

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 195/69

URTEIL

Verkündet am

17. Februar 1971

Blecher,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Landwirts Karl P [REDACTED], H [REDACTED] Nr. [REDACTED],
b. Dettingen, Schloßhof,
2. der Frau Malwine P [REDACTED], H [REDACTED] Nr. [REDACTED],
b. D [REDACTED] S [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Immobilienhändler Ludwig F [REDACTED],
M [REDACTED], K [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

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

ND

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Februar 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haus sowie der Bundesrichter Wüstenberg, Dr. Pfretzschner, Dr. Reinhardt und Dr. Buchholz

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 22. Mai 1969, soweit die Beklagten verurteilt sind, und im Kostenpunkt aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts in Memmingen vom 25. November 1968 wird in vollem Umfang zurückgewiesen.

Der Kläger trägt auch die Kosten des Berufungsrechtszugs und des Revisionsrechtszugs.

Von Rechts wegen



- 3 -

Tatbestand:

Die Beklagten sind Eigentümer eines landwirtschaftlichen Anwesens. Am 4. Juni 1967 erteilten sie dem Kläger einen Makleralleinauftrag zum Verkauf ihrer Landwirtschaft zum Preis von 130.000 DM. Die Parteien vereinbarten für den Fall des Erfolgs eine Maklergebühr von 6 %, von der die Beklagten und der Käufer je 3 % tragen sollten. Der Kläger führte den Beklagten den Landwirt E. als Kaufinteressenten zu. Am 3. November 1967 unterzeichneten die Parteien und E. ein Schriftstück, das folgenden Wortlaut hat:

"I.

Erklärung

... E. ... beabsichtigt, das (den Beklagten) ... gehörende Grundstück ... zu nachfolgenden Bedingungen zu erwerben: Kaufpreis 115.000,- DM.

(Es folgen nähere Kaufbedingungen).

Die Verbriefung soll bis zum 6. 11. 1967 erfolgen.

II.

Vereinbarung

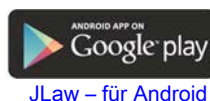
Maklergebühren: Verkäufer 3 % Käufer 3 %.

Die obigen Vertragsinteressenten anerkennen ausdrücklich, an den Makler für seine bisherige Arbeitsleistung - unabhängig vom Vollzug der beabsichtigten notariellen Verbriefung und unabhängig von einer evtl. erforderlichen bauerngerichtlichen Genehmigung ... 6 % aus Kauf- bzw. Verkaufssumme als Entschädigung zu zahlen.

Zur Zahlung verpflichtet sich der Teil, der die Verbriefung auf der obigen Grundlage unterläßt, in den übrigen Fällen beide Teile anteilmäßig nach dem Verhältnis Verkäufer - zur Käufergebühr.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die vereinbarte Entschädigung ist fällig und zahlbar spätestens 14 Tage nach dem in Aussicht genommenen Verbriefungstermin. Die Übergabe erfolgt am 15. 11. 1967.

..."

Der vorgesehene Abschluß des notariellen Kaufvertrags unterblieb. E. erwarb im Januar 1968 einen anderen Hof.

Der Kläger hat behauptet, die Beklagten hätten ohne berechtigten Grund die notarielle Verbriefung unterlassen. Durch immer neue Forderungen hätten sie den Vertragsabschluß mit dem abschlußbereiten E. vereitelt, bis dieser einen anderen Hof erworben habe. Ihm, dem Kläger, seien durch die in dieser Sache durchgeführte umfangreiche Tätigkeit hohe Unkosten entstanden.

Der Kläger verlangt von den Beklagten als Vertragsstrafe 3 % des in der Vereinbarung vom 3. November 1967 vorgesehenen Grundstückkaufpreises. Er hat beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 3.450,- DM nebst Zinsen zu zahlen.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie haben bestritten, den Abschluß des notariellen Vertrages vereitelt zu haben. In der Vereinbarung vom 3. November 1967 seien nicht alle sich aus der Grundstücksveräußerung ergebenden Fragen geklärt worden, und es hätten sich deshalb bei der Verhandlung vor dem Notar, die im November 1967 stattgefunden habe, Schwierigkeiten ergeben. Gescheitert sei die notarielle Beurkundung daran,

daß E. dafür in einem Schreiben vom 29. Dezember 1967 eine bis zum 6. Januar 1968 bemessene Frist gesetzt habe, die nicht eingehalten werden können.

Während das Landgericht die Klage abgewiesen hat, hat das Oberlandesgericht die Beklagten nach dem Klagantrag verurteilt; nur den geltend gemachten Zinsanspruch hat es zu einem Teil abgewiesen.

Mit der Revision, die von dem Berufungsgericht zugelassen worden ist, wollen die Beklagten erreichen, daß die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts in vollem Umfang zurückgewiesen wird.

Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Der Anspruch des Klägers gründet sich auf die Vereinbarung vom 3. November 1967, an der die Parteien und der Kaufinteressent E. beteiligt waren. Die Vereinbarung kam durch die Ausfüllung und Unterzeichnung eines Vordrucks zustande, der einen als "Erklärung" und einen als "Vereinbarung" bezeichneten Teil enthält, und der von Maklern vielfach für die mit ihren Auftraggebern und deren etwaigen Vertragspartnern abzuschließenden Vereinbarungen verwendet wird, und zwar auch außerhalb des Bezirks des Berufungsgerichts. Die Bedeutung der Vertragsbestimmungen geht über den Einzelfall hinaus. Sie ist nach objektiven Maßstäben zu ermitteln und vom

Revisionsgericht frei zu würdigen. Der erkennende Senat hat zu einer Vereinbarung von der Art, wie sie hier vorliegt, bereits in dem Urteil vom 30. Oktober 1970 - IV ZR 1176/68 (NJW 1971, 93) Stellung genommen. An der Beurteilung, die die Vereinbarung in jener Entscheidung erfahren hat, ist festzuhalten.

Eine Verpflichtung für die Beklagten, ihr Anwesen zu den in der "Erklärung" angegebenen Bedingungen an E. zu veräußern, wurde durch die "Erklärung" nicht begründet, wie deren Wortlaut ergibt. Die in der "Vereinbarung" getroffene Abrede, der Makler solle unabhängig vom Zustandekommen des zu vermittelnden Vertrags für seine bisherige Arbeitsleistung von jedem Beteiligten ein Honorar erhalten, ist an sich möglich. Hier ist sie aber verbunden mit der weiteren Bestimmung, daß derjenige Vertragsinteressent, der den Vertragsabschluß auf der in der "Erklärung" vorgesehenen Grundlage unterläßt, nicht nur die zunächst für ihn vorgesehene Verpflichtung erfüllen, sondern auch die Verpflichtung des anderen Vertragsinteressenten übernehmen soll. In dem bezeichneten Senatsurteil ist ausgeführt, daß es sich dabei um die Vereinbarung einer Vertragsstrafe zugunsten jeweils des einen und zum Nachteil des anderen Vertragsinteressenten in der Form einer Schuldübernahme handelt, und zwar eines uneigentlichen Strafversprechens im Sinne des § 343 Abs. 2 BGB. Dadurch sollte der Abschluß des Grundstücksveräußerungsvertrags zu den in der "Erklärung" angegebenen Bedingungen gesichert werden. Da aber die Beklagten durch die Androhung einer empfindlichen Vertragsstrafe in ihrer Entschließungsfreiheit darüber, ob sie ihr Anwesen veräußern wollten,

beeinträchtigt werden konnten, war das formlos eingegangene Vertragsstrafenversprechen unwirksam, soweit es die Beklagten belastete (§§ 313, 344 BGB).

Das Berufungsgericht meint dagegen, ein selbständiges Strafversprechen liege nicht vor. Die Bestimmung habe den Sinn, aus Gründen der Billigkeit den Vertragsinteressenten von Kosten freizustellen, der das Scheitern des geplanten Vertrags nicht zu verantworten habe. Es könne nicht festgestellt werden, daß mit dieser Regelung daneben die Beklagten hätten zum Vertragsschluß gedrängt werden sollen. Der Kläger habe kein solches Interesse gehabt, weil eben durch die Vereinbarung das Entstehen seines Vergütungsanspruchs nicht mehr von dem geplanten Vertragsschluß abhängig gewesen sei, und auch ein solches mit der Abrede verfolgtes Interesse des Beteiligten E. sei nicht feststellbar.

Eine Berücksichtigung der objektiven Interessenlage und der sich aus dem Vertragswerk ergebenden Vertragszwecke, auf die es mangels entgegenstehender besonderer Abreden allein ankommt, führt jedoch zu einer anderen Beurteilung der Vereinbarung vom 3. November 1967. Wenn in jedem Fall dem Makler das für ihn vorgesehene Honorar erhalten bleiben soll, dieses aber derjenige Vertragsinteressent, der den Abschluß des vorgesehenen Vertrags verhindert, ganz tragen soll, so wirkt sich das als ein entsprechendes Vertragsstrafenversprechen des einen gegenüber dem anderen Vertragsinteressenten aus, und so muß die Regelung von den Beteiligten verstanden werden.

Für sie steht diese Bindungswirkung als der mit der dreiteiligen Vereinbarung zu erreichende Vertragszweck im Vordergrund. Daraus ergeben sich dann die weiteren Folgerungen, zu denen die Vorschrift des § 313 BGB nötigt.

Wie in dem Urteil des Senats vom 30. Oktober 1970 unter Heranziehung des § 139 BGB ferner ausgeführt wird, müssen die in der "Vereinbarung" von den Beteiligten übernommenen Verpflichtungen im Zusammenhang gesehen werden. Läßt sich eine Bindung des Verkaufsinteressenten, an der Absicht des Vertragsschlusses festzuhalten, mangels Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Form nicht erzielen, so kann auch das korrespondierende Vertragsversprechen des Kaufinteressenten keinen Bestand haben. Außerdem muß angenommen werden, daß sich die Vertragsparteien nicht entgegen der Regel des § 652 BGB vor dem Zustandekommen des Kaufvertrags zu Provisionszahlungen an den Makler verpflichtet hätten, wenn die vorgesehene Bindungswirkung, die die Grundlage der dreiseitigen Vereinbarung bildet, nicht zu erreichen war. Würde nur die Vertragsbestimmung aufrecht erhalten, daß jeder Vertragsinteressent unabhängig vom Zustandekommen des notariellen Vertrags die auf ihn entfallende Maklergebühr zu entrichten habe, so würde sich die Bedeutung der gesamten Vereinbarung ändern, die dahingeht, daß jeder von ihnen mit einer Zahlungsverpflichtung nur zu rechnen braucht und rechnen soll, wenn das Scheitern des Vertragsabschlusses auf ihn zurückgeht. Die Vereinbarung ist daher insgesamt unwirksam.

Es ergibt sich daraus, daß der Kläger auch die Provision in Höhe von 3 %, die die Beklagten zunächst versprochen haben, nicht verlangen kann. Es kommt nicht

darauf an, aus welchen Gründen die Beklagten von dem Abschluß des notariellen Kaufvertrags abgesehen haben. Der Kläger vermag aus der Vereinbarung vom 3. November 1967 keine Rechte herzuleiten. Dem berechtigten Anliegen eines Maklers, sich gegen willkürliche Verhaltensweisen eines Auftraggebers, für den er Arbeitskraft und Kosten aufgewendet hat, zu sichern, kann mittels des hier verwendeten Formulars nicht Rechnung getragen werden (dazu Urteil des Senats vom 18. Dezember 1970 - IV ZR 1155/68, zur Veröffentlichung bestimmt).

Das angefochtene Urteil ist demnach aufzuheben, soweit es der Klage stattgegeben und über die Kosten des Rechtsstreits entschieden hat. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Landgerichts ist in vollem Umfang zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Haus	Wüstenberg	Dr. Pfretzschner
Dr. Reinhardt	Dr. Buchholz	