

41
2032 036

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 796/68

URTEIL

Verkündet am

20. Juni 1969
B l o c h e r ,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Salomon F e [REDACTED] in F [REDACTED],
G [REDACTED] platz [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

gegen

die Firma F [REDACTED] Gesellschaft mit beschränkter
Haftung, vertreten durch den Geschäftsführer G [REDACTED] in
N [REDACTED], M [REDACTED] straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Juni 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Hauß sowie der Bundesrichter Johannsen, Wüstenberg, Dr. Reinhardt und Dr. Buchholz

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 18. Mai 1967 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Firma K■■■■-Immobilien KG teilte dem Beklagten mit Schreiben vom 30. April 1965 mit, daß das Grundstück B■■■■, Joachimstalerstraße 1, in Größe von 773 qm zum Preise von 4.000 DM je qm verkäuflich sei. Im Text des Schreibens heißt es: "Unsere Provision beträgt vereinbarungsgemäß 5 % vom notariellen Kaufpreis". Im Schreiben ist ferner unter anderem folgende Bedingung in Kleinschrift aufgedruckt: "Die vom Käufer zu übernehmende Makler-

- 3 -

gebühr in ortsüblicher Höhe ist bei Vertragsabschluß fällig". Der Beklagte erklärte sich daraufhin zum Vertragsabschluß nur bereit, wenn die beiden beteiligten Makler K. und Dr. W. sich mit einer Provision von je 50.000 DM zufrieden gäben. Damit waren die beiden Makler einverstanden. Durch den von den beiden Maklern vermittelten notariellen Kaufvertrag vom 10. Mai 1965 erwarb der Beklagte sodann das Grundstück zum Preise von 3.092.000 DM. In dem Kaufvertrag war vorgesehen, daß der Käufer bei Abschluß des Vertrages den Kaufpreis bei dem Notar zu hinterlegen habe. In § 6 des Vertrages war bestimmt, daß der Beklagte außer den Kosten des Vertrages und seiner Ausführung sowie einer etwaigen Grunderwerbssteuer auch die Kosten der von ihm beauftragten Makler K. und Dr. W. zu tragen habe. Die vertragsschließenden Parteien erklärten auch die Auflassung des Grundstücks.

Noch am Tage des Kaufvertragsabschlusses übergab der Beklagte dem Notar einen auf die Volksbank Ettlingen gezogenen Scheck über die Kaufpreissumme. Dieser Scheck wurde jedoch nicht eingelöst. Am 4. Oktober 1965 hoben die Parteien des Grundstückskaufvertrages diesen einschließlich der Auflassung durch notariellen Vertrag wieder auf, weil der Beklagte seiner Verpflichtung zur Hinterlegung des Kaufpreises nicht nachgekommen und auch gegenwärtig nicht in der Lage war, diese Verpflichtung zu erfüllen. Außerdem verpflichtete sich der Beklagte in dem Vertrag, eine Ausgleichszahlung von 300.000 DM an die Verkäuferin zu entrichten. Im übrigen verpflichtete sich die Verkäuferin, das Grundstück



erneut und zu den gleichen Bedingungen des aufgehobenen Kaufvertrages an den Beklagten zu veräußern, wenn er in der Lage sein sollte, den in dem aufgehobenen Grundstückskaufvertrag vereinbarten Kaufpreis in bar zu zahlen, und das Grundstück noch nicht anderweitig veräußert war.

Der Makler K. hat seinen auf die Zahlung eines Maklerlohnes gegen den Beklagten gerichteten Anspruch in Höhe von 50.000 DM an die Klägerin abgetreten.

Die Klägerin begehrt vom Beklagten die Zahlung dieser Summe nebst Zinsen und hat hierzu vorgetragen:

Nach Abschluß des Kaufvertrages habe der Beklagte den Makler K. gebeten, wegen der Provisionszahlung solange zu warten, bis die Finanzierung seines Bauvorhabens gesichert sei, was unmittelbar nach der Eigentumsumschreibung der Fall sein werde. Hierauf sei der Makler K. eingegangen und habe sich bereit erklärt, seinen Anspruch vorerst zurückzustellen. Damit sei aber nur der Zahlungstermin hinausgeschoben worden. Der Beklagte habe es aber zu vertreten, daß das Grundbuch nicht umgeschrieben worden sei. Nachdem ihm ein erwarteter Kredit verweigert worden sei, habe er darum gebeten, den Kaufvertrag aufzuheben, weil er den in ihm eingegangenen Verpflichtungen nicht habe nachkommen können. Bis auf die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes hätten schließlich alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen vorgelegen. Der Beklagte habe es daher zu vertreten, daß die Bedingung nicht eingetreten sei, bis zu

deren Eintritt auf Grund nachträglicher Abmachung die Provision gestundet worden sei. Wenn der Beklagte nicht einmal den reinen Grundstückskaufpreis zur Verfügung gehabt habe, so sei dies seine eigene Angelegenheit.

Der Beklagte hat um Klageabweisung gebeten und hierzu vorgetragen:

Er habe mit dem Makler K. nachträglich vereinbart, daß eine Provision nur zu zahlen sei, wenn der Kaufvertrag auch erfüllt werde, indem eine Umschreibung im Grundbuch statffinde. Die Ausführung des Geschäfts sei unterblieben, weil die Baubehörde der von ihm geplanten Bebauung des Grundstücks nicht ohne erhebliche Einschränkungen oder Änderungen habe zustimmen wollen. Aus diesem Grunde sei die Finanzierung des Geschäfts unmöglich geworden und deswegen habe auch der dem Notar übergebene Scheck nicht eingelöst werden können. Die Erfüllung des Kaufvertrages, nämlich die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch, sei, wie sich aus der eigenen Darstellung der Klägerin ergebe, nachträglich zur Bedingung des Provisionsanspruches für den Makler gemacht worden. Da die Bedingung nicht eingetreten sei, habe der Makler K. auch keinen Anspruch erlangt. Außerdem sei ihm die Finanzierung seines Bauvorhabens unmöglich geworden, weil ihm infolge der im Sommer 1965 eingeführten Kreditbeschränkungen durch die Bundesbank ein bereits zugesagter Bankkredit widerrufen worden sei. Auf das Fortbestehen dieser Kreditzusage habe er jedoch bei Abschluß des Kaufvertrages und Hingabe des Kaufpreisschecks vertraut. Daß er den ihm zugesagten Kredit

nicht erhalten habe, bedeute im übrigen auch einen Wegfall der Geschäftsgrundlage für den Kaufvertrag und damit zugleich für den Maklerlohnanspruch. Es verstoße gegen Treu und Glauben, wenn die Klägerin dennoch die Provision fordere.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Klägerin bittet, erstrebt der Beklagte weiterhin Klageabweisung.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1.) Das Berufungsgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, daß zwischen dem Beklagten und den Maklern K. und Dr. W. ein Maklervertrag im Sinne des § 652 BGB abgeschlossen worden ist, inhaltlich dessen den Maklern für die Vermittlung des hier in Rede stehenden notariellen Grundstückskaufvertrages ein Maklerlohn von je 50.000 DM versprochen worden ist. Mit dem Abschluß des vermittelten Vertrages am 10. Mai 1965, so nimmt das Berufungsgericht weiter an, sei der Maklerlohnanspruch entstanden. Dagegen habe die danach getroffene Vereinbarung zwischen dem Makler K. und dem Beklagten nur die Fälligkeit des Lohnanspruchs des Maklers K. hinausgeschoben.

Was die ursprüngliche Maklerlohnvereinbarung anbetrifft, so hat der Beklagte nicht einmal behauptet, daß sie etwa schon unter der Bedingung der möglichen Ausführung des Kaufvertrages gestanden habe. Dafür bestand auch keinerlei Veranlassung, da der Beklagte nach seinem eigenen Vortrag eine Kreditzusage der Volksbank Ettlingen hatte und somit die Finanzierung seines Kaufvorhabens für gesichert halten konnte. Jedenfalls ist vom Beklagten nichts dafür vorgetragen worden, daß vor oder bei Abschluß des Kaufvertrages schon Zweifel hinsichtlich der Finanzierungsmöglichkeiten aufgetaucht seien. Dann aber greift die im übrigen mit dem Angebotsschreiben des Maklers vom 30. April 1965 übereinstimmende gesetzliche Regelung durch, wonach der Maklerlohnanspruch mit dem Abschluß des vermittelten Vertrages zur Entstehung gelangt. Entgegen der Ansicht der Revision bestand für das Berufungsgericht daher keine Veranlassung, dem Maklervertrag eine andere Auslegung zu geben.

Fehl geht die Ansicht der Revision, wenn der ursprüngliche Maklervertrag nicht unter der Bedingung der Ausführung des Kaufvertrages geschlossen worden sei, so könne sich der Beklagte jedenfalls auf den Fortfall der Geschäftsgrundlage des Maklervertrages berufen. Denn selbst wenn man annimmt, die Parteien des Maklervertrages seien stillschweigend davon ausgegangen, der Beklagte werde die mit dem Grundstückskauf verbundenen Pläne auch wirtschaftlich durchführen können, so kann sich der Beklagte hierauf nicht berufen. Denn jede Partei hat grundsätzlich für das in ihrem Bereich liegen-

de Risiko einzustehen. Der Schuldner kann sich daher nicht allgemein auf eine Verschlechterung seiner Vermögenslage berufen, weil sie zu seinem Risikobereich gehört. Sein Unvermögen zur Leistung einer Geldschuld hat der Schuldner selbst dann zu vertreten, wenn ihm ein Verschulden nicht zur Last fällt (§ 279 BGB). Für außerhalb seines Risikobereiches liegende Umstände hat der Beklagte aber nichts Hinreichendes vorgetragen. Seine nur allgemein gehaltene Behauptung, die Ausführung des Kaufvertrages und seiner damit verbundenen Pläne sei unterblieben, da die Baubehörde der von ihm geplanten Bebauung des Grundstücks nicht ohne erhebliche Einschränkungen und Änderungen habe zustimmen wollen, kann hierzu nicht ausreichen. Denn nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hatte die Genehmigungsbehörde ein Negativattest im Sinne des § 23 Abs. 2 BBauG erteilt, wonach eine Genehmigung der Grundstücksauflassung nicht erforderlich war, und die Stadt B. hatte bestätigt, daß sie ihr gesetzliches Vorkaufsrecht nicht ausübe. Damit lagen die Voraussetzungen für eine Bebauung des Grundstücks im Rahmen der bestehenden Bauordnung vor. Wenn der Beklagte mit Ausnahmen und Befreiungen rechnete, wie sie nach § 5 der Bauordnung für Berlin möglich sind, so hätte er, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, zumindest darlegen müssen, welche Ausnahmen und Befreiungen beim Abschluß des Maklervertrages im Gespräch waren, aber dann nicht erreicht werden konnten. Da es an einer solchen Darlegung gänzlich fehlt, konnte das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß zu der Annahme gelangen, daß der nur allgemein gehaltene Hinweis des Beklagten auf seinen Plänen entgegenstehende behördliche

Baubeschränkungen nur als Ausflucht zu werten ist, in Wirklichkeit sein Vorhaben vielmehr an seiner Mittellosigkeit scheiterte. Hierfür spricht auch, daß der Beklagte sich in dem notariellen Aufhebungsvertrag vom 4. Oktober 1965 nicht etwa auf einen Fortfall der Geschäftsgrundlage berufen hat - was im Verhältnis zur Grundstückseigentümerin sicherlich noch näher gelegen hätte als im Verhältnis zum Makler K. -, sondern daß er sich im Vergleichswege bereitfand, der Grundstückseigentümerin als Schadensersatz einen Betrag von 300.000 DM zu zahlen, ohne daß in diesem Vertrag auch nur mit einem Wort von den Plänen des Beklagten entgegenstehenden, nicht erwarteten Baubeschränkungen die Rede ist. Im Gegenteil hat sich der Beklagte in dem Aufhebungsvertrag sogar einen Wiedereintritt in den ursprünglichen Kaufvertrag einräumen lassen, sofern ihm in Zukunft die Mittel für den Kaufpreis zur Verfügung ständen und das Grundstück noch nicht anderweitig veräußert sei.

2.) Entscheidend kommt es mithin darauf an, ob in der nach Abschluß des Kaufvertrages vom 10. Mai 1965 zwischen dem Beklagten und dem Makler K. getroffenen Vereinbarungen nur, wie die Klägerin behauptet, die Fälligkeit des bereits entstandenen Provisionsanspruches hinausgeschoben wurde, oder ob, wie der Beklagte behauptet, der ursprüngliche Maklervertrag dahin geändert wurde, daß der Provisionsanspruch nur entstehen solle, wenn der Kaufvertrag auch erfüllt werde, indem die Umschreibung im Grundbuch statfinde.

Bereits die Lebenserfahrung spricht für die Behauptung der Klägerin. Denn es erscheint als ungewöhnlich, daß ein Makler einen schon verdienten Provisionsanspruch wieder fallen läßt und seine Entstehung letztlich von der Zahlungsfähigkeit des Auftraggebers abhängig macht. Zutreffend ist das Berufungsgericht daher davon ausgegangen, daß der Beklagte, der sich auf eine nachträglich getroffene, den ursprünglich geschlossenen Vertrag zu seinen Gunsten so ungewöhnlich abändernde Vereinbarung stützen will, die für die abweichende Vereinbarung sprechenden Tatsachen darlegen und beweisen muß. Das ist nicht geschehen, wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat.

Ohne Rechtsverstoß ist das Berufungsgericht mit- hin zu dem Ergebnis gelangt, daß zwischen den Parteien des Maklervertrages zwar die Zahlung der Provision bis zur Ausführung des Kaufvertrages durch Umschreibung im Grundbuch nachträglich hinausgeschoben worden ist, daß hierin aber nur ein Hinausrücken der Fälligkeit der Provisionsforderung zu sehen ist. Der schon bestehende Provisionsanspruch ist also entgegen der Auffassung des Beklagten nicht nachträglich in einen Anspruch umgewandelt worden, der erst mit der Ausführung des Kaufvertrages entstehen, also vom Eintritt dieser Bedingungen abhängig sein sollte. Lag aber nur eine Fälligkeitsabrede vor, so rechtfertigt dies die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Klägerin nicht unbeschränkte Zeit zu warten braucht, sondern daß der Beklagte sich gemäß § 242 BGB nicht mehr auf eine ihm gewährte Stundung berufen kann, nachdem seit dem Abschluß des Kaufvertrages bereits mehr als zwei Jahre verstrichen sind (BGH NJW 1966, 1404, 1405).

3.) Danach ist die Revision als unbegründet zurück-
zuweisen.

Dr. Hauß

Johannsen

Wüstenberg

Dr. Reinhardt

Dr. Buchholz