, enthält einen Angriff gegen die Beweiswürdigung des Tatrichters, der in der Revisionsinstanz keine Berücksichtigung finden kann. Die Würdigung des Berufungsgerichts ist möglich und läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen.

Das Berufungsgericht hat die Tatsache, daß zwischen dem Kläger und Li [REDACTED] in der Besprechung vom November eine neue Provisionsabrede zustande gekommen ist, außerdem durch das Schreiben des Klägers vom 8. Dezember 1965 bestätigt gesehen. In diesem Schreiben hat der Kläger Li [REDACTED] mitgeteilt, er habe keinerlei Provision für sich herausholen können, weil Demant auf dem Preis von 110 DM/qm bestanden habe und weil in den 110 DM/qm die Provision einkalkuliert gewesen sei. Das Geschäft sei für ihn also ein Wohltätigkeitsgeschäft für die Parteien geworden. Der Kläger knüpft daran noch die Frage, ob die Beklagte auf seine Bitte hin nicht doch noch etwas für ihn bewilligen könne. Daß das Berufungsgericht diese Mitteilung in Übereinstimmung mit dem Landgericht als eine eindeutige Bestätigung seines Einverständnisses mit der von Li [REDACTED] in der Novemberbesprechung vorgeschlagenen Provisionsabrede angesehen hat, stellt entgegen der

Ansicht der Revision nicht eine denkgesetzlich unmögliche Auslegung dar. Die Ansicht der Revision, dieses Schreiben sei allenfalls ein Anzeichen dafür, daß keine Provisionsvereinbarung zustande gekommen sei, ist nicht haltbar. Das Schreiben läßt vielmehr deutlich die Enttäuschung des Klägers darüber erkennen, daß ihm kein Provisionsanspruch gegen die Beklagte zustehe.

Nichts anderes ergibt sich nach Auffassung des Berufungsgerichts aus dem Schreiben des Klägers an Li [REDACTED] vom 20. November 1965. Die Revision meint, der Kläger habe in diesem Schreiben einen Kompromißvorschlag gemacht, den die Beklagte nicht angenommen habe. Sie will daraus wohl folgern, daß demnach in der vorausgegangenen Unterredung zwischen dem Kläger und Li [REDACTED] keine Provisionsabrede zustande gekommen sein könne. Die Meinung des Klägers geht jedoch an dem klaren Wortlaut des Schreibens vorbei. Darin ist nicht von einem Kompromißvorschlag an die Beklagte die Rede; vielmehr heißt es, der Kläger habe mit D [REDACTED] einen Kompromiß geschlossen und dieser gehe dahin, daß D [REDACTED] dem Kläger 5 000 DM zahle und ihm bestimmte weitere Aufträge für den Ankauf von Häusern gegen Zahlung der üblichen Maklerprovision erteilen werde.

Entgegen der Auffassung der Revision hat sich die Beklagte dadurch, daß sie die Zahlung einer Provision neben einem Kaufpreis von 110 DM/qm abgelehnt hat, nicht eines Treueverstoßes schuldig gemacht. Die Abänderung einer früheren Provisionsabrede und die Vereinbarung, daß die Provision nur unter einer Bedingung gezahlt werde, stellen als solche keine Umstände dar, in denen eine Treuwidrigkeit gesehen werden könnte. Es ist auch nicht

ersichtlich, daß der Kläger gehindert gewesen wäre, den Vorschlag einer bedingten Provisionsabrede abzulehnen. Wäre er auf den neuen Vorschlag nicht eingegangen, dann hätte er, wenn die Beklagte das Grundstück dennoch gekauft hätte, den Provisionsanspruch nach der ursprünglichen, im Oktober 1965 getroffenen Abrede erworben.

Die Revision mußte daher als unbegründet zurückgewiesen werden.

Dr. Hauß

Johannsen

Wüstenberg

Dr. Pfretzschner

Dr. Buchholz