

V 9

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 653; HGB § 25

Überträgt ein Kaufmann sein Geschäft an einen anderen, der es unter der bisherigen Firma fortführt, so hat er einen versprochenen Maklerlohn auch dann zu zahlen, wenn erst der neue Geschäftsinhaber den Nachweis der Gelegenheit zu einem Vertragsschluß ausnutzt.

/

BGH, Urt. v. 13. März 1974 - IV ZR 170/72 - OLG Frankfurt (M.)
LG Wiesbaden

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IV ZR 170/72

Verkündet am
13. März 1974
Hellmann,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Immobilienkaufmanns Wilhelm A [REDACTED], W [REDACTED],
B [REDACTED]ring [REDACTED],

Klägers, Widerbeklagten
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Rechtsanwalt und Notar Dr. Heinz-Werner G [REDACTED] -
[REDACTED], W [REDACTED], Adelheidstraße 18, als Erbe des
früheren Beklagten, Kaufmann Heinrich G [REDACTED],

Beklagten, Widerkläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Januar 1974 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hauß und die Richter Professor Johannsen, Dr. Pfretzschner, Dr. Bukow und Knüfer

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 16. Juni 1972 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Immobilienkaufmann. Er war freier Mitarbeiter der Immobilienfirma J. Chr. G. oHG. Am 30. August 1966 trafen der Kläger und die oHG folgende schriftliche Vereinbarung:

" Wenn Herr A. das Objekt und den Erwerber bringt, wird die Gesamtprovision geteilt. Wenn Herr A. nur einen Vertragspartner bringt, erhält Herr A. ein Drittel der Gesamtprovision. "



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Nach dem Ausscheiden des zweiten Gesellschafters führte der frühere Beklagte die Firma als Alleininhaber fort. Nach vorübergehender Umwandlung in eine Kommanditgesellschaft schied der Mitgesellschafter Ende 1967 aus. Der frühere Beklagte übernahm die Firma wieder allein, bis er sie wegen Krankheit am 25. Februar 1968 zum 1. April 1968 an die Eheleute Ho[REDACTED] veräußerte, die sie seither als offene Handelsgesellschaft betreiben.

Wegen der Geschäftsveräußerung kündigte der frühere Beklagte mit Schreiben vom 13. März 1968 dem Kläger die Vereinbarung vom 30. August 1966, weil er es Herrn Ho[REDACTED] überlassen wollte, wie er sich mit dem Kläger vertraglich einigte. Mit Schreiben vom 8. Mai 1968 bestätigte die Firma G[REDACTED] oHG dem Kläger, er brauche für die Firma keine Tätigkeit mehr aufzunehmen. Für das Grundstück P[REDACTED]straße [REDACTED] stehe ihm ein Drittel der Provision zu, wenn das Objekt an einen von ihm gebrachten Käufer vermittelt werde. Weitere Ansprüche aus der bestehenden Geschäftsverbindung beständen hingegen nicht.

Das Grundstück P[REDACTED]straße [REDACTED] hatte der Eigentümer, der Kaufmann F[REDACTED], im November 1967 in der Zeitung zum Verkauf angeboten. Der Kläger bot dem Eigentümer darauf die Vermittlerdienste der Firma G[REDACTED] an. Es kam dann zu mehreren Besprechungen, so u.a. am 21. und 28. Februar 1968, an denen der Kläger und auch der Makler Horn als Vertreter des früheren, damals erkrankten Beklagten teilnahmen. Bei weiteren Verhandlungen des Klägers mit Kaufinteressenten war auch der frühere Beklagte, der mit dem Verkäufer gut bekannt war, anwesend. Die Bemühungen des Klägers blieben jedoch ohne Erfolg. Denn der Grundstückseigentümer F[REDACTED] veräußerte das Grundstück nicht an die

vom Kläger gewonnenen Interessenten, sondern am 5. Juni 1968 an einen vom Makler Ho[REDACTED] gebrachten Käufer.

Der Kläger verlangte vom früheren Beklagten Schadensersatz in Höhe von 48.336,79 DM. Nach seiner Angabe ist das ein Drittel der Gesamtprovision von 145.010,45 DM, die die Eheleute Ho[REDACTED] seinerzeit in voller Höhe für sich vereinnahmt hätten. Von seinem Schaden macht der Kläger zunächst einen Betrag von 10.000,-- DM geltend.

Neben der Abweisung dieser Klage hat der frühere Beklagte widerklagend um Feststellung gebeten, daß dem Kläger über den eingeklagten Betrag von 10.000,-- DM hinaus keine Ansprüche zuständen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Nachdem der Kläger Berufung eingelegt und begründet hatte, ist der frühere Beklagte gestorben. Sein Sohn hat als Alleinerbe den Rechtsstreit aufgenommen. Die Berufung des Klägers ist jedoch erfolglos geblieben. Mit seiner Revision erstrebt er weiter die Verurteilung des Beklagten und die Abweisung der Widerklage.

Entscheidungsgründe:

I. Mit dem Berufungsgericht ist davon auszugehen, daß es sich bei der Vereinbarung vom 30. August 1966 um einen sog. Zubringervertrag handelt. Wegen der darin zugesagten Provisionsbeteiligung hat der Kläger den Grundstückseigentümer F[REDACTED] Anfang November 1967 angeschrieben und von ihm darauf einen Maklerauftrag für die Firma G[REDACTED] erhalten. Er hat dann in verschiedenen Besprechungen - am 21. und 28. Februar, 4. März, 2., 13., 18. und 29. Mai 1968 - ver-

sucht, dem Verkäufer F. [REDACTED] zwei Grundstücksreflektanten zuzuführen. Diese Bemühungen sind gescheitert. Geblieben ist aber die Zuführung eines Vertragspartners, des Grundstückseigentümers F. [REDACTED], und damit des Objektes P. [REDACTED]straße [REDACTED]. Hierfür sah die Vereinbarung vom 30. August 1966 für den Fall des Zustandekommens eines Kaufvertrages ein Drittel der Gesamtprovision vor.

Nun hat der Kläger vor der Geschäftsübertragung keinen Anspruch aus der Provisionsvereinbarung gegen die Firma G. [REDACTED] erworben, da bis dahin die Bemühungen, einen geeigneten Käufer für das Grundstück zu finden, erfolglos gewesen waren. Wohl aber hatte der Kläger eine Anwartschaft auf eine Provisionsbeteiligung für den Fall, daß die Firma G. [REDACTED] später einen Verkauf des Grundstücks von Frey an einen diesem genehmen Käufer vermittelte und so die vom Kläger angebahnten Geschäftsbeziehungen ausnutzte. Diese Anwartschaft konnte der frühere Inhaber der Firma G. [REDACTED] nicht dadurch beeinträchtigen, daß er sein Geschäft an die Eheleute Ho. [REDACTED] weiterveräußerte. Für den Kläger war der frühere Beklagte als Inhaber der Firma sein Vertragspartner, auf seine Vertragstreue und auf seine finanzielle Leistungsfähigkeit durfte er vertrauen. Daher konnte er von ihm das in der Vereinbarung vom 30. August 1966 zugesagte Entgelt verlangen, wenn sich die Firma G. [REDACTED] - vor oder nach der Geschäftsübertragung - die vom Kläger angebahnten Geschäftsbeziehungen zunutze machte. Die für die Übertragung eines Handelsgeschäfts unter der bisherigen Firma geltenden Vorschriften der §§ 25, 26 HGB bestimmen, daß grundsätzlich auch der Erwerber des Geschäfts für die im Betrieb des Geschäfts begründeten Verbindlichkeiten des früheren Inhabers haftet. Die Bestimmungen lassen aber - abgesehen von der besonderen Verjährungsregelung - die Haftung des bishe-

rigen Inhabers unberührt (§ 26 Abs. 1 HGB). Diese Haftung bleibt auch dann bestehen, wenn die noch ausstehenden Voraussetzungen für den Anspruch eines Vertragspartners erst nach der Geschäftsübernahme eintreten. So liegt es etwa, wenn eine Vergütungszusage an die Erfüllung einer erst nachher eintretenden aufschiebenden Bedingung geknüpft war oder wenn der von dem bisherigen Inhaber beauftragte Werkunternehmer das Werk erst nach der Geschäftsübergabe vollendet hat. Schwebende Geschäftsbeziehungen dieser Art werden durchweg Einfluß auf den Kaufpreis für die Geschäftsüberlassung haben. Handelt es sich für die übertragende Firma um Gewinnmöglichkeiten, werden diese in aller Regel den Kaufpreis erhöhen. Will der bisherige Geschäftsinhaber einer Belastung entgehen, so ist es seine Sache, sich durch eine Vereinbarung mit dem Erwerber entsprechend zu sichern. Er kann aber nicht seinem Vertragspartner ohne dessen Beteiligung einen anderen Schuldner aufdrängen. Für die Haftung des früheren Inhabers gegenüber seinen Vertragsgegnern bei schwebenden Geschäften gelten im Ergebnis die gleichen Grundsätze, die die Rechtsprechung für die Haftung eines ausscheidenden Gesellschafters einer offenen Handelsgesellschaft entwickelt hat (RGZ 125, 417 und 140, 10; BGHZ 36, 224; 48, 203 und 55, 267). Seiner Haftung konnte sich der frühere Beklagte auch durch die am 13. März 1968 ausgesprochene Kündigung der Vereinbarung nicht mehr entziehen, da die anspruchsbegründende Tatsache - Zuführung eines Vertragspartners, des Grundstückseigentümers F - zu diesem Zeitpunkt bereits verwirklicht war und insoweit nur noch der Abschluß des Geschäftes ausstand.

Das Berufungsurteil konnte daher keinen Bestand haben. Der Rechtsstreit ist aber noch nicht entscheidungsreif. Der Beklagte hatte vorgetragen, der Grundstückseigentümer F habe im Dezember 1967 auch dem Ehemann Ho einen

Maklerauftrag erteilt. Dieses Vorbringen könnte nur dann erheblich sein, wenn Ho [REDACTED] ganz unabhängig von seiner früheren Tätigkeit in der Firma G [REDACTED] und unabhängig von der Übernahme dieser Firma einen Maklerauftrag von F [REDACTED] erhalten und auf Grund dieses Auftrags im eigenen Namen den Verkauf des Grundstücks vermittelt hätte. Dagegen könnte sprechen, daß F [REDACTED] nach dem bisherigen Vorbringen der Firma G [REDACTED] einen Alleinauftrag erteilt hat und daß der Kläger bei der Besprechung mit F [REDACTED] am 21. Februar 1968 den Ehemann Ho [REDACTED] als künftigen Inhaber der Firma erst vorstellen mußte. Sollte der Beklagte den Beweis erbringen, daß die Maklertätigkeit des Ho [REDACTED] in dieser Sache (Vermittlung des Verkaufs des Grundstücks von F [REDACTED] an die gewonnene Interessentin) nicht der Firma G [REDACTED], sondern einer anderen Firma zuzurechnen ist, so müßte er weiter beweisen, daß Ho [REDACTED] dabei keine Kenntnisse verwandt hat, die er im Geschäftsbereich der Firma G [REDACTED] vor oder nach der Geschäftsübernahme erhalten hatte. Es wird sodann auf die Behauptung einzugehen sein, der Kläger habe durch eine nachträgliche Vereinbarung mit Ho [REDACTED] in eine Einschränkung seiner ihm nach der Vereinbarung vom 30. August 1966 zustehenden Ansprüche eingewilligt. Möglicherweise könnte in einer solchen Vereinbarung auch ein Verzicht auf Ansprüche gegen den früheren Beklagten liegen (§ 328 BGB). Es bedarf daher einer ergänzenden tatrichterlichen Würdigung, die auch zur Höhe der Ansprüche erforderlich ist.

26

- 8 -

Der Rechtsstreit mußte daher an das Berufungsgericht zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen werden.

Dr. Hauß

Johannsen

Dr. Pfretzschner

Dr. Bukow

Knüfer