

Nachschlagewerk: ja

20

BGHZ: nein

BGB §§ 652, 305

Zur Auslegung eines Vertrages betreffend Finanzierungs-
bearbeitung und Finanzierungsvermittlung als zusammen-
gesetzter Vertrag.

BGH, Urt.v. 1. Dezember 1982 - IVa ZR 109/81 OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 109/81

URTEIL

Verkündet am

1. Dezember 1982
Hellmann
Justizamtsinspektor
**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

1. der Firma IVV-I [REDACTED] V [REDACTED] - und V [REDACTED] Gesellschaft mbH & Co KG, G [REDACTED] straße [REDACTED], K [REDACTED], vertreten durch ihre Komplementärin, die Firma IVV-I [REDACTED] V [REDACTED] - und V [REDACTED] Gesellschaft mbH, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Dr. Renatus R [REDACTED],
2. der Firma IVV-I [REDACTED] V [REDACTED] - und V [REDACTED] Gesellschaft mbH, G [REDACTED] straße [REDACTED], K [REDACTED], vertreten durch ihren Geschäftsführer Dr. Renatus R [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerinnen,

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

g e g e n

die Eheleute Rudolf und Hilde S [REDACTED], H [REDACTED] straße [REDACTED],
B [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

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

10

- 2 -

Der IV a - Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hoegen und die Richter Rottmüller, Dehner, Rassow und Dr. Zopfs auf die mündliche Verhandlung vom 1. Dezember 1982

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 19. Februar 1981 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger verlangen Rückzahlung einer Finanzierungsvermittlungsgebühr, die sie als Bauherren bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung nach dem sogenannten K■■■■■ Modell bezahlt haben.

Am 11. Dezember 1973 wurde zwischen den Klägern, vertreten durch eine Treuhandfirma, und der Beklagten zu 1), vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die Beklagte zu 2), folgender Vertrag geschlossen:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Finanzierungsvermittlungs- und Finanzierungs-
bearbeitungsvertrag

§ 1

I. (die Beklagte zu 1) ist verpflichtet, dem Bauherrn ... nachstehende Fremdfinanzierungsmittel zu beschaffen:

a) (betr.: Bauzwischenkredit)

b) Die Dauerfinanzierung von 75% - 85% der Gesamtkosten zu den jeweils marktüblichen Konditionen.

I. hat zu diesem Zweck Kreditangebote einzuholen und dem Bauherrn zu übermitteln. Darlehensverträge zwischen finanzierenden Banken und dem Bauherrn werden nur dann von I. im Namen und für Rechnung des Bauherrn abgeschlossen, wenn I. hierzu im Einzelfall schriftlich bevollmächtigt wird.

§ 2 Finanzierungsbearbeitung

1. I. hat die Darlehensvertragsentwürfe mit den zur Finanzierung in Aussicht genommenen Banken/Unternehmern abschlußreif auszuhandeln und hierbei die Interessen des Bauherrn zu wahren, insbesondere dafür Sorge zu tragen, daß keine im Rahmen einer Baufinanzierung unüblichen Konditionen vorgesehen werden.
2. Die Durchführung der Darlehensverträge, insbesondere die Erfüllung evtl. Bedingungen und Auflagen und der Abruf der Finanzierungsmittel erfolgt durch den Bauherrn. I. ist jedoch verpflichtet, eine umfassende Finanzierungssachbearbeitung auszuführen. Zur Finanzierungssachbearbeitung rechnen insbesondere: (folgt a) - d)).

§ 3 Vertragsdurchführung

1. I. hat die übernommenen Verpflichtungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erfüllen.
2. I. gewährleistet die Beschaffung der erforderlichen Zwischen- und Dauerfinanzierungsmittel

einschließlich ihrer rechtzeitigen Valutierung, wenn und soweit der Bauherr die banküblichen Bedingungen und Auflagen erfüllt, insbesondere über eine für Kreditverhältnisse dieser Art ausreichende Bonität verfügt.

§ 4 Vermittlungs- und Bearbeitungsgebühren

1. I. erhält für die Vermittlung der Zwischenfinanzierung eine Gebühr in Höhe von 3% des Zwischenfinanzierungskredits und für die Vermittlung der Dauerfinanzierung eine Vermittlungsgebühr in Höhe von 3% des Dauerfinanzierungskredits einschließlich Damnum.
2. Für die Erfüllung der Finanzierungsbearbeitungspflichten erhält I. eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 1,5% der Dauerfinanzierung einschließlich Damnum.
3. Die vorstehenden Gebühren beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer und sind wie folgt fällig:
 - a) Die Finanzierungsvermittlungsgebühren zum Zeitpunkt der jeweiligen rechtswirksamen Kreditzusagen.
 - b) Die Finanzierungsbearbeitungsgebühr im Zeitpunkt der Beendigung der Finanzierungsbearbeitung gemäß § 2.

§ 5 ... "

Die von der Beklagten zu 1) angebotene Endfinanzierung nahmen die Kläger nicht an. Sie besorgten sich anderweitig ein Darlehen. Deshalb fordern sie die Vermittlungsgebühr von 4.527,90 DM zurück, die sie neben der Bearbeitungsgebühr bereits im Voraus gezahlt haben.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision bleibt erfolglos; den Klägern steht ein Rückzahlungsanspruch aus §§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB, 161 Abs. 2, 128 HGB zu.

Das Berufungsgericht hat den Vertrag vom 11. Dezember 1973 als Maklervertrag ausgelegt. Darauf weise der Wortlaut eindeutig hin. Der Empfänger der formularmäßigen Erklärung müsse die Unterscheidung zwischen der Vermittlung einerseits und der Bearbeitung andererseits dahin verstehen, daß mit Vermittlung das Zustandebringen des Vertragsschlusses gemeint sei. Anhaltspunkte für eine andere Auslegung seien nicht erkennbar. Eine Honorierung auch bei Kreditbeschaffung durch den Bauherrn selbst habe durch besondere Vereinbarung gesichert werden müssen. Eine wirksame Vereinbarung über eine erfolgsunabhängige Provision sei nicht getroffen. Es fehle an einer hinreichend klaren Individualabsprache über eine solche vom Leitbild des Maklervertrages abweichende Regelung.

Die Auslegung im Berufungsurteil kann vom Senat in vollem Umfang nachgeprüft werden. Es handelt sich um einen Vertrag nach einem Formular, das von der Beklagten zu 1) im Bezirk verschiedener Oberlandesgerichte verwendet worden ist. Allerdings ist in dem Formularvertrag K[REDACTED] als Gerichtsstand vereinbart. Im Hinblick auf § 38 ZPO hat jedoch diese Vertragsklausel nicht die Wirkung, daß

nur das Oberlandesgericht Köln zuständig sein kann (vgl. Senatsurteil vom 12. Februar 1981 - IVa ZR 103/80 - WM 1981, 492, 493).

Dem Berufungsurteil ist darin zu folgen, daß die in § 4 Nr. 1 des Vertragsformulars genannte Vermittlungsbühr vom Vertragspartner des Verwenders als Maklerprovision aufzufassen ist. Gemäß § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB brauchen die Kläger diesen Maklerlohn nicht zu zahlen. Der von den Klägern letztlich abgeschlossene Darlehensvertrag ist nicht infolge einer Vermittlung der Beklagten zu 1) zustande gekommen. Die Kläger haben sich selbst einen Darlehensgeber gesucht und die von der Beklagten zu 1) angebotene Endfinanzierung nicht angenommen.

Die Revision meint, trotz der fehlenden Annahme ergebe sich die Vergütungspflicht aus §§ 649, 675 BGB. Der Vertrag sei nach seinem Gesamttext wegen der Tätigkeits- und Gewährleistungspflicht der Beklagten zu 1) als Maklerwerkvertrag auszulegen.

Dabei übersieht die Revision jedoch, daß der Vertrag einen zweifachen Inhalt hat. Das zeigt schon seine Überschrift.

a) Durch den als Finanzierungsbearbeitungsvertrag bezeichneten Teil des Gesamtvertrages wurde die Beklagte zu 1) allerdings zu einer Tätigkeit, nämlich der Bearbeitung, und sogar zu einer gewissen Gewährleistung verpflichtet. Dafür erhielt sie das in § 4 Nr. 2 und Nr. 3 b vereinbarte Honorar. Die Einzelheiten der Finanzierungsbearbeitung ergeben sich aus § 2 des Vertrages. In dieser Bestimmung

werden unter Nr. 1 und Nr. 2 der Beklagten zu 1) jeweils verschiedene Tätigkeitsverpflichtungen auferlegt. Diese Tätigkeiten werden durch den Abschluß des Darlehensvertrages als zeitlichen Einschnitt voneinander abgegrenzt. Vor dem Abschluß müssen Darlehensverträge mit den Kreditgebern abschlußreif zu üblichen Konditionen ausgehandelt und dann dem Bauherrn übermittelt werden, wie aus § 2 Nr. 1 und § 1 Satz 2 (nach b) folgt. Nach dem Abschluß wird der nun gemäß dem Entwurf durchzuführende Darlehensvertrag der Finanzierungssachbearbeitung der Beklagten zu 1) unterstellt: Sie muß Konten errichten und führen, unter Zustimmung zwischen Bauherr und dem von ihr vermittelten Kreditgeber für rechtzeitige Valutierung sorgen, den Bauherrn bei der Beschaffung der dafür erforderlichen Unterlagen unterstützen und ihn sogar bei der Rückzahlung kontrollieren.

Die Finanzierungsbearbeitungsgebühr des § 4 Nr. 2 von immerhin 1,5% der Finanzierungssumme einschließlich Damnum enthält die Beklagte nach § 4 Nr. 3 b "im Zeitpunkt der Beendigung" ihrer Arbeit gemäß § 2. Diese Regelung soll offenbar sicherstellen, daß die Beklagte in jedem Falle nicht unbeträchtlich honoriert wird. Macht nämlich der Bauherr von keinem abschlußreif ausgehandelten Vertragsentwurf Gebrauch, dann kommt es nicht zu der in § 2 Nr. 2 genannten Durchführung der Darlehensverträge und damit auch nicht zur Finanzierungssachbearbeitung der Beklagten zu 1). Ob der Bauherr sich für einen der vorgelegten Vertragsentwürfe entscheidet, ist allein seine Sache. Gerade die Verwendung der Mehrzahl - Kreditangebote, Vertragsentwürfe - spricht für eine Auswahlmöglichkeit und damit für seine Entscheidungsfreiheit.

Es kann ausgeschlossen werden, daß nach § 2 Nr. 2 des Vertrages die Beklagte zu 1) zur Sachbearbeitung auch dann verpflichtet sein soll, wenn der Bauherr ohne Zutun oder sogar gegen den Rat der Beklagten zu 1) sich allein ein Darlehen verschafft. In diesem Fall ist vielmehr die Finanzierungsbearbeitung bereits mit der Vorlage der Kreditangebote beendet. Das Honorar ist fällig, obwohl der mindestens ebenso umfangreiche, wahrscheinlich sogar aufwendigere zweite Teil der Bearbeitungspflicht nicht mehr erbracht zu werden braucht.

b) Ob für diesen Teil des Gesamtvertrages und für die Finanzierungsbearbeitungsgebühr die von der Revision vorgebrachte Ansicht (Maklerwerkvertrag) zutrifft, ist unerheblich. Der Streit der Parteien betrifft den anderen Teil des von ihnen gemäß dem Formular gewollten Gesamtvertrages und die für ihn geltende Finanzierungsvermittlungsgebühr. Nach § 305 BGB ist es das Recht der Vertragsparteien, den Inhalt des von ihnen abgeschlossenen Rechtsgeschäfts zu bestimmen. Deshalb werden Verträge, die aus Teilen mit je selbständigem Inhalt zusammengesetzt sind, von der Rechtsprechung anerkannt (vgl. die Nachweise bei Staudinger/Löwisch, 12. Aufl. § 305 Rdn. 32 und 33 und bei Erman/Battes, 7. Aufl. Einl. § 305 Rdn. 18).

Hinsichtlich dieses anderen Teiles hat das Berufungsgericht mit Recht den Vertrag dem Recht des Maklervertrages unterstellt.

Die weitere Gebühr beträgt 3% der Finanzierungssumme einschließlich Damnum. Nach § 4 Nr. 1 haben die Kläger diese Gebühr für die "Vermittlung der Dauerfinanzierung" versprochen.

Den Begriff "Vermittlung" versteht in der Regel derjenige, dem ein Formularvertrag vorgelegt wird, als die bei Maklerleistungen übliche Herbeiführung des Vertragsschlusses (Senatsurteile vom 23. Oktober 1980 - IVa ZR 39 und 45/80 - LM BGB § 652 Nr. 69 und 70 = WM 1981, 42, 43 bzw. NJW 1981, 277). Dazu besteht hier umso mehr Anlaß, als im Vertrag dafür, daß dem Bauherrn die eingeholten Kreditangebote in Form von abschlußreifen Darlehensvertragsentwürfen vorgelegt werden, das Wort "übermitteln" verwendet wird. Wie ausgeführt kann nach § 4 Nr. 3 b schon dieses Übermitteln allein die Verpflichtung zur Zahlung der Bearbeitungsgebühr von 1,5% auslösen. Dann aber muß der Begriff "Vermittlung" anders, nämlich wie im Gesetz vorgesehen und allgemein üblich verstanden werden. Überdies wäre die unter a) hervorgehobene Entscheidungsfreiheit des Bauherrn nicht unempfindlich beeinträchtigt, wenn allein das "Übermitteln" schon als "Vermittlung" angesehen werden und die Verpflichtung zur Zahlung auch der Vermittlungsgebühr, insgesamt also von 4,5% Gebühren auslösen könnte.

Für die Auslegung des Berufungsgerichts spricht auch und gerade die Fälligkeitsregelung in § 4 Nr. 3 a. Sie begnügt sich nicht damit, auf die Kreditusage der Bank abzustellen. Vielmehr ist nach dieser Bestimmung nur die "rechtswirksame" Zusage geeignet, die Fälligkeit herbeizuführen. Unter einer auf diese Weise näher beschriebenen Zusage versteht der unbefangene Leser des Vertragsformulars aber ein verbindliches Rechtsgeschäft, das den Darlehensgeber endgültig verpflichtet und dem Darlehensnehmer einen klagbaren Anspruch auf Darlehensauszahlung gewährt (vgl. Senatsurteil vom 7. Juli 1982 - IVa ZR 50/81 - WM 1982, 1098).

Auch die von der Beklagten zu 1) unter bestimmten, einengenden Voraussetzungen übernommene Gewährleistung der Finanzierungsbeschaffung führt zu keinem anderen Ergebnis. Dem Vertragsformular ist nicht mit hinreichender Klarheit zu entnehmen, daß für diese Leistung der Beklagten neben der Bearbeitungsgebühr (siehe oben zu a) auch die Vermittlungsgebühr ganz oder teilweise geschuldet sein sollte. Insoweit auftretende Zweifel gehen aber zu Lasten des Verwenders.

Dr. Hoegen

Rottmüller

Dehner

Rassow

Dr. Zopfs