

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 118/76

URTEIL

Verkündet am

20. April 1977
H e l l m a n n
Justizhauptsekretär

in dem Rechtsstreit

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

der Firma T [REDACTED] Immobilienvertriebsgesellschaft mbH &
Co KG, vertreten durch deren persönlich haftende
Gesellschafterin, die T [REDACTED] Immobilienvertriebsgesell-
schaft mbH, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer,
den Kaufmann Peter K [REDACTED], B [REDACTED], O [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Herrn Dr. med. Essam Kh [REDACTED], M [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. April 1977 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Grell und die Richter Dr. Buchholz, Knüfer, Rottmüller und Dehner

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 5. Juli 1976 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten der Revision.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Jahre 1974 begann in G■■■■■■, Ta■■■■■■, ein Bauvorhaben zur Erstellung von 18 Reihen-Eigenheimen. Baubetreuerin war die Firma H■■■■■■ GmbH & CO KG in B■■■■■■. Ihr sollten auf Grund von Geschäftsbesorgungs- und Baubetreuungsverträgen (nachfolgend: Hauptverträge) mit den einzelnen Kaufinteressenten die wirtschaftliche, finanzielle und organisatorische Vorbereitung sowie die Gestaltung, Durchführung, Abwicklung und Abrechnung des Bauvorhabens obliegen; die Interessenten sollten sich dabei zu einer Bauherrengemeinschaft zusammenschließen (Bauherrenmodell). Der Kläger war an dem Erwerb eines Eigenheimes interessiert.

- 3 -

Am 21. Dezember 1974 unterzeichnete der Kläger ein von der Beklagten formularmäßig vorbereitetes, als "Auftrag" bezeichnetes Vertragsangebot, durch das er sie beauftragte und bevollmächtigte, den Hauptvertrag mit der Firma Heureka abzuschließen, und durch das er versprach, eine "Beratungs- und Bearbeitungsgebühr" in Höhe von 3 % der Gesamtkosten zuzüglich 11 % Mehrwertsteuer zwei Wochen nach Annahme des Auftrages durch die Beklagte an diese zu überweisen.

Mit Schreiben vom 24. Dezember 1974 bestätigte die Beklagte dem Kläger "nach Rücksprache mit der Baubetreuerin" die Annahme des Vermittlungsauftrages, kündigte an, daß sie als sein "Treuhänder" den Hauptvertrag mit der Baubetreuerin abschließen werde, und bat um Unterzeichnung einer von ihr vorbereiteten Vollmacht. Zugleich fügte sie für ihre "Bemühungen" die Gebührenrechnung vom 27. Dezember 1974 bei, mit der sie dem Kläger gemäß "Vermittlungsauftrag" vom 21. Dezember 1974 eine "Beratungs- und Bearbeitungsgebühr" in Höhe von 6.736,- DM (das sind 3 % des "Gesamtaufwandes" von 202.300,- DM = 6.069,- DM zuzüglich 11 % Mehrwertsteuer = rd. 667,- DM) in Rechnung stellte.

Nachdem der Kläger diesen Betrag an die Beklagte überwiesen hatte, erklärte er mit Schreiben vom 20. Januar 1975, daß er vom "Auftrag für einen Geschäftsbesorgungs- und Baubetreuungsvertrag" zurücktrete, und bat um Rückzahlung der 6.736,- DM; die Vollmacht unterschrieb er nicht. Mit Schreiben vom 27. Januar 1975 lehnte die Beklagte die Rückzahlung ab, erklärte, daß ihre "Gesamtarbeit in dieser Angelegenheit" bereits abgeschlossen sei, und nahm den "Rücktritt" an.



In der Folgezeit wurde die Beklagte für den Kläger nicht mehr tätig; den Abschluß eines Hauptvertrages mit der Firma H. [REDACTED] lehnte der Kläger ab; zu einem Eigenheim-erwerb kam es nicht.

Der Kläger hält den zwischen den Parteien am 21./24. Dezember 1974 zustandegekommenen Vertrag für einen Maklervertrag, gerichtet auf die Vermittlung eines Hauptvertrages zwischen ihm und der Firma H. [REDACTED].

Er hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 6.736,- DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten.

Sie hält jenen Vertrag für einen Geschäftsbesor-gungsvertrag oder einen Vertrag eigener Art; die Gebühr habe sie durch die Planung und Vorbereitung des Bauherren-modells sowie durch die Beratung des Klägers und dessen "Vermittlung" an die Firma H. [REDACTED] verdient; der Abschluß eines Hauptvertrages zwischen dieser Firma und dem Kläger sei lediglich "die logische Konsequenz" aus den erbrachten Vorleistungen gewesen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurück-gewiesen.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Beklag-te den Antrag auf Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten ist nicht begründet.

Daß dem Kläger weder ein vertragliches noch ein gesetzliches Rücktrittsrecht zustand und zwischen den Parteien auch keine Rücktrittsvereinbarung getroffen worden ist, wird auch von der Revision nicht in Zweifel gezogen.

I. 1. Das Oberlandesgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, daß zwischen den Parteien ein Maklervertrag, gerichtet auf die Vermittlung eines Geschäftsbesorgungs- und Baubetreuungsvertrages (Hauptvertrag) mit der Firma H■■■■■, zustandegekommen sei. Daß der Vertrag rechtlich als Maklervertrag einzuordnen sei, ergebe sich aus dem Wortlaut, Sinn und Zweck der auf einem Vordruck der Beklagten beruhenden Vereinbarungen der Parteien vom 21./24. Dezember 1974, aus dem Inhalt der Rechnung vom 27. Dezember 1974, aus der Art der Vergütung und ihrer Höhe und trotz der Fälligkeitsregelung (Zahlung des Honorars zwei Wochen nach Annahme des Auftrages unabhängig vom Abschluß des Hauptvertrages). Daß die Vertretung beim Abschluß des Hauptvertrages nicht die eigentliche Tätigkeit der Beklagten für den Kläger habe sein sollen, habe die Beklagte selber eingeräumt. Andererseits habe sich diese Tätigkeit nicht auf lediglich vorbereitende Maßnahmen (Planung und Vorbereitung des Bauherrenmodells sowie bloße Beratung) beschränken sollen. Vielmehr sei es dem Kläger für die Beklagte erkennbar in erster Linie auf die Vermittlung eines Hauptvertrages mit der Betreuungsfirma angekommen. Gerade dafür sei das Honorar

versprochen worden, um auf diese Weise das Hauptziel, nämlich den Erwerb eines Eigenheimes, zu erreichen, nachdem für eine bindende Aufnahme des Klägers in die Bauherrengemeinschaft der Abschluß eines Hauptvertrages erforderlich gewesen sei. Da dieser Vertrag nicht zustande gekommen sei, habe die Beklagte das Honorar nicht verdient (§ 652 Abs. 1 Satz 1 BGB). Eine Individualvereinbarung über die Zahlung einer erfolgsunabhängigen Provision sei auf Grund des Formularvertrages nicht getroffen worden. Der Klageanspruch sei daher nach § 812 BGB begründet.

II. Die Ausführungen sind rechtlich nicht zu beanstanden.

a) Die Revision läßt zunächst außer acht, daß der Tatrichter auf Grund der eigenen Erklärungen der Beklagten rechtsfehlerfrei festgestellt hat, die Beklagte habe das Vertragsangebot des Klägers als Angebot zum Abschluß eines auf Vermittlung des Hauptvertrages gerichteten Maklervertrages aufgefaßt. Das Berufungsgericht hat entgegen der Auffassung der Revision auch nicht verkannt, daß als der Beklagten zu erbringende Leistungen die Planung und Vorbereitung des Bauherrenmodells (1), die Beratung des Klägers (2), die Vermittlung des Hauptvertrages (3) und die Vertretung des Klägers beim Abschluß des Hauptvertrages (4) in Betracht kamen. Es hat sämtliche erbrachten oder vorgesehenen Leistungen in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen und als entscheidend die Vermittlung (und den Abschluß) des Hauptvertrages angesehen; diese tatrichterliche Würdigung ist rechtlich möglich. Dabei hat der Vorderrichter weder die besonderen betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten bei der Beklagten außer acht gelassen noch für die Ermittlung des objektiven Inhalts

der rechtsgeschäftlichen Erklärungen der Parteien auf die subjektive Interessenlage allein des Klägers abgestellt. Die vorbereitenden Tätigkeiten (1 und 2) wären für den Kläger nur dann "wertvoll" geworden, wenn es zur Vermittlung und zum Abschluß des Hauptvertrages (3 und 4) und sodann zum Erwerb des Eigenheimes gekommen wäre; sonst wären sie für ihn völlig wertlos geblieben, wie das Berufungsgericht zutreffend hervorhebt. Es mag sein, daß - wie die Revision meint - für die Beklagte deren vorbereitende Tätigkeiten wesentliche wertbildende Faktoren für das vereinbarte Entgelt gewesen sind und deswegen bei der Festsetzung des Kaufpreises für das Eigenheim keine Rolle gespielt hätten; entscheidend ist, daß allein für diese Tätigkeiten das Honorar nicht vorgesehen war, wie das Berufungsurteil ohne Rechts- und Verfahrensverstöß festgestellt hat. Soweit die Revision eine eigene Deutung des rechtsgeschäftlichen Inhaltes der Parteivereinbarungen versucht, begibt sie sich auf das ihr verschlossene Gebiet der tatrichterlichen Würdigung.

b) Das Berufungsgericht ist auf Grund der getroffenen Feststellungen zutreffend zu dem Ergebnis gelangt, daß der Kläger von der Beklagten gemäß § 812 BGB die Rückzahlung der Provision verlangen könne, nachdem der Hauptvertrag zwischen ihm und der Firma H. nicht zustandegekommen ist.

III. Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, war deren Rechtsmittel als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Grell

Dr. Buchholz

Knüfer

Rottmüller

Dehner