

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 794/68

URTEIL

Verkündet am
11. Juli 1969
B l e c h e r,
Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Erika H [REDACTED], B [REDACTED],
K [REDACTED], als Rechtsnachfolgerin des am
3. Dezember 1968 verstorbenen Klägers, Immobilien-
und Gütermaklers Ulrich H [REDACTED], zuletzt ebendort
wohnhaft,

Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die N [REDACTED] L [REDACTED] Gesellschaft mbH, Gemein-
nütziges Unternehmen für ländliche Siedlung, Flücht-
lingssiedlung und Agrarstruktur, vertreten durch ihre
Geschäftsführer F [REDACTED] und H [REDACTED] in H [REDACTED], K [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED]

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Juli 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Hauß und der Bundesrichter Wüstenberg, Dr. Pfretzschner, Dr. Reinhardt und Dr. Buchholz

für Recht erkannt;

Die Revision gegen das am 16. März 1967 verkündete Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision hat die Rechtsnachfolgerin des Klägers zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der am 3. Dezember 1968 verstorbene Kläger war Immobilien- und Gütermakler in B[REDACTED]. Mit Schreiben vom 8. März 1962 teilte er der D[REDACTED] B[REDACTED] GmbH in D[REDACTED], die neben der Beklagten ein für B[REDACTED] zuständiges gemeinnütziges Siedlungsunternehmen ist, mit, daß der Landwirt F[REDACTED] in B[REDACTED] bereit sei, seinen Bauernhof zu verkaufen. Eine Abschrift dieses Schreibens übersandte

- 3 -

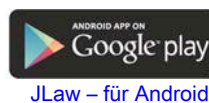
der Kläger dem Senator für Wirtschaft in B■■■■, der für B■■■■ die Befugnisse der Genehmigungsbehörde nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und der Siedlungsbehörde ausübt. Der mit den Aufgaben dieser Behörden betraute Beamte, Regierungsrat M■■■■, war der Ansicht, daß das Objekt besser für die Beklagte geeignet sei, und leitete das Schreiben mit Zustimmung des Klägers an die Beklagte weiter. Die Beklagte verhandelte mit F■■■■, doch kam es nicht zu einem Kaufabschluß.

Durch Vertrag vom 13. Dezember 1965, der durch Vermittlung des Maklers Se■■■■ von der H■■■■-Grundstücksvermittlung zustande gekommen war, verkaufte Finke zusammen mit seinen mitberechtigten Angehörigen sein Anwesen an die Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau, gemeinnützige Aktiengesellschaft (GE-SO-BAU) in B■■■■. Der amtierende Notar stellte für die Vertragsschließenden bei dem Senator für Wirtschaft den Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrages nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Dieser übersandte nach § 12 dieses Gesetzes eine Abschrift des Kaufvertrages an die Beklagte zur Erklärung über die Ausübung des ihr nach § 4 des Reichssiedlungsgesetzes zustehenden Vorkaufsrechts. Die Beklagte übte mit Erklärung vom 4. Februar 1966 das Vorkaufsrecht aus und erwarb das Grundstück. An den Makler Se■■■■ zahlte sie eine Käuferprovision in Höhe von 40.000 DM.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

Der Kläger hat die Ansicht vertreten, daß ihm gegen die Beklagte ein Anspruch auf Maklerprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zustehe, und mit Klageschriftsatz vom 13. September 1966 einen Teilbetrag von 16.000 DM nebst Zinsen eingeklagt. Die Klage hatte in beiden Instanzen keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgt die Rechtsnachfolgerin des Klägers den Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Zwischen den Parteien ist unstreitig, daß nicht der Kläger, sondern der Makler Se [REDACTED] den Abschluß des Kaufvertrages vermittelt hat, der zwischen dem Landwirt F [REDACTED] und der GE-SO-BAU zustande gekommen ist und zu dem die Beklagte das Vorkaufsrecht ausgeübt hat. Danach stellt sich hier nicht die vom Bundesgerichtshof in der Entscheidung LM BGB § 505 Nr. 4 = MDR 1963, 303 behandelte Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen dem Makler ein Provisionsanspruch gegen den Vorkaufsberechtigten zusteht, wenn der Abschluß des dem Vorkaufsrecht zugrunde liegenden Vertrages auf seine Vermittlung zurückzuführen ist. Der Kläger hat der Beklagten auch nicht - wie in dem vom Oberlandesgericht München in AIZ 1961, 109 entschiedenen Fall - die Vereinbarung eines (vertraglichen) Vorkaufsrechts vermittelt. Vielmehr hat die Beklagte das Grundstück mittels des ihr nach § 4 RSiedlG i.d.F. des Grundstücks-

verkehrsgesetzes (GrdstVG) vom 28. Juli 1961 (BGBl. I 1091) zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrechts erworben.

Allerdings hat der Kläger mit der Beklagten über den Ankauf des dem Landwirt F. [REDACTED] gehörenden Anwesens verhandelt. Der Kläger ist der Ansicht, daß er darüberhinaus der Beklagten das Grundstück nachgewiesen habe und daß hierauf der Erwerb des Grundstücks durch die Beklagte zurückzuführen sei, die Beklagte sich jedenfalls so behandeln lassen müsse, als ob der Erwerb infolge seiner Tätigkeit zustande gekommen sei oder als ob er der Beklagten das Vorkaufsrecht verschafft habe. Denn, so hat der Kläger ausgeführt, die Beklagte habe mit dem Landwirt F. [REDACTED] Verhandlungen über den Ankauf des Grundstücks geführt. Als F. [REDACTED] mit dem Kaufabschluß gezögert habe, weil ihm inzwischen günstigere Angebote zugegangen seien, habe der bei dem Senator für Wirtschaft in B. [REDACTED] mit den Aufgaben der Genehmigungs- und Siedlungsbehörde betraute Regierungsrat M. [REDACTED] geraten, Preistreibereien dadurch zu unterbinden, daß die Beklagte keine Angebote mehr abgeben und das Grundstück notfalls durch Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts erwerben solle. Darauf habe man sich geeinigt. Somit habe er der Beklagten die Position verschafft, die dazu geführt habe, daß Regierungsrat M. [REDACTED] sich dahin festlegte, das Grundstück der Beklagten zur Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts zuzuteilen.

Mit diesen Erwägungen kann der Kläger jedoch, wie das Berufungsgericht mit Recht ausgeführt hat, keinen Erfolg haben. Die Tätigkeit des Klägers hat nicht zu dem von der Beklagten erstrebten Kaufabschluß mit F. geführt. Dafür, daß die Beklagte das Grundstück dann mittels des gesetzlichen Vorkaufsrechts erwarb, ist eine Maklerprovision weder versprochen worden noch verdient. Der Kaufvertrag zwischen F. und der Beklagten ist in seinen Bedingungen nicht von der Beklagten ausgehandelt und gestaltet worden, sondern unter den Bedingungen zustandekommen, die zwischen dem Verkäufer F. und der Käuferin GE-SO-BAU vereinbart worden waren (§ 505 Abs. 2 BGB i.V.m. § 8 RSiedlG i.d.F. des GrdstVG). Die Tätigkeit des Klägers hat daher für die Beklagte nicht den erwünschten Erfolg gebracht. Sie hat sich nicht anders gestanden, als wenn sie sich sogleich auf die Möglichkeit beschränkt hätte, von ihrem gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Daß die Beklagte das Vorkaufsrecht ausüben konnte, beruht nicht auf einer Tätigkeit des Klägers, sondern auf der Entscheidung des Regierungsrats M. Dieser hatte in Ausführung des § 12 GrdstVG die Auswahl zwischen den beiden für Berlin zuständigen vorkaufsberechtigten Siedlungsunternehmen zu treffen, der D. B. GmbH in D. und der Beklagten. Er hat die Wahl zu Gunsten der Beklagten getroffen und ihr den Kaufvertrag zwecks Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts übersandt. Er tat dies in Verfolg seiner schon im Jahre 1962 vertretenen Auffassung, daß das Grundstück für die Beklagte besser geeignet sei. Die damalige Meinungsbildung des Regierungsrats M. ist nicht auf irgend-

eine Einflußnahme von Seiten des Klägers zurückzuführen. Der Kläger hatte im Gegenteil das Grundstück zuerst nicht der Beklagten, sondern der D [REDACTED] B [REDACTED] GmbH angeboten. Daß er später, als F [REDACTED] mit dem Abschluß des Kaufvertrages zögerte, damit einverstanden war, daß die Beklagte zur Unterbindung von Preistreibereien von weiteren Verhandlungen mit F [REDACTED] absah und das Grundstück gegebenenfalls auf dem Wege über das gesetzliche Vorkaufsrecht bekommen sollte, ist unerheblich. Denn dieses Vorgehen war der Beklagten, wie der Kläger selbst vorträgt, von dem Regierungsrat M [REDACTED] angeraten worden, und es bedurfte für die Beklagte, um diesen Rat zu befolgen, nicht der Zustimmung des Klägers. Nach alledem ist der Erwerb des Grundstücks durch die Beklagte seinem Ursachenverlauf nach ein wesentlich anderer, als er auf Grund der Tätigkeit des Klägers zustande kommen sollte. Er hat außerdem dazu geführt, daß die Beklagte einem anderen Makler eine Käuferprovision zu zahlen hatte. Danach kann das für die Entstehung des Provisionsanspruchs in § 652 Abs. 1 BGB bestimmte Erfordernis, daß der Vertrag infolge der Tätigkeit des Maklers zustande gekommen ist, nicht als gegeben angesehen werden.

Bei dieser Sachlage entbehrt auch die Ansicht des Klägers, die Beklagte müsse sich nach Treu und Glauben so behandeln lassen, als sei der Kaufvertrag infolge seines Nachweises zustandegekommen oder als habe er der Beklagten das Vorkaufsrecht verschafft, jeder Rechtfertigung. Irgendein Treueverstoß der Beklagten ist nicht ersichtlich.

Die Revision mußte daher als unbegründet zurückgewiesen werden.

Dr. Hauß

Wüstenberg

Dr. Pfretzschner

Dr. Reinhardt

Dr. Buchholz