

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 1177/68

URTEIL

Verkündet am

25. November 1970
Blecher,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Elsa B [REDACTED], [REDACTED] S [REDACTED]-S [REDACTED],
S [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

gegen

1. Herrn Wilhelm L [REDACTED], [REDACTED] D [REDACTED], R [REDACTED]-
S [REDACTED]straße [REDACTED],

2. Frau Hubertine L [REDACTED], geb. C [REDACTED], wohnhaft
ebenda,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. November 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Hauß und der Bundesrichter Johannsen, Dr. Pfretzschner, Dr. Reinhardt und Dr. Buchholz

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 20. Dezember 1967 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin war die Alleininhaberin der handelsgerichtlich eingetragenen Firma Import-Allianz B & Co., die zum 1. Januar 1967 veräußert worden ist. Die Beklagten sind zu je 1/2 Eigentümer zweier Grundstücke in einer Größe von insgesamt rd. 30.000 qm, die Anfang 1965 noch nicht als Baugelände ausgewiesen waren. Nachdem sie erfolglos versucht hatten, die Grundstücke zu veräußern, schlossen sie am 30. März 1965 mit der Firma B & Co., für die der Ehemann der Klägerin die Verhandlungen führte, folgenden, vom Ehemann der Klägerin formulierten Vertrag:

" Wir, die Unterzeichneten, Eheleute Wilhelm L., vertreten durch Herrn Wilhelm L., ... erteilen hiermit der Firma B. & Co. ... den Alleinauftrag, unsere Grundstücke, Gemarkung O., Grundbuch Bl. Band 41, Flur 10, Parzellen 106 und 110, ganz oder in Teilflächen als einzelne Baustellen, unter den nachstehenden Bedingungen zu verkaufen:

Sofern die vorgenannten Parzellen in Teilflächen als einzelne Baustellen von der Firma B. & Co. verkauft werden, ist die Straßenführung des Bebauungsplanes des Planungsamtes beim Bauamt des S. einzuhalten. Die Firma B. & Co. hat die Einteilung der einzelnen Baustellen mit dem Planungsamt beim Bauamt des Siebkreises abzustimmen.

Für diesen Verkauf erhält die Firma B. & Co. von uns 3 % des Verkaufspreises, wobei der Netto-Verkaufspreis für uns DM 11,- je Quadratmeter nicht unterschreiten darf. Diese Provision wird von uns an die Firma B. & Co. gezahlt nach der Beurkundung der Kaufverträge beim Notar und ist auch dann zahlbar, wenn wir einen Verkauf oder Teilverkauf ohne die Vermittlung der Firma B. & Co. vornehmen.

Sollte die Firma B. & Co. den Verkauf der Baustellen einschließlich der Kosten für die Be- und/oder Entwässerung und/oder Elektrifizierung und/oder Straßenherstellung und/oder Straßenverbesserung vornehmen, so sind diese Erschließungskosten von der Firma B. & Co. zu tragen. In einem solchen Falle ist an uns je Quadratmeter Baustelle DM 11,- zu zahlen, wovon alsdann von uns keine Notariatskosten und Gerichtskosten getragen werden.

Für die Planungsarbeiten sowie für die Anfertigung und Durchfechtung der Anträge zur Genehmigung der Bebauung der Baustellen erhält die Firma B. & Co. von uns 4 % des Bodenwertes.

Wir halten uns an diesen Alleinauftrag an die Firma B. & Co. 3 Monate gebunden, und zwar dergestalt, daß wir diesen Auftrag nach 3 Monaten zurückziehen können, sofern die Firma B. & Co. uns innerhalb dieser



Frist nicht 10 Käufer von Einzel-Baustellen nachgewiesen hat. Die Frist beginnt mit dem Tage der ersten Einreichung eines Antrages zur Genehmigung einer Bebauung bei der Bauaufsichtsbehörde. Sofern die Firma B[REDACTED] & Co. innerhalb der ersten drei Monate uns Käufer für 10 Einzel-Baustellen nachgewiesen hat, so läuft für den Rest der noch auf den Parzellen 106 und 110 vorhandenen Einzel-Baustellen dieser Alleinauftrag unbefristet. "

Der Vertrag wurde von dem Ehemann der Klägerin und "für die Eheleute L[REDACTED]" von dem Beklagten zu 1) unterzeichnet, eine Beurkundung erfolgte nicht.

Mit Schreiben vom 29. Mai 1965 stellte die Firma B[REDACTED] & Co. bei der Gemeinde Oberpleis den Antrag auf Feststellung der Bebaubarkeit und Genehmigung der Teilung des Grundstücks Parzelle 110. Da der von der Gemeinde aufgestellte Flächennutzungsplan vom zuständigen Regierungspräsidenten noch nicht genehmigt worden war, wurde die Bauvoranfrage der Baugenehmigungsbehörde nicht vorgelegt. Auch stellte sich heraus, daß die Frage der Entwässerung noch zu klären war. Statt der vorgesehenen Kleinkläranlagen mußte eine zentrale Entwässerungsanlage mit einem Kostenaufwand von etwa DM 120.000,- geschaffen werden. Der Ehemann der Klägerin versuchte daher, den Beklagten zu 1) zu veranlassen, die Kosten für den Bau der Entwässerungsanlage durch eine Belastung der Grundstücke mit einer Grundschuld zu beschaffen. Er übersandte dem Beklagten den Entwurf eines mit Datum vom 17. Juni 1965 versehenen Schreibens, mit dem sie der Firma B[REDACTED] & Co. den Auftrag zur Herstellung der zentralen Entwässerungsanlage für den ersten Bauabschnitt zum Festpreis von DM 75.253,40 erteilen sollten. Zugleich übersandte er

den Entwurf einer Vollmacht, mit der er selbst bevollmächtigt werden sollte, einzelne Parzellen aus den beiden Grundstücken zu verkaufen. Diese Vollmacht sollte notariell beurkundet werden. Die Beklagten unterzeichneten beide Schriftstücke nicht. Mit Schreiben vom 18. Juni 1965 kündigten sie den mit der Firma B[REDACTED] & Co. geschlossenen Vertrag.

Die Klägerin verlangt von den Beklagten wegen der nach ihrer Auffassung unberechtigten Kündigung des Vertrages Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Sie hat behauptet, die Firma B[REDACTED] & Co. sei ohne Aktiva und Passiva veräußert worden. Der von der Gemeinde aufgestellte Bebauungsplan wäre von den übergeordneten Behörden mit Sicherheit genehmigt worden. Die Grundstücke der Beklagten hätten dann innerhalb der in dem Vertrag vorgesehenen Frist in Einzelparzellen aufgeteilt werden können. Auch hätte die Firma B[REDACTED] & Co. innerhalb dieser Frist mindestens 10 Interessenten beibringen können, die die Einzelparzellen gekauft hätten, nachdem die Bebaubarkeit endgültig gesichert gewesen wäre. Dabei hätte ein Kaufpreis von DM 12,- pro qm erzielt werden können. Hiervon hätten der Firma B[REDACTED] & Co. nach dem Vertrag insgesamt 7 %, nämlich 4 % für die Planungsarbeiten und 3 % Provision für den Verkauf der Parzellen von insgesamt 29.310 qm zu einem Verkaufspreis von 12,- DM/qm, also 24.620,40 DM zugestanden. Außerdem hätte sie weitere Gewinne durch den Bau der Entwässerungsanlage und den späteren Verkauf der zu errichtenden Häuser erzielen können. Vorerst mache sie einen Teil des entstandenen Schadens geltend. Sie hat einen Betrag von 24.620,40 DM nebst 7,5 % Zinsen seit Klagzustellung eingeklagt.

Die Beklagten haben geltend gemacht, der Klägerin stehe schon deshalb kein Schadensersatzanspruch zu, weil der Vertrag mangels der in § 313 BGB vorgeschriebenen Form nichtig sei. Ein weiterer Nichtigkeitsgrund ergebe sich daraus, daß es der Firma B■■■■ & Co. von Anfang an unmöglich gewesen sei, die von ihr übernommenen Verpflichtungen zu erfüllen. Wegen der Kosten der Entwässerungsanlage sei der vorgesehene Nettoverkaufspreis von DM 11,- pro qm nicht zu erzielen gewesen. Die Firma B■■■■ & Co. habe es in dem Vertrag zwar übernommen, die Kosten der Entwässerungsanlage selbst zu bestreiten, sei hierzu jedoch nicht in der Lage gewesen. Auch habe sie bis heute noch keinen einzigen Kaufinteressenten nachzuweisen vermocht. Der Beklagte zu 1) sei von der Beklagten zu 2) nur zum Abschluß eines solchen Vertrages bevollmächtigt gewesen, der vorgesehen habe, daß die Beklagten innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Vertragsschluß den Erlös aus dem Verkauf von mindestens 10 Bauparzellen erlangten. Vorsorglich haben die Beklagten den Vertrag angefochten, weil sie über die Leistungsfähigkeit der Firma B■■■■ & Co. getäuscht und weil ihnen verheimlicht worden sei, daß nicht der Ehemann der Klägerin, mit dem allein sie hätten kontrahieren wollen, sondern die Klägerin Inhaberin der Firma B■■■■ & Co. gewesen sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin hatte keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgt die Klägerin den Klagantrag weiter. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Mit Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß der zwischen den Parteien am 30. März 1965 abgeschlossene Vertrag der Form des § 313 Satz 1 BGB bedurfte und mangels Einhaltung dieser Form nach § 125 Satz 1 BGB nichtig war, wenn die Beklagten in diesem Vertrage die Verpflichtung übernommen haben, ihr Grundstück durch die Klägerin an von dieser beizubringende Interessenten zu verkaufen und zu übereignen (RGZ 50, 163; 81, 49). Das nimmt auch die Revision nicht in Abrede.

Die Revision macht jedoch geltend, das Berufungsgericht habe zu Unrecht angenommen, daß die Beklagten sich in dem Vertrage zum Verkauf ihres Grundstücks verpflichtet hätten. In Wirklichkeit liege ein Dienstleistungs- und Maklervertrag in der Form des Alleinauftrags vor, der eine solche Verpflichtung nicht enthalte.

Der Revision ist zuzugeben, daß der Vertrag in dem Schriftstück vom 30. März 1965 nicht mit der wünschenswerten Klarheit abgefaßt ist und Zweifel angebracht sein mögen, ob, soweit es sich um den Verkauf der Grundstücke handelt, ein reiner Maklerauftrag oder ein Verkaufsauftrag an die Klägerin erteilt sein sollte. Das Berufungsgericht hat diese Zweifel gesehen. Es hat jedoch auf Grund des Wortlauts und der Umstände angenommen, daß ein Verkaufsauftrag vorliegt. Bei dieser Feststellung des Berufungsgerichts handelt es sich um eine grundsätzlich dem Tatrichter obliegende Auslegung eines Individualvertrages, die durch das Revisionsgericht nur darauf nachgeprüft werden kann, ob sie anerkannte Auslegungsregeln,

allgemeine Erfahrungssätze oder die Denkgesetze verletzt oder wesentliche Umstände nicht beachtet hat. Ein solcher Rechtsfehler ist nicht ersichtlich.

Soweit das Berufungsgericht dem Wortlaut des Vertrages Bedeutung beigemessen hat, hat es nicht verkannt, daß der Vertrag mehrfach Ausdrücke aus dem Maklerrecht, insbesondere den des Alleinauftrags verwendet hat. Doch hat das Berufungsgericht demgegenüber dem Umstand, daß wiederholt von einem Verkauf durch die Klägerin die Rede ist, in Verbindung damit, daß für die inhaltliche Gestaltung der Kaufverträge bestimmte verbindliche Weisungen erteilt worden sind, eine wesentlichere Bedeutung beigelegt. Wenn es auch richtig ist, daß der Ausdruck "verkaufen" auch in Maklerverträgen mitunter anstelle von "Vermitteln eines Verkaufs" gebraucht wird, und wenn Anweisungen über den Inhalt der Kaufverträge auch in Maklerverträgen durchaus sinnvoll sind, so erscheint die Auslegung des Berufungsgerichts doch im Hinblick auf die sonstige Ausgestaltung des Vertrages rechtlich unbedenklich. Der Klägerin war aufgegeben worden, die für den Verkauf der Grundstückspartzellen erforderlichen Vorbereitungsarbeiten zu leisten. Sie sollte die Bebauungsplanung ausarbeiten und die Anträge zur Genehmigung der Bebauungen durchfechten. Sie sollte auch die Erschließungskosten tragen (Abs. 4 des Vertrages), womit offenbar gemeint war, daß sie diese Kosten möglicherweise vorweg investieren und jedenfalls in der Weise auf die Käufer umlegen sollte, daß den Beklagten ein Kaufpreis von 11,- DM/qm verblieb. Angesichts der Verpflichtung der Klägerin zu diesen Leistungen konnte das Berufungsgericht annehmen, es habe den Beklagten nicht wie bei

einem reinen Maklervertrag freistehen sollen, einen Verkauf durch die Klägerin zu verweigern.

Das Berufungsgericht hat seine Annahme, die Beklagten seien an den Verkauf gebunden, weiter daraus entnommen, daß der Ehemann der Klägerin den Beklagten den Entwurf einer Vollmacht mit Datum vom 17. Juni 1965 übersandt hat. Auch das ist rechtlich nicht zu beanstanden, da, wie das Berufungsgericht ausgeführt hat, keine Anhaltspunkte dafür bestehen, daß die Vertragsbeziehungen damit ergänzt oder auf eine neue Grundlage gestellt werden sollten. Das wäre aber der Fall gewesen, wenn der Vertrag vom 30. März 1965 einen reinen Maklervertrag ohne eine Verkaufsverpflichtung der Beklagten enthalten hätte. Darauf, daß die Klägerin beabsichtigte, mit dem Vertrag vom März 1965 eine Verkaufsverpflichtung der Beklagten zu begründen, deutet im übrigen auch noch ihr Vorbringen in diesem Rechtsstreit hin, wonach die Beklagten auch bei Ablehnung eines Verkaufs zur Zahlung einer Provision an die Klägerin verpflichtet sein sollten (Schriftsatz vom 2. Mai 1966). Die Übernahme einer solchen Verpflichtung kann auch bei Annahme eines Maklervertrages den Formzwang des § 313 Satz 1 BGB auslösen (vgl. die Entscheidung des erkennenden Senats in NJW 1970, 1915).

Das Berufungsgericht konnte entgegen der Meinung der Revision auch davon absehen, eine Umdeutung des Vertrages in einen Maklervertrag nach § 140 BGB zu erörtern. Mit einer solchen Umdeutung würde die angenommene Zweckrichtung des Vertrages verfehlt werden, die

wesentlich gerade darin bestand, daß die Klägerin in Zusammenhang mit ihren Vorarbeiten für die Bebauung und den Verkauf der Parzellen auch den Verkauf vornehmen durfte, ohne daran durch eine Verkaufsverweigerung der Beklagten gehindert werden zu können.

Sonach erweist sich die Revision nicht als begründet.

Dr. Hauß	Johannsen	Dr. Pfretzschner
Dr. Reinhardt	Dr. Buchholz	