

4+

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 175/76

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

22. März 1978

H e l l m a n n ,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der BK-B[REDACTED]-Gesellschaft mbH & Co. Bauplanungs-Bauträger-KG., vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die BK-B[REDACTED] GmbH., diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Dr. Uwe H[REDACTED], Ba[REDACTED]allee [REDACTED], Be[REDACTED] [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. [REDACTED]
und [REDACTED] -

gegen

1. den Handelsvertreter Klaus He[REDACTED],
2. die Verwaltungsangestellte Uta He[REDACTED] geb. W[REDACTED],
beide wohnhaft Br[REDACTED] Strasse [REDACTED], Be[REDACTED] [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Februar 1978 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Grell und die Richter Knüfer, Rottmüller, Dr. Hoegen und Dehner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts vom 25. Oktober 1976 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger verlangen von der Beklagten die Rückzahlung von Maklerprovision, die sie im Zusammenhang mit dem Kauf der nunmehr von ihnen bewohnten Eigentumswohnung aufgewandt haben.

Die Eigentümerin des Grundstücks Be [REDACTED] (S [REDACTED]), Br [REDACTED] Straße [REDACTED], Frau Margarete K [REDACTED], schloß mit der damals "BK-B [REDACTED] Gesellschaft mbH & Co., Grundstücksverwertungs KG" firmierenden Beklagten am 4. Juni 1970 einen privatschriftlichen Vertrag, nach dem das Grundstück an Dritte aufgeteilt in Miteigen-

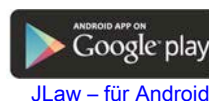
- 3 -

tumsanteile insbesondere zum Zwecke der Bebauung mit Eigentumswohnungen verkauft werden sollte, während die Beklagte, die als "Bauträgerin" fungieren sollte, dieses Grundstück im Namen und für Rechnung Dritter - nämlich der zukünftigen Käufer dieses Grundstücks bzw. seiner Teile - mit Eigentumswohnungen bebauen sollte. Die Beklagte sollte ferner durch entsprechende notarielle Vollmachten der Frau K. ermächtigt werden, das Grundstück an sich oder an Dritte teilweise in Miteigentumsanteile aufgeteilt namens der Eigentümerin zu verkaufen. Dieser sollte jedoch ein Verkaufserlös von 103,-- DM/qm gewährleistet sein, während die Beklagte einen etwaigen Mehrerlös bis zu 110,-- DM/qm für sich behalten durfte. Am 15. April 1971 erteilte Frau K. der Beklagten eine dementsprechende Vollmacht in notarieller Form.

Am 13. Juli 1971 schloß Frau K., hierbei vertreten durch die Beklagte, einen notariellen Vertrag mit den Eheleuten Roland und Marie-Louise M., demzufolge diese von dem in Rede stehenden, insgesamt 1.320 qm großen Grundstück einen Miteigentumsanteil von 1.903,5/10.000 für 30.486,-- DM erwarben. Sie verpflichteten sich u.a. ferner in § 8 des Vertrages, den Miteigentumsanteil und das noch einzuräumende Wohnungseigentum an der nunmehr in Rede stehenden Wohnung Nr. 1 nur mit schriftlicher Zustimmung des Baubetreuers bis zur Bezugsfertigkeit und des Verwalters nach Bezugsfertigkeit zu veräußern und alle Verpflichtungen ihren Nacherwerbern aufzuerlegen. Ebenfalls am 13. Juli 1971 schlossen die Eheleute M. mit der Beklagten einen Baubetreuungs- sowie einen Verwaltervertrag in notarieller Form ab.



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



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

Im Rohbaustadium des Projekts, etwa Ende 1972, verloren die Eheleute M■■■ das Interesse an der Durchführung ihrer Verträge. Durch eine dahingehende Zeitungsannoncé der Beklagten wurden die Kläger auf das Objekt aufmerksam und mit den Eheleuten M■■■ zusammengebracht, deren Rechte sie alsdann wie folgt übernahmen: Durch notariellen Vertrag vom 15. Januar 1973 kauften die Kläger von den Eheleuten M■■■ die damals noch im Bau befindliche Eigentumswohnung Nr. 1, die Gegenstand der oben erwähnten Verträge vom 13. Juli 1971 gewesen war, für 154.350,-- DM. Sie verpflichteten sich zugleich, diese Eigentumswohnung nach den vorliegenden Bauplänen errichten zu lassen. Die Eheleute M■■■ übertrugen alle Rechte aus ihrem Baubetreuungsvertrag auf die Kläger, die dieser Übertragung zustimmten. Nach § 8 Abs. 2 verpflichteten sich die Kläger, "die Provision der von ihnen beauftragten" Beklagten in Höhe von 8.566,43 DM (incl. Mehrwertsteuer) an diese zu zahlen, wozu vermerkt war, daß die Eheleute M■■■ keinen Makler beauftragt hätten.

Die Kläger zahlten die vorgenannte Provision an die Beklagte, forderten sie im September 1975 jedoch wieder zurück.

Sie bringen vor:

Nach dem vorstehenden Geschehensablauf und der dadurch gegebenen Rechtslage habe die Beklagte keinen Maklerlohn verdient, die erhaltene Provision also wieder zurückzuzahlen, weil sie bei der Vermittlung des Kontakts zwischen ihnen und den Eheleuten M■■■ zumindest im wirtschaftlichen Ergebnis ein eigenes Geschäft besorgt habe, denn sie sei mit der Durchführung des gesamten Projekts

in den verschiedensten Hinsichten so eng verbunden gewesen, daß ihr jener Vertragsschluß als eigener zuzurechnen sei. Daß der Beklagten hiernach kein Anspruch auf Maklergebühr zugestanden habe, sei ihnen - den Klägern - zur Zeit des Maklervertragsschlusses und der Provisionszahlung nicht bekannt gewesen.

Die Beklagte macht geltend:

Sie sei allein im Interesse der Eheleute M. ■■■■ vermittelnd tätig geworden und habe deshalb im Verhältnis zu den Klägern ihren Maklerlohn zu Recht verdient.

Es sei nach der Rechtsprechung ganz allgemein zulässig, wenn der Verwalter oder auch Baubetreuer einer Wohnungseigentumsanlage außerdem als Makler fungiere. Abgesehen von alledem hätten die Kläger bei Abgabe ihres Provisionsversprechens vor Abschluß des Vertrages mit den Eheleuten M. ■■■■ von sämtlichen Rechts- und Sachzusammenhängen gewußt. Sie seien von vornherein darüber aufgeklärt worden, daß sie - die Beklagte - im Auftrag der Verkäufer M. ■■■■ als Vermittlungsmakler tätig werde und daß sie ferner zugleich Baubetreuerin und Verwalterin der Wohnanlage sei. Sämtliche in diesem Zusammenhang interessierenden Urkunden, Entwürfe usw. hätten die Kläger rechtzeitig zur Kenntnis erhalten. Sie hätten jedoch gleichwohl ihre Provisionspflicht dann im Vertrag vom 15. Januar 1973 bestätigt. Daran seien sie nunmehr gebunden.

Das Landgericht hat der Klage bis auf einen geringen Zinsbetrag stattgegeben. Die Berufung der Beklagten hiergegen hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision be-

gehrt die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage.
Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, daß der Beklagten kein Anspruch auf Maklerlohn nach § 652 Abs. 1 BGB zusteht, da sie keine Vermittlungstätigkeit erbringen konnte.

Nach § 8 des Vertrages vom 13. Juli 1971 zwischen der Grundstückseigentümerin und den Eheleuten M. durften diese den Miteigentumsanteil und das noch einzuräumende Wohnungseigentum an der Wohnung nur mit schriftlicher Zustimmung der Beklagten veräußern. Aus dieser Fallgestaltung ergibt sich, daß eine Vermittlungstätigkeit der beklagten Maklerfirma nicht erfolgen konnte. Verkäufer der Eigentumswohnung waren zwar die Eheleute M. Sie konnten jedoch die Wohnung nur mit Zustimmung der beklagten Maklerfirma veräußern. Es war daher von der Willensentschließung der beklagten Maklerfirma abhängig, ob der Hauptvertrag ohne Verstoß der Eheleute M. gegen ihre Verpflichtungen gegenüber der Beklagten zustande kommen konnte. Daraus ergibt sich, daß Verkäufer und Maklerfirma zwar verschiedene Rechtspersonen waren, jedoch wegen der Doppelstellung der beklagten Maklerfirma den Käufern (Klägern) von vornherein als die andere Seite gegenüberstanden. Bei dieser Sachlage war eine

Vermittlungstätigkeit der beklagten Maklerfirma mit einem Dritten nicht möglich. Die Verkäufer waren für die Kläger keine Dritten, mit denen die beklagte Maklerfirma die Verbindung durch eine Maklertätigkeit nach § 652 Abs. 1 BGB herstellen konnte. Der vorliegende Fall kann nicht anders betrachtet werden als der durch das Senatsurteil vom 19. Januar 1977 - IV ZR 8/76 - entschiedene Fall, in dem der Verkäufer der Eigentumswohnung zugleich Geschäftsführer der Maklerfirma war.

Das Berufungsgericht hat jedoch nicht hinreichend geprüft, ob § 8 des zwischen den Klägern und den Eheleuten Mayr geschlossenen Kaufvertrages ein von einer echten Maklerleistung unabhängiges Schuldversprechen der Kläger enthält. Es hat das Vorliegen eines solchen Schuldversprechens mit der Erwägung verneint, daß die Beklagte an dem Kaufvertrag mindestens nicht unmittelbar beteiligt gewesen sei. Dabei hat es übersehen, daß ein solches Schuldversprechen auch in einem Vertrag zugunsten Dritter enthalten sein kann (§ 328 BGB). Ein in einen Vertrag zugunsten Dritter gekleidetes, von einer echten Maklerleistung unabhängiges Schuldversprechen kann hier vorliegen, wenn die Beklagte allein im Interesse der Eheleute M. vermittelnd tätig geworden ist und die Kläger ohne vorheriges Zustandekommen eines den gesetzlichen Bestimmungen unterliegenden Maklervertrages mit der Beklagten in Kenntnis von der Tätigkeit der Beklagten für die Eheleute M. sowie der Notwendigkeit der Zustimmung der Beklagten zum Abschluß des Kaufvertrages mit den Eheleuten Mayr mit der in § 8 dieses Vertrages enthaltenen Regelung einverstanden waren. In diesem Fall liegt die Annahme nahe, daß es den Klägern nicht auf eine echte Maklerleistung der Beklagten an-

kam, sondern die nach § 8 des Kaufvertrages von ihnen zu zahlende Provision als eine Aufwendung angesehen wurde, die von den Klägern unabhängig von dem Vorliegen einer Maklerleistung für sie zur Erlangung des Kaufobjekts zu zahlen war. Bei einer solchen Sachlage wäre es unerheblich, ob bei den Klägern die Rechtskenntnis vorhanden war, daß die Beklagte keine Maklerleistung erbringen konnte.

Eine andere rechtliche Beurteilung ist jedoch dann gerechtfertigt, wenn schon vor dem Abschluß des Kaufvertrages mit den Eheleuten M. zwischen den Prozeßparteien ein Maklervertrag zustande gekommen war, der den gesetzlichen Bestimmungen in §§ 652 ff BGB unterlag. Das ist der Fall, wenn die Beklagte den Klägern vor Abschluß des Maklervertrages nicht bekannt gegeben hat, daß der Hauptvertrag ihrer Zustimmung bedurfte und es sich daher praktisch um ein Eigengeschäft der Beklagten gehandelt hat, und daher der Maklervertrag mangels entgegenstehender Parteiabreden nach der gesetzlichen Regelung in §§ 652 ff BGB zu beurteilen war. In diesem Fall kann das Vorliegen eines von einer echten Maklerleistung unabhängigen Schuldversprechens nur dann bejaht werden, wenn die Parteien nachträglich übereingekommen sind, den bereits abgeschlossenen und den gesetzlichen Bestimmungen unterliegenden Maklervertrag nachträglich entsprechend zu ändern oder durch einen neuen und atypischen Maklervertrag zu ersetzen. Von dem Vorliegen eines über die bis dahin bestehende vertragliche Regelung hinausgehenden Verpflichtungswillens der Kläger könnte nur dann ausgegangen werden, wenn diesen bekannt gewesen wäre, daß sie ohne Eingehung einer neuen Verpflichtung nicht zur Zahlung der Provision verpflichtet

waren. Dabei könnte ohne das Vorliegen besonderer Umstände in der Unterzeichnung der Provisionsvereinbarung in dem Kaufvertrag mit den Eheleuten M. keine Änderung des vorher abgeschlossenen Maklervertrages oder der Abschluß eines neuen atypischen Vertrages erblickt werden.

Da das Berufungsgericht aufgrund des von ihm eingenommenen Rechtstandpunktes die nach den vorstehenden Ausführungen entscheidungserheblichen Umstände nicht aufgeklärt hat, mußte die Sache an die Vorinstanz zurückverwiesen werden.

Dr. Grell

Knüfer

Rottmüller

Dr. Hoegen

Dehner