

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IV ZR 167/75

Verkündet am
2. Februar 1977
H e l l m a n n ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Georg P [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Kauffrau Gudrun E [REDACTED], S [REDACTED]-L [REDACTED]
Nr. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Februar 1977 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Grell und die Richter Dr. Buchholz, Rottmüller, Dr. Hoegen und Dehner

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten wird das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 5. Juni 1975 aufgehoben und das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Kempten (Allgäu) vom 4. Dezember 1974 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte hatte in H [REDACTED] (Gemarkung L [REDACTED]) ein landwirtschaftliches Anwesen mit den Grundstücken Flurnummer 270, 272, 288 und 489 erworben. Er wollte die Grundstücke als Baugelände verkaufen und ließ zu diesem Zweck von einem Ingenieurbüro den Entwurf eines Bebauungsplanes ausarbeiten und vom Bauamt des Landratsamts Oberallgäu einen Bauleitplan erstellen. Mit der Gemeinde stand er wegen der Übernahme der Erschließungskosten in Verhandlungen.

- 3 -

Am 17. August 1972 schloß er mit der Klägerin eine schriftliche Vereinbarung, die u.a. folgende Bestimmungen enthielt:

1. Herr P. [REDACTED] ermächtigt die Fa. E. [REDACTED] wegen des Verkaufs seiner in H. [REDACTED] gelegenen baureifen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 126.000 m² mit potenten Interessenten zu verhandeln.

...

3. Herr P. [REDACTED] verlangt für sich bei Verkauf einen Festpreis von DM 25,-- pro m², ohne sonstige Nebenkosten.

Die Firma E. [REDACTED] ist berechtigt, einen Verkaufspreis von DM 27,-- anzubieten. Beide Partner sind sich darüber einig, daß der Mehrbetrag von DM 2,-- pro m² der Firma E. [REDACTED] als Vermittlerprovision zur Verfügung steht, die Fa. E. [REDACTED] übernimmt es, aus dieser Provision alle Sonderprovisionen an Dritte selbst zu vergüten.

Die Fa. E. [REDACTED] zahlt aus der ihr vergüteten Provision die Mehrwertsteuer.

...

Ziff. 4 des Vereinbarungsentwurfs hatte ursprünglich folgenden Wortlaut:

Die unter 3) genannte Provision ist bei notarieller Verbriefung bzw. bei Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer fällig.

Auf Verlangen des Beklagten wurden jedoch vor der Unterzeichnung der Vereinbarung die Worte "bei notarieller Verbriefung bzw." gestrichen.

Die Klägerin brachte dem Beklagten wenig später als Kaufinteressenten die Firma T. [REDACTED], S. [REDACTED] F. [REDACTED] und K. [REDACTED] T. [REDACTED] GmbH Bauträger KG. Mit dieser schlossen der Beklagte und dessen Ehefrau am 5. Oktober 1972 einen notariellen Tauschvertrag. In ihm verpflichtete sich der



Beklagte, seine in L [REDACTED] gelegenen Grundstücke an die Firma T [REDACTED] zu veräußern. Diese verpflichtete sich, dem Beklagten und seiner Ehefrau einen Miteigentumsanteil an dem ihr gehörenden Baugrundstück K [REDACTED] Flurnummer 4223 einzuräumen. Es war vorgesehen, daß die Firma T [REDACTED] auf dem Grundstück eine Eigentumswohnanlage und die Eheleute P [REDACTED] einen in die Eigentumswohnanlage einbezogenen Hotel- und Bürotrakt nebst Wohnung errichten sollten. Die Firma T [REDACTED] sollte die Baubetreuung für die Eheleute P [REDACTED] übernehmen. Sie wurde bevollmächtigt, eine Teilungserklärung abzugeben, durch die mit dem Miteigentumsanteil der Eheleute P [REDACTED] ein Sondereigentum am Büro- und Hoteltrakt begründet wurde. Zum Ausgleich des Wertunterschiedes zwischen den Grundstücken in L [REDACTED] und dem Miteigentum an dem Baugrundstück in K [REDACTED] verpflichtete sich die T [REDACTED], eine Zuzahlung ("Tauschaufgabe") in Höhe von 973.000 DM zu leisten. Dieser Betrag sollte fällig sein, "wenn der Bebauungsplan, der in seinem Geltungsbereich die von Herrn Georg P [REDACTED] veräußerten Grundstücke ... umfaßt, rechtsverbindlich im Sinne des § 12 Satz 3 BBauG geworden ist".

Am 25. Januar 1973 schloß die Firma T [REDACTED] mit den Eheleuten P [REDACTED] einen weiteren Vertrag ab, durch den der Vertrag vom 5. Oktober 1972 teilweise abgeändert wurde. Gleichzeitig wurde in ihm der Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 4223 in K [REDACTED] an den Beklagten und seine Ehefrau aufgelassen und die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch beantragt. Beim Grundbuchamt wurde die Urkunde nicht eingereicht.

Der Bebauungsplan für die dem Beklagten gehörenden Grundstücke in L[REDACTED] wurde nicht rechtsverbindlich. Er war bereits von der Gemeindevertretung als Gemeindesatzung beschlossen und beim Regierungspräsidenten zur Genehmigung eingereicht worden. In der Gemeinde bildete sich jedoch eine Bürgerinitiative gegen das Bauvorhaben der Firma T[REDACTED]. Der Gemeinderat sah sich deshalb gezwungen, das Planungsvorhaben aufzugeben.

Am 14. März 1973 fand in K[REDACTED] eine Besprechung zwischen dem Beklagten und einem Vertreter der Firma T[REDACTED] statt. Letztere bestätigte die hierbei getroffene Vereinbarung mit einem Schreiben vom 16. März 1973. Danach waren die Gesprächspartner dahin übereingekommen, daß der Tauschvertrag aufgehoben werden sollte, wenn nicht bis spätestens 30. April 1973 "eine definitive positive Entscheidung über die Genehmigung des Bebauungsplans" vorliege. Am 8. Juni 1973 hoben die T[REDACTED] und die Eheleute P[REDACTED] die zwischen ihnen geschlossenen notariellen Verträge wieder auf.

Am 15. Januar 1973 hatte die Klägerin die ihr nach ihrer Meinung zustehende Provisionsforderung gegen den Beklagten an die V[REDACTED] in L[REDACTED] abgetreten. Auf dem Abtretungsformular hat der Beklagte folgenden vorgedruckten Text unterzeichnet:

" Von umseitiger Forderungsabtretung habe ich Kenntnis genommen. Rechte Dritter an den abgetretenen Forderungen sind mir nicht bekannt; auch bestehen keine eigenen Gegenansprüche oder sonstige Rechte (Minderungs-, Zurückbehaltungsrechte usw.). Die der abgetretenen Forderung zugrunde liegenden Lieferungen bzw. Leistungen habe ich sämtlich ordnungsgemäß erhalten.

Die Zahlungen werde ich bei Fälligkeit nur noch an Sie auf das von Ihnen angegebene Konto entrichten. "

Die im Formular vordruckten Worte "bei Fälligkeit" sind handschriftlich unterstrichen worden.

Mit der vorliegenden Klage verlangt die Klägerin Zahlung der von ihr errechneten Maklerprovision von 109.650 DM nebst 10 % Zinsen seit dem 23. August 1973 an die V[REDACTED]bank in L[REDACTED]. Sie vertritt insbesondere die Ansicht, Ziffer 4 der Vereinbarung vom 17. August 1972 sei dahin auszulegen, daß die Provision dann fällig werde, wenn ein wirksamer Kaufvertrag abgeschlossen worden sei. Selbst wenn aber die Fälligkeit der Provision von der Zahlung des Kaufpreises abhängig gemacht worden wäre, könnte sich der Beklagte auf diese Vertragsklausel nicht berufen; denn es sei allein von ihm zu vertreten, daß der Vertrag später nicht durchgeführt wurde. Schließlich habe der Beklagte nach Abschluß des notariellen Vertrages sowohl durch mündliche Erklärung gegenüber dem Zeugen W[REDACTED] als auch durch schriftliche Erklärung gegenüber der V[REDACTED]bank in L[REDACTED] anerkannt, daß die Provision der Klägerin 109.650 DM betrage.

Das Landgericht hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Die hiergegen eingelegte Berufung hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit seiner Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht stellt in tatsächlicher Hinsicht fest, daß der Beklagte bei den Verhandlungen über den Abschluß des Maklervertrages gesagt habe, er wolle erst dann Provision zahlen, wenn der notarielle Vertrag "unter Dach und Fach" sei. Zwar habe der Beklagte behauptet, daß er gesagt habe, er zahle erst, wenn der Vertrag unter Dach und

Fach sei und er sein Geld habe. Er sei jedoch den ihm obliegenden Beweis für die Richtigkeit dieser Behauptung schuldig geblieben. Der Vertrag sei daher dahin auszulegen, daß der Beklagte die Provision solange "zurückhalten" könne, bis ernstgemeinte, seinen Vorstellungen entsprechende Verträge geschlossen seien.

Dieser Beurteilung kann nicht gefolgt werden.

Jede Auslegung muß vom Wortlaut der auszulegenden Willenserklärung ausgehen. Der Richter ist zwar an den Wortlaut nicht gebunden; er hat nach § 133 BGB den wahren Willen des Erklärenden, so wie er nach außenhin zutage getreten ist, zu erforschen; er darf daher auch der Erklärung eine Deutung geben, die vom Wortsinn abweicht. Das setzt aber voraus, daß bestimmte Umstände vorliegen, aus denen geschlossen werden kann, daß der Erklärende mit seinen Worten einen anderen Sinn verbunden hat, als es dem allgemeinen Sprachgebrauch entspricht. Solange es an solchen Anhaltspunkten fehlt, muß davon ausgegangen werden, daß der Erklärende das, was er gesagt hat, auch wirklich gewollt hat.

In Ziffer 4 der schriftlichen Vereinbarung vom 17. August 1972 heißt es ausdrücklich, daß die Provision bei Zahlung des Kaufpreises fällig werde. Damit war eindeutig zum Ausdruck gebracht, daß der Beklagte die Provision erst dann zahlen müsse, wenn er den Kaufpreis erhalten habe. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts war es demnach nicht erforderlich, daß der Beklagte dies beim Abschluß des Vertrages noch einmal ausdrücklich mündlich hervorhob; es genügte vielmehr, daß sich dies aus dem Wortlaut der schriftlichen Vereinbarung ergab. Irgendwelche Anhaltspunkte dafür, daß Abs. 4 der Vereinbarung vom 17. August 1972 nach den Vorstellungen der Parteien eine vom

Wortlaut abweichende Bedeutung haben sollte, sind nicht ersichtlich. Vielmehr spricht die vom Beklagten verlangte Streichung der Worte "bei notarieller Verbriefung" dafür, daß er die Provision nicht schon nach der Beurkundung des Kaufvertrages, sondern erst bei Erhalt des Kaufpreises zahlen wollte.

II. 1. Der Beklagte war hiernach solange nicht zur Zahlung der Provision verpflichtet, als er noch auf die Zahlung des Kaufpreises wartete. Damit ist jedoch noch nicht die Frage beantwortet, ob er die Zahlung der Provision auch noch verweigern durfte, als sich herausgestellt hatte, daß mit dem Eingang des Kaufpreises nicht mehr zu rechnen war. Entscheidend hierfür ist, ob mit Ziffer 4 der Vereinbarung vom 17. August 1972 nur die Fälligkeit des Provisionsanspruchs oder auch die Voraussetzungen seiner Entstehung geregelt werden sollten.

Diese Auslegungsfrage hat das Berufungsgericht nicht entschieden: Es hat weder angenommen, daß die Pflicht zur Erfüllung des Provisionsanspruchs bis zur Zahlung des Kaufpreises aufgehoben sei, noch daß der Provisionsanspruch erst mit der Kaufpreiszahlung entstehe. Es hat vielmehr aus rechtsirrigen Überlegungen den Worten "bei Zahlung des Kaufpreises" überhaupt keine Bedeutung beigelegt. In einem solchen Fall ist das Revisionsgericht zu einer selbständigen Auslegung befugt, wenn - wie hier - weitere tatsächliche Feststellungen nicht mehr in Betracht kommen (BGHZ 65, 107).

Der Beklagte hatte die Änderung des Vertragsentwurfs nicht deshalb verlangt, weil er lediglich den Zeitpunkt der Zahlung hinausschieben wollte. Ihm ging es vielmehr darum, eine Provisionspflicht für solche Fälle auszuschließen, in denen der von ihm erstrebte wirtschaftliche

Erfolg nicht eintrat oder nicht zu erwarten war. In dieser Hinsicht stimmen die Sachdarstellungen der Parteien - trotz der Abweichungen in Einzelheiten - überein. Es muß deshalb angenommen werden, daß Ziffer 4 der Vereinbarung keine bloße Fälligkeitsabrede darstellt, sondern die Voraussetzungen des Provisionsanspruchs der Klägerin regelt.

2. Den mit der Firma T■■■■ vereinbarten Kaufpreis hat der Beklagte nicht erhalten. Daß der Barkaufpreis von 973.000 DM niemals gezahlt worden ist, ist unstreitig. Ob auch die Übereignung des Tauschobjekts als Kaufpreiszahlung im Sinne von Ziffer 4 der Vereinbarung vom 17. August 1972 anzusehen wäre, kann dahingestellt bleiben. Denn die Firma T■■■■ hat zwar den ideellen Grundstücksanteil an den Beklagten und dessen Ehefrau aufgelassen; die zum Eigentumsübergang erforderliche Eintragung im Grundbuch hat jedoch nicht stattgefunden; die Auflassungserklärung ist nicht beim Grundbuchamt eingereicht worden.

3. Die Klägerin kann ihren Provisionsanspruch auch nicht mit der Erwägung begründen, der Beklagte habe durch die bei den Verkaufsverhandlungen gemachten unrichtigen Angaben über die Bebaubarkeit seiner Grundstücke die spätere Aufhebung des Tauschvertrages veranlaßt; er habe infolgedessen die Nichtzahlung des Kaufpreises zu vertreten und könne sich auf diesen Umstand gegenüber der Klägerin nicht berufen. Den Beklagten trifft kein Verschulden. Daß noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bestand, war der Firma T■■■■ bekannt. Aus diesem Grunde ist auch in Ziffer IV a 5 des Tauschvertrages vom 5. Oktober 1972 vereinbart worden, daß der von der Firma T■■■■ zu zahlende Betrag von 973.000 DM erst dann fällig sein sollte, wenn der die Grundstücke des Beklagten umfassende Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden sei. Der Beklagte hat

allerdings versichert, daß mit der Genehmigung des Bebauungsplans in Kürze zu rechnen sei. Aus dem Sachvortrag der Klägerin ist nicht zu entnehmen, daß diese Beurteilung nach dem damaligen Sachstand ungerechtfertigt gewesen wäre. Der Geschäftsführer der Komplementärin der Firma T■■■■ hat als Zeuge bekundet, er habe sich vor Vertragsschluß beim Bürgermeister erkundigt und von diesem die Angaben des Beklagten in vollem Umfang bestätigt erhalten. Es muß angenommen werden, daß der Beklagte sich diese, für ihn günstige Aussage zu eigen machen wollte; die Klägerin hat ihre Richtigkeit nicht bestritten. Daß die Grundstücke des Beklagten nicht bebaubar wurden, liegt an Umständen, die erst nach dem Abschluß des Tauschvertrages eingetreten sind und bei Vertragsschluß nicht voraussehbar waren.

Im übrigen hätte es der Klägerin nichts genützt, wenn der Beklagte schon bei den Verhandlungen mit der Firma T■■■■ die zukünftige Entwicklung richtig vorausgesehen und seinen Vertragspartner entsprechend unterrichtet hätte. Denn in diesem Falle hätte die Firma T■■■■ ersichtlich kein Interesse am Erwerb der Grundstücke des Beklagten gehabt; es wäre also überhaupt nicht zum Abschluß eines provisionspflichtigen Geschäfts gekommen.

III. Auch durch die Erklärungen, die der Beklagte gegenüber der V■■■■bank in L■■■■ und - nach der Behauptung der Klägerin - gegenüber dem Zeugen W■■■■ abgegeben hat, ist eine Provisionspflicht nicht begründet worden.

1. Gegenüber der V■■■■bank in L■■■■ hat der Beklagte zunächst bestätigt, daß die Klägerin die ihrem Provisionsanspruch zugrunde liegende Leistung erbracht habe. Das besagt lediglich, daß der in der Abtretungsanzeige genannte

Tauschvertrag mit der Firma T■■■■■ tatsächlich aufgrund der Maklertätigkeit der Klägerin zustande gekommen ist.

Weiterhin hat der Beklagte versprochen, die abgetretene Forderung bei Fälligkeit zu erfüllen; er hat dabei die Worte "bei Fälligkeit" durch Unterstreichung besonders hervorgehoben. Seine Erklärung ist daher dahin zu verstehen, daß er den Betrag von 109.650 DM an die V■■■■■bank zahlen werde, sobald die in Ziffer 4 der Vereinbarung vom 17. August 1972 bezeichnete Voraussetzung eingetreten sei. Er hat also gegenüber der V■■■■■bank in L■■■■■ keine weitergehenden Zahlungsverpflichtungen übernommen, als sie ohnehin aufgrund des Maklervertrages mit der Klägerin bestanden hatten.

2. Nach der Sachdarstellung der Klägerin sollte der Beklagte dem Zeugen W■■■■■ gegenüber "die Provisionssumme von 109.650 DM" anerkannt haben. Nähere Einzelheiten werden von ihr nicht mitgeteilt. Wieso die Klägerin aus einem gegenüber dem Zeugen W■■■■■ abgegebenen Anerkenntnis Rechte herleiten kann, ist nicht ersichtlich.

Nach alledem steht bereits jetzt fest, daß der Beklagte keine Provision schuldet. Die Klage ist daher unter Aufhebung des Berufungsurteils abzuweisen (§ 565 Abs. 3 Ziff. 1 ZPO).

Dr. Grell

Dr. Buchholz

Rottmüller

Dr. Hoegen

Dehner