

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 143/77

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

18. Oktober 1978

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. der BK-B[REDACTED] GmbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer Dr. Uwe H[REDACTED],
 2. der BK-B[REDACTED] Gesellschaft mbH & Co. Bauplanung-Bauträger-KG, vertreten durch die BK-B[REDACTED] GmbH, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Dr. Uwe H[REDACTED],
- beide B[REDACTED]allee [REDACTED], B[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerinnen,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Ingenieur Roland M[REDACTED],
 2. die Kauffrau Marie Louise M[REDACTED] geb. He[REDACTED],
- beide S[REDACTED]weg [REDACTED], B[REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 18. Oktober 1978 durch die Richter Dr. Hoegen, Knüfer, Rottmüller, Dehner und Dr. Blumenröhr

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts vom 30. Juni 1977 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Eigentümerin des Baugrundstücks B-
Z-
B- Straße -
beauftragte am 4. Juni 1970 die damals etwas anders firmierende Beklagte zu 2, den Verkauf des Grundstücks gegen Provision zu vermitteln. Am 15. April 1971 erteilte sie der Beklagten zu 2 in notarieller Urkunde unter Befreiung von der Vorschrift des § 181 BGB Vollmacht, ideelle Miteigentumsanteile des Grundstücks zu verkaufen und aufzulassen, das Grundstück zu teilen oder

- 3 -

nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufzuteilen und die zu bildenden Teile oder Eigentumswohnungen zu verkaufen und aufzulassen. Am 6. Juli 1971 schloß die Beklagte zu 2 mit den beiden Klägern (Eheleuten) einen schriftlichen "Vorvertrag", in dem sich diese zum Ankauf eines bestimmten Anteils an dem Grundstück und zum Abschluß eines Baubetreuungsvertrages mit der Beklagten zu 2 zwecks Errichtung einer Eigentumswohnung verpflichteten sowie Zahlung einer "Bearbeitungsgebühr" für den Erwerb des Grundstücksanteils in Höhe von 3.383,94 DM an die Beklagte zu 2 versprachen. Die Parteien stimmen darin überein, daß - unbeschadet des Vorvertrages - ein (weiterer) Maklervertrag zwischen der Beklagten zu 2 und den Klägern nicht geschlossen worden sei. Durch notariellen Grundstückskaufvertrag vom 13. Juli 1971 verkaufte die Beklagte zu 2 unter Bezugnahme auf die Vollmacht im Namen der Eigentümerin den Klägern einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück für 30.486,-- DM; in § 9 Abs. 2 heißt es: "Die durch Abschluß dieses Vertrages angefallene Provision der insoweit von dem Käufer beauftragten (Beklagten zu 2) hat der Käufer an diese ... in Höhe von 3.383,94 DM gezahlt." In einem weiteren notariellen Verträge vom 13. Juli 1971 schlossen die Kläger mit der Beklagten zu 2 einen Baubetreuungsvertrag und einen Verwaltervertrag jeweils gegen ein Honorar nach Maßgabe der im sozialen Wohnungsbau zugelassenen Höchstsätze (I § 7 Satz 1, II § 4 Abs. 1).

Die Kläger sind der Ansicht, die Beklagte zu 2 (KG) und die Beklagte zu 1 als deren Komplementärin (GmbH) seien aus ungerechtfertigter Bereiche-



rung zur Rückzahlung der 3.383,94 DM verpflichtet, weil die Beklagte zu 2 an dem Kaufobjekt in erheblichem Maße wirtschaftlich beteiligt gewesen sei und eine eigentümerähnliche Stellung an dem Objekt eingenommen habe, was sie erst später erfahren hätten. Die Beklagte zu 2 habe außerdem den Kaufpreis in treuwidriger Weise hochgetrieben.

Die Kläger haben beantragt, die Beklagten zur Zahlung von 3.383,94 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagten haben um Klageabweisung gebeten.

Sie sind dem Vortrag der Kläger entgegengetreten und haben geltend gemacht, die Kläger hätten die Bearbeitungsgebühr allein für den Nachweis des Grundstücksanteils versprochen und gezahlt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht nach dem Klageantrage erkannt. Mit der zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten den Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten ist sachlich nicht gerechtfertigt.

1. a) Das Berufungsgericht hat den "Vorvertrag" vom 6. Juli 1971, in dem sich die Kläger für den notariellen Vertragsschluß über den Grundstücksanteil zu

einer als "Bearbeitungsgebühr" bezeichneten Maklerprovision in Höhe von 3.383,94 DM verpflichtet hätten, als Maklervertrag im Sinne des § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB angesehen, ohne zu der Frage Stellung zu nehmen, ob die Beklagte zu 2 für die Kläger eine Nachweistätigkeit oder eine Vermittlungstätigkeit habe entfalten sollen. Es ist zu dem Ergebnis gelangt, daß die Beklagten zur Rückzahlung der 3.383,94 DM verpflichtet seien, weil die Beklagte zu 2 wegen einseitiger Interessenbindung an die Grundstückseigentümerin eine vergütungswürdige Maklerleistung in Wahrheit nicht erbracht habe und deswegen um den Betrag ungerechtfertigt bereichert sei. Diese Bindung ergebe sich sowohl aus ihrer Stellung als Verkaufsbevollmächtigte gemäß der Vollmacht vom 15. April 1971 als auch daraus, daß sie mit der von der Eigentümerin an sie zu zahlenden Vermittlungsprovision prozentual am Verkaufserlös beteiligt gewesen sei. Hierdurch sei sie außerstende gewesen, auch den Klägern als unparteiische (neutrale) Maklerin zu dienen. Ob eine Interessenkollision konkret eingetreten sei, könne offenbleiben.

b) Es kann dahinstehen, ob diese Ausführungen, wie die Revision der Beklagten meint, rechtlichen Bedenken begegnen, weil sich jedenfalls die weitere Begründung des Berufungsurteils als richtig darstellt (§ 563 ZPO).

2. a) Nach Auffassung des Oberlandesgerichts hatte die Beklagte zu 2 nämlich auch deswegen keinen Anspruch auf die empfangene Maklerprovision, weil sie insgesamt gesehen ein eigenes Geschäft besorgt habe

und daher der Kaufvertrag vom 13. Juli 1971 nicht mit einem "Dritten" abgeschlossen worden sei (§ 652 Abs. 1 Satz 1 BGB). Nach der Ausgestaltung des Projektes sei der Grundstückskaufvertrag mit der Eigentümerin nur die natürliche Vorstufe zum Abschluß der weiteren, am selben Tage (13. Juli 1971) geschlossenen und auf die Durchführung des Bauvorhabens gerichteten Verträge (Baubetreuungsvertrag, Verwaltervertrag) mit der Beklagten zu 2 gewesen. Das eine Vertragswerk sei ohne das andere vernünftigerweise nicht denkbar gewesen; für die Verwirklichung des davon betroffenen Projektes sei von vornherein nur die Beklagte zu 2 in Betracht gekommen. Diese habe es aufgrund der Vollmacht in der Hand gehabt, nur mit ihr genehmen Interessenten abzuschließen und dadurch gerade ihren Interessen zu dienen. Bei wirtschaftlicher Betrachtung habe die Beklagte zu 2 daher den Grundstückskaufvertrag als integralen Bestandteil der beiden anderen Verträge und damit auch zu ihren Gunsten abgeschlossen.

b) Ohne Erfolg beruft sich die Revision in diesem Zusammenhange darauf, daß mit den Klägern nur ein Nachweismaklervertrag geschlossen worden sei und die Beklagte zu 2 auch nur eine Nachweistätigkeit entfaltet habe. Die Frage, ob der Vertragspartner des Auftraggebers des Maklers "Dritter" war, ist für den Vermittlungsvertrag und für den Nachweisvertrag gleichermaßen bedeutsam, wie sich aus § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB unmittelbar ergibt (BGH LM BGB § 652 Nr. 48 = NJW 1974, 137). Es kommt daher darauf an, ob die Eigentümerin und Verkäuferin des Baugrundstücks und die Beklagte zu 2 als Makler der Kläger als personengleich

anzusehen oder zu behandeln sind. Nach der auf tatsächlichem Gebiet liegenden Würdigung des Berufungsgerichts war der Verkauf des Miteigentumsanteils an dem Baugrundstück wirtschaftlich ein "integraler" Bestandteil der mit der Beklagten zu 2 abgeschlossenen Verträge über Baubetreuung und Verwaltung. Alle diese Rechtsgeschäfte waren von vornherein als Einheit konzipiert. Ihre Durchführung lag in den Händen der dafür von Anfang an allein in Betracht kommenden, von der Eigentümerin bevollmächtigten Beklagten zu 2. Unter solchen Umständen ist es rechtlich nicht zu beanstanden, wenn der Tatrichter den Abschluß eines die Provisionspflicht auslösenden Vertrages mit einem von dem Makler verschiedenen Dritten im Sinne von § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB verneint.

3. Das Oberlandesgericht hat im einzelnen dargelegt, aus welchen Gründen zwischen der Beklagten zu 2 und den Klägern keine Vereinbarung dahin getroffen worden sei, daß der Beklagten zu 2 die Provision (auch) dann gebühre, wenn der Kaufvertrag nicht mit einem "Dritten" geschlossen werde. Diese Ausführungen sind ebenfalls rechtlich unbedenklich.

Das gilt entgegen der Auffassung der Revision auch für die Feststellung, dem Vorbringen der Beklagten lasse sich nicht eindeutig entnehmen, daß die Kläger bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Vorvertrages (6. Juli 1971) Kenntnis von den Verträgen über die Baubetreuung und die Verwaltung gehabt hätten. In der Klageerwiderung (GA 12) haben die Beklagten unter Beweis-antritt vorgetragen, eine solche Kenntnis hätten die

Kläger beim Abschluß des Kaufvertrages (13. Juli 1971) gehabt. Sodann haben sie ohne Zeitangabe behauptet, sowohl Baubetreuungsvertrag als auch Verwaltervertrag seien den Klägern als Entwürfe vom verhandelnden Notar bereits zugesandt worden. Wenn die Beklagten abschließend geltend gemacht haben, die Kläger hätten "also" vor Abschluß des Maklervertrages "Kenntnis der gesamten Sach- und Rechtszusammenhänge" gehabt, so konnte der Tatrichter den Vortrag "insgesamt" ohne Rechtsverstoß als nicht eindeutig ansehen.

Der Revision kann auch nicht darin gefolgt werden, daß sich die Kenntnis schon aus dem Wortlaut des Vorvertrages ergebe. Wenn es dort heißt, die Kläger verpflichteten sich zum Ankauf eines Grundstückanteils sowie zum Abschluß "eines" Betreuungsvertrages mit der Beklagten zu 2, so ist damit noch nicht gesagt, daß die Kläger auch über den konkreten Inhalt dieses Vertrages Bescheid wußten.

4. Da das Berufungsurteil auch im übrigen keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, war deren Revision als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Hoegen

Dehner

Knüfer

Dr. Blumenröhr

Rottmüller