

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 79/75

URTEIL

Verkündet am

13. Juli 1977

F i e s e r,
Justizangestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. der Zahnärztin Dr. Nahideh W [REDACTED]-A [REDACTED],
Eduard-R [REDACTED]-Straße [REDACTED], F [REDACTED],
2. der Zahnärztin Dr. Minou G [REDACTED]-A [REDACTED],
H [REDACTED] Straße [REDACTED], E [REDACTED] (Taunus),
3. der med. tech. Assistentin Monireh B [REDACTED]-A [REDACTED],
Z [REDACTED]straße [REDACTED], F [REDACTED]

Beklagten und Revisionsklägerinnen,

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

gegen

den Makler Hans J. K [REDACTED], O [REDACTED],
F [REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Juni 1977 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 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 12. März 1975 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Eheleute Otto und Edith Kö[REDACTED] waren Eigentümer eines im Grundbuch von D[REDACTED] eingetragenen und an der He[REDACTED]straße belegenen unbebauten Grundstücks. Sie ließen darauf ein Haus mit 10 Wohnungen errichten. Der Kläger ist Grundstücksmakler. Er wies den drei Beklagten die Gelegenheit zum Kauf des Hausgrundstücks mit 10 Wohneinheiten und einem jährlichen Miet-
einkauf von angeblich 38.400,-- DM netto und zum voraussichtlichen Kaufpreis von 630.000,-- DM nach und wurde für sie auch vermittelnd tätig. Zwischen den Parteien war eine Maklerprovision in Höhe von 5 % des Kaufpreises vereinbart worden. Unmittelbar vor der notariellen Beur-

kundung erfuhren die Beklagten, daß bis dahin das zuständige Bauamt nur den Bau eines Hauses mit 6 Wohnungen, nicht aber die Errichtung des Hauses mit 10 Wohnungen genehmigt hatte. Am 4. Dezember 1972 schlossen die Beklagten und die Verkäufer in Gegenwart des Klägers und des von den Verkäufern beauftragten Architekten S. einen notariellen Kaufvertrag, dem eine Baubeschreibung beigelegt wurde. Zu diesem Zeitpunkt war das von den Verkäufern gebaute Haus fertiggestellt; es fehlten lediglich noch die Hofbefestigung des Grundstücks einschließlich der Kfz-Abstellplätze sowie die Einzäunung des Grundstücks. In dem Kaufvertrage, in dem zugleich die Auflassung erklärt wurde (Bruchteilseigentum zu je 1/3), heißt es u. a.:

I. "Die Verkäufer verkaufen an die Käufer das Hausgrundstück He. . . weg, 511 qm zum Kaufpreis von 600.000,-- DM zu folgenden Bedingungen:

1. Das Grundstück wird verkauft nebst dem von den Verkäufern auf dem Grundstück zu errichtenden Wohnhaus mit 10 möglichen Wohneinheiten und 10 möglichen Pkw-Abstellplätzen, von denen derzeit je 6 genehmigt sind. Die genehmigten Baupläne haben den Käufern vorgelegen.

2. Die Übergabe erfolgt nach Fertigstellung. Diese wird für den 1. Februar 1973 spätestens zugesichert.

3. Für die angegebene Grundstücksgröße sowie für Mängel des Grundstücks übernehmen die Verkäufer keine Gewähr. Die Bebaubarkeit im genehmigten Umfange sichern die Verkäufer zu. Das Grundstück ist den Käufern bekannt.



4. Die Maklergebühr (des Klägers), welcher im Auftrage der Käufer tätig wurde, übernehmen die Käufer. Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner.

5. Die Verkäufer verpflichten sich, bis zum 1. Februar 1973 noch die Hofbefestigung des Grundstücks einschließlich der mit Platten ausgelegten Kfz-Abstellplätze sowie die Einzäunung des Grundstücks fertigzustellen, weiterhin die Voraussetzungen für die Einsaat der Gartenfläche zu schaffen."

Am 16. Januar 1973 trafen die Partner des Kaufvertrages eine schriftliche Vereinbarung, nach welcher der Termin zur Übergabe des Grundstücks auf den 1. Mai 1973 verschoben werden sollte und die Verkäuferseite sich verpflichtete, bis dahin u. a. die Endbauabnahme über 9 Wohnungen beizubringen. Durch notariellen Nachtragsvertrag vom 20. Januar 1973 änderten die Kaufvertragspartner den Vertrag vom 4. Dezember 1972 (I 2) dahin ab, daß die Übergabe spätestens 8 Tage nach dem Zeitpunkt erfolgen solle, zu dem ein Nachtragsbaugesuch für weitere 3 Wohneinheiten durch das zuständige Bauamt genehmigt werde.

Mit Schreiben vom 1. Juni 1973 erklärten die Beklagten gegenüber den Verkäufern die Anfechtung des Vertrages wegen Irrtums und wegen arglistiger Täuschung. Mit Schreiben vom 7. Juni 1973 wiesen die Verkäufer die Anfechtung zurück, erklärten sich aber bereit, sich vom Verträge zu lösen. Mit Schreiben vom 20. Juni 1973 teilte der Kreisausschuß des Kreises O [REDACTED] den Beklagten mit, daß gegen die Genehmigung eines inzwischen eingereichten Nachtragbaugesuchs über insgesamt 9 Wohneinheiten Bedenken bestünden. Über die Frage der Genehmigung ist auf Antrag des Verkäufers Otto Kö [REDACTED] ein Verwaltungsstreitverfahren anhängig.

Nachdem der Kläger mit Rechnungen vom 26. Februar 1973 von den Beklagten die Zahlung von 5 % Provision aus dem Kaufpreis von 600.000,-- DM nebst 11 % Mehrwertsteuer "für die Vermittlung der Liegenschaft 10-Familienhaus" vergeblich verlangt hatte, hat er Klage erhoben und beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 33.300,-- DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagten haben um Klageabweisung gebeten.

Sie haben geltend gemacht: Im Beurkundungstermin vom 4. Dezember 1972 seien sie für alle Beteiligten erkennbar davon ausgegangen, daß das Haus alsbald baubehördlich genehmigt werde; dieser Vorstellung habe der vereinbarte Kaufpreis entsprochen. Der geschlossene Kaufvertrag entspreche nicht dem von ihnen gewünschten Vertrag (10 oder wenigstens 9 Wohneinheiten). Dem Grundstück habe eine im Verkehr wesentliche Eigenschaft gefehlt. Die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages sei davon abhängig gewesen, daß das Wohnhaus - abgesehen von einer Zusammenfassung zweier Wohnungen zu einer Einheit - so genehmigt werde, wie es errichtet worden sei. Die volle Vermietbarkeit des errichteten Hauses sei Vertragsgrundlage gewesen. Die von ihnen benötigten Kredite wären nur bewilligt worden, wenn sich aus einem Haus mit wenigstens 9 Wohneinheiten die erwarteten Mieteinnahmen erzielen ließen. Sie seien nicht bereit gewesen, insoweit irgendein Risiko zu übernehmen. Der Kaufvertrag sei außerdem mit Erfolg angefochten worden. Im übrigen habe der Kläger einen Provisionsanspruch verwirkt und zudem auf ihn verzichtet.

Landgericht und Oberlandesgericht (dieses bis auf einen Teil des Zinsanspruchs) haben der Klage stattgegeben.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten den Antrag auf völlige Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

I. 1. Das Berufungsgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, der von den Beklagten gewünschte Kauf des den Eheleuten Otto und Edith Kö[REDACTED] gehörenden Grundstücks sei mit dem am 4. Dezember 1972 geschlossenen notariellen Vertrag inhaltlich (wirtschaftlich) identisch gewesen. Die Beklagten seien zur Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums nicht berechtigt gewesen, weil ihnen alle entscheidenden Tatsachen bekannt gewesen seien und sie daher weder über den Inhalt ihrer Erklärungen noch über wesentliche Eigenschaften des Grundstücks geirrt hätten. Eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung scheide ebenfalls aus, weil die Verkäufer ihnen nicht wider besseres Wissen vorgespiegelt hätten, die noch notwendige Genehmigung werde zu erreichen sein. Der Kläger habe im übrigen den Provisionsanspruch weder verwirkt noch auf ihn verzichtet.

2. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision gehen fehl. Das Berufungsgericht hat bei der Feststellung, der Kaufvertrag weiche nicht wesentlich von dem durch den Kläger den Beklagten in Aussicht gestellten Vertrag ab, weder Vortrag des Klägers unberücksichtigt gelassen noch gegen die Lebenserfahrung verstoßen. Auch die Feststellung, die Beklagten seien zur Anfechtung des Kaufvertrages wegen fehlender Bebaubarkeit und Beleihungsfähigkeit nicht berechtigt gewesen, läßt keinen Rechtsirrtum erkennen; die in diesem Zusammenhange vorgenommene Auslegung des Kaufvertrages vom 4. Dezember 1972 ist möglich und verfahrensrecht-

lich unbedenklich; sie erlaubt den Schluß, daß die Voraussetzungen für eine Anfechtbarkeit nicht vorgelegen haben.

Soweit die Revision meint, die Partner des Kaufvertrages hätten zu Gunsten der Beklagten für den Fall der Versagung einer Baugenehmigung stillschweigend ein Rücktrittsrecht vereinbart oder die Rechtswirksamkeit des Vertrages von der Erteilung des Endabnahmescheins über 9 Wohnungen abhängig gemacht, legt sie unzulässigerweise den Vertrag anders als der Tatrichter aus.

Der Revision kann schließlich nicht darin zugestimmt werden, daß sich der Kläger gegenüber den Beklagten wegen fahrlässiger Verletzung von Hinweis- und Aufklärungspflichten nach § 276 BGB i. V. m. § 652 BGB schadensersatzpflichtig gemacht habe und, wenn er gleichwohl Provision fordere, arglistig handle. Selbst wenn sich der Kläger insoweit objektiv pflichtwidrig verhalten hätte, so bietet der vom Berufungsgericht festgestellte Sachverhalt keinen hinreichenden Anhaltspunkt dafür, daß der Kläger seine Pflichten schuldhaft verletzt hat. Auch die Revision zeigt das nicht auf. Soweit sie anführt, dem Kläger sei als Grundstücksmakler "sicher" bekannt gewesen, daß keine Gewißheit für eine tatsächliche Genehmigung des Wohnhauses bestanden habe, wendet sie sich in revisionsrechtlich unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Würdigung mit einem neuen Sachvortrag, der in der Revisionsinstanz keine Berücksichtigung finden kann.

3. Gleichwohl kann das Berufungsurteil nicht bestehen bleiben, weil nicht auszuschließen ist, daß die Klage aus einem anderen Rechtsgrunde unbegründet ist.

II. Unter Hinweis auf den sich darauf beziehenden Sachvortrag der Parteien rügt die Revision, das Berufungsgericht sei nicht der Frage nachgegangen, ob dem Kaufvertrage vom 4. Dezember 1972 nicht von vornherein die Geschäftsgrundlage gefehlt habe und ob nicht aus diesem Grunde ein Provisionsanspruch des Klägers gegen die Beklagten entfalle. Das Oberlandesgericht hat zwar in dem angefochtenen Urteil hervorgehoben, aus dem Verhalten der Beteiligten und insbesondere aus dem Nachtragsvertrage vom 20. Januar 1973 sei zu schließen, daß man allgemein auf eine schnelle und reibungslose Abwicklung des Genehmigungsverfahrens gehofft habe, ohne indessen jene Rechtsfrage zu prüfen. Hierzu bestand jedoch Anlaß.

1. Wie zwischen den Parteien unstreitig ist, wies der Kläger den Beklagten die Kaufgelegenheit anhand eines Exposés nach, dessen Angaben von den Verkäufern stammten. Danach wurde ein Haus mit insgesamt 10 Wohneinheiten (aufgeteilt in Ein- und Mehrzimmerwohnungen) und einem jährlichen Mieteingang für diese 10 Wohnungen von etwa 38.400,-- DM zu einem voraussichtlichen Kaufpreis von 630.000,-- DM angeboten. Am 4. Dezember 1972, als der Kaufvertrag beurkundet werden sollte, war den Beklagten das inzwischen auf dem Grundstück erstellte 10-Familienhaus bekannt. Unmittelbar vor der Protokollierung des Vertrages erfuhren sie, daß das zuständige Bauamt bisher lediglich den Bau eines Hauses mit nur 6 Wohnungen genehmigt hatte.

a) Hierzu haben die Beklagten behauptet: Die Verkäufer hätten vor Abschluß des Kaufvertrages erklärt, bei der von den Beklagten gewünschten behördlichen Genehmigung des Hauses mit insgesamt 9 Wohneinheiten handele es sich lediglich um eine Formalie. Auf Grund der Angaben

der Verkäufer vor Abschluß des Nachtragsvertrages seien die Beklagten der Auffassung gewesen, die Genehmigung werde ohne Schwierigkeiten erteilt werden, da irgendwelche Hindernisse nicht vorlägen; die Beklagten seien infolgedessen der Überzeugung gewesen, daß die Endabnahme nicht irgendwie in Frage stehe und mit Sicherheit erteilt werde. Zwischen den Partnern des Grundstückskaufvertrages und zwischen den Parteien habe nie die geringste Unklarheit darüber bestanden, daß selbstverständliche Vertragsgrundlage die volle Vermietbarkeit des 10-Familienhauses sei; zwischen den Parteien habe auch volle Klarheit darüber bestanden, daß die Beklagten unmöglich den für die Finanzierung des Kaufvertrages benötigten Kredit von den Kreditinstituten erhalten würden, wenn nicht das Bauwerk in vollem Umfange baupolizeilich genehmigt und damit die volle Vermietbarkeit des Hauses und schließlich der vom Kläger auf Grund der vorliegenden zehn Mietverträge errechnete Mieteingang von jährlich 38.400,-- DM zu erzielen wäre. Keinem der am Grundstückskaufvertrag Beteiligten sei auch nur einen Augenblick unklar gewesen, daß die Beklagten das von ihnen zu kaufende 10-Familienhaus vermieten wollten und aus finanziellen Gründen auch vermieten mußten, nachdem sie zuvor zur Beschaffung des Kaufpreises ein Bankdarlehen erhalten hätten; das setze jedoch die volle Genehmigung des Bauwerkes voraus; alle Beteiligten hätten mit der alsbaldigen Erteilung der Genehmigung gerechnet. Niemand habe zunächst in Erwägung gezogen, daß die Genehmigung überhaupt verweigert werde. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrages hätten die Mietverträge für die 10 Wohnungen bereits vorgelegen, und die Mieter seien dabeigewesen, das Haus zu beziehen; seitdem sei das Haus mit 10 Mietparteien bewohnt. Anläßlich der Beurkundung des Kaufvertrages hätten die Verkäufer, unterstützt durch den Architekten und den Kläger, zu verstehen

gegeben, daß die fehlende Baugenehmigung lediglich eine Formalie sei, die von den Verkäufern unschwer behoben werden könne.

b) Darauf hat der Kläger u. a. erwidert: Für die Beteuerungen des Architekten der Verkäufer, bei der fehlenden Baugenehmigung handele es sich um eine Formalie, könne nicht der Makler verantwortlich gemacht werden. Daß die Beklagten genau um die "Ungewißheit" gewußt hätten, beweise ihr Vortrag, daß alle Beteiligten mit einer alsbaldigen Genehmigung gerechnet hätten. Den Beklagten sei nicht erklärt worden, daß die Genehmigung der restlichen Wohneinheiten eine "Formalie", sondern daß sie eine "formelle" Angelegenheit sei.

2. Aus diesem Sachverhalt in Verbindung mit den im Tatbestand darüberhinaus noch getroffenen Feststellungen ergibt sich zumindest, daß die Beklagten die tatsächlichen Voraussetzungen für das Fehlen der Geschäftsgrundlage des Grundstückskaufvertrages vom 4. Dezember 1972 schlüssig vorgetragen haben, nämlich die irrige Annahme beider Vertragspartner, die Erteilung der Baugenehmigung für das errichtete Wohnhaus stehe kurzfristig bevor. Befanden sich die Vertragspartner in diesem Irrtum, so kann das zur Folge haben, daß der Kläger nicht die dem Beklagten versprochene Maklerleistung erbracht und keinen Anspruch auf Provision hat (§ 652 Abs. 1 Satz 1 BGB). Aus diesem Grunde war das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen. Der Tatrichter hat

nunmehr zu prüfen, ob sich die Parteien hinsichtlich einer wesentlichen Voraussetzung des Geschäfts in einem beiderseitigen Irrtum befunden haben.

Dr. Grell

Knüfer

Rottmüller

Dr. Hoegen

Dehner