

Verkündet
am 21. September 1954
Grunau, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Grundstücksmaklers Friedrich G. G [REDACTED],
Ha [REDACTED], O [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Elektromechaniker Eduard G r [REDACTED], V [REDACTED]
a.d.A [REDACTED], E [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der Erste Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 21. September 1954 unter Mit-
wirkung der Bundesrichter Wilde, Dr. Krüger-Nieland,
Dr. Nastelski, Dr. Christoph und Dr. Nörr

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil
des 6. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandes-
gerichts zu Hamburg vom 18. Mai 1953 wird auf
Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte hat am 23. September 1948 als Bevollmächtigter der Ehefrau Z[REDACTED] das Grundstück in L[REDACTED], auf dem die Bahnhofsgaststätte betrieben wird, an die Eheleute Gr[REDACTED] für 45 000 DM verkauft. Auflassung und Grundbucheintragung sind nicht erfolgt. Am gleichen Tage hat der Beklagte als Bevollmächtigter des Ehemanns Z[REDACTED] die diesem gehörende Bahnhofsgaststätte an den Ehemann Gr[REDACTED], den Kläger, für 20 000 DM verkauft. Hiervon hat der Kläger 10 000 DM an den Beklagten sofort bezahlt, der den Betrag an die Eheleute Z[REDACTED] abführte.

Beide Verträge wurden im Februar 1949 aufgehoben. Gleichzeitig wurde hinsichtlich der Rückzahlung der angezahlten 10 000 DM vereinbart, daß in Höhe von 4 000 DM der Kläger von seiner Verpflichtung zur Rückzahlung eines Brauereidarlehens befreit werden sollte; 3 000 DM sollten auf Auslagen und Makler-Courtage verrechnet werden, während die restlichen 3 000 DM an den Kläger zurückzuzahlen waren.

Ende Juli 1949 verkaufte der Beklagte als Bevollmächtigter des Ehemanns Z[REDACTED] die Bahnhofsgaststätte an He[REDACTED] und die Ehefrau Ma[REDACTED] und verpachtete das Gastwirtschaftsgrundstück im Namen der Frau Z[REDACTED] an die beiden Käufer der Gaststätte.

Mit der Behauptung, der Beklagte habe sich mündlich am 12. Februar 1949 und in einer schriftlichen Erklärung vom 26. Februar 1949 persönlich verpflichtet, die Anzahlung im Teilbetrag von 3 000 DM an den Kläger zurückzuzahlen und ihn von der Brauereischuld in Höhe von 4 000 DM

- 3 -

zu befreien, hat der Kläger Zahlung von 3 000 DM an sich und von 4 000 DM an die B[REDACTED]-St.P[REDACTED]-Br[REDACTED] in H[REDACTED] verlangt.

Der Beklagte hat jede persönliche Verpflichtung bestritten, da er nur als Vertreter der Eheleute Z[REDACTED] gehandelt habe; auch hätten He[REDACTED] und Ma[REDACTED] nachträglich die Brauereischuld übernommen und dem Kläger an Erfüllung statt Akzepte in Höhe von 2 500 DM zur Tilgung einer Schuld des Klägers an einen gewissen Li[REDACTED] gegeben; Frau Ma[REDACTED] habe dem Kläger 1 000 DM bezahlt; auf weitere 500 DM habe der Kläger wegen Grundstücksunkosten, die zu seinen Lasten gegangen wären, verzichtet. Auch hat der Beklagte mit angeblichen Gegenforderungen aufgerechnet.

Der Kläger ist diesen Ausführungen entgegengetreten.

Das Landgericht hat den Beklagten entsprechend dem Klagebegehren verurteilt; die Berufung des Beklagten wurde vom Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat keine ausdrückliche Feststellung darüber getroffen, was zwischen den Parteien bei den persönlichen Verhandlungen am 12. Februar 1949 vereinbart wurde. Über diese Vereinbarung liegen zwei verschiedene, inhaltlich sich widersprechende Schreiben vor, das des



klägerischen Anwalts Dr. M. vom 23. Februar 1949 und das des Beklagten vom 26. Februar 1949. Einer ausdrücklichen Feststellung über den Inhalt der mündlichen Vereinbarung bedurfte es nicht, da das Berufungsgericht zutreffend das Bestätigungsschreiben des Beklagten vom 26. Februar 1949 für maßgebend erachtet. Hiernach hat sich der Beklagte persönlich zur Zahlung der 7 000 DM verpflichtet.

II.

Das Berufungsgericht geht von der Ansicht aus, daß das Bestätigungsschreiben des Dr. M. nach dem die Eheleute Z. sich zur Zahlung von 7 000 DM verpflichtet hätten, auf einem Irrtum beruhe; Dr. M. sei bei den Verhandlungen vom 12. Februar 1949 nicht zugegen und es sei ihm nicht bekannt gewesen, ob der Beklagte als Vertreter der Eheleute Z. oder im eigenen Namen die Verpflichtung zur Zahlung von 7 000 DM übernommen habe; nach Maßgabe der Verträge vom 23. September 1948 habe er nur von einer Rückzahlungsverpflichtung der Eheleute Z. ausgehen können. Hiernach ist das Berufungsgericht offensichtlich der Ansicht, daß bei der Information des Dr. M. durch den Kläger nur die Tatsache der Rückzahlungsverpflichtung, nicht aber die Frage, wen diese Verpflichtung treffe, von Erheblichkeit war. Aus den ihm bekannten Verträgen vom 23. September 1948 hat Dr. M. nach der Auffassung des Berufungsgerichts den Schluß gezogen, daß diese Verpflichtung den Eheleuten Z. obliege.

Es braucht nicht geprüft zu werden, welche rechtlichen Wirkungen das Schreiben des Dr. M. gehabt hätte, wenn es unbeantwortet geblieben wäre. Denn da nun der Beklagte

seinerseits die mündliche Vereinbarung vom 12. Februar 1949 durch sein Schreiben vom 26. Februar 1949 bestätigt hat und diese Bestätigung unwidersprochen blieb, hat das Berufungsgericht mit Recht das Schreiben des Beklagten vom 26. Februar 1949 seiner Entscheidung zugrunde gelegt.

III.

In dem an Dr. M. gerichteten Schreiben vom 26. Februar 1949 bestätigte der Beklagte, daß er mit den Eheleuten Gr. folgende Vereinbarung getroffen habe:

- "I. Die Eheleute Gr. treten mit sofortiger Wirkung vom Kaufvertrag bezüglich des Grundstückes wie auch des Geschäftes zurück.
 - II. Aus der bereits geleisteten Anzahlung verbleibt nur noch eine Rückzahlung von DM 3000.- an die Eheleute Gr.
 - III. Endesunterzeichneter verpflichtet sich, aus dem verlorengegangenen Betrag das Darlehen der B.-Br. mit DM 4 000.- zu tilgen und außerdem die Zinsrückstände der Hypothek bis 31. März 1949 zu tilgen. Der noch verbleibende Restbetrag soll auf die anfallende Courtage und Auslagen verrechnet werden. Im Endergebnis also, daß bei Zurückgabe des Grundstückes die Eheleute Gr. DM 3 000.- in bar von mir erhalten.
- Bezüglich des Räumungstermins kann ich im Moment noch nicht entscheiden, da ich einen Ersatzkäufer im Augenblick nicht zur Verfügung habe. Im Laufe des Monat März wird dies erledigt und werden wir uns dann auf gütlichem Wege einigen, wann und wie die Eheleute Gr. zu räumen haben."

Zur Begründung seiner Ansicht, daß das Schreiben

eine persönliche Verpflichtungserklärung des Beklagten zur Zahlung der 7 000 DM enthalte, führt das Berufungsgericht aus, das Schreiben beweiße nach seinem Wortlaut eindeutig die persönliche Verpflichtung des Beklagten. Es sei völlig unwahrscheinlich, daß ein jahrelang als Hausmakler tätig gewesener und versierter Geschäftsmann wie der Beklagte in einer Verpflichtungserklärung die Formulierung "Endesunterzeichneter verpflichtet sich" wähle, statt von einer Verpflichtung der Eheleute Z. [REDACTED] zu sprechen, wenn nur eine solche gemeint gewesen sei. Deutlich werde die Eigenverpflichtung des Beklagten ferner auch durch die von ihm an gleicher Stelle gewählte Formulierung, "daß ... die Eheleute Gr. [REDACTED] DM 3 000.- in bar von mir erhalten".

Das Revisionsgericht kann nur prüfen, ob die Auslegung des Berufungsgerichts möglich ist, ob sie nicht gegen das Denkgesetz oder gegen Erfahrungssätze verstößt und ob nicht wesentlicher Auslegungstoff unberücksichtigt geblieben ist.

Die Revision bekämpft die Auslegung des Berufungsgerichts mit dem Hinweis, daß ein Bevollmächtigter nach § 164 BGB Erklärungen in der Ichform abgeben könne; diese gälten gleichwohl für und gegen den Vollmachtgeber, wenn die Umstände dies ergäben. Diese Ansicht der Revision ist an sich zutreffend. Die Revision übersieht aber, daß in den Worten "Endesunterzeichneter verpflichtet sich" eine weit stärkere Bezogenheit der Verpflichtungserklärung in Richtung gegen den Beklagten enthalten ist, als wenn der Beklagte die einfache Ichform gewählt hätte. Hiernach müssen schon sehr schwerwiegende

Umstände vorliegen, aus denen auf eine Verpflichtung der Eheleute Z[REDACTED] geschlossen werden könnte. Solche Umstände sind aber, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum ausführt, nicht gegeben.

1. Der Auslegung des Berufungsgerichts steht nicht entgegen, daß die vom Beklagten übernommene Verpflichtungserklärung im Rahmen der Regelung des Vertragsverhältnisses zwischen den Eheleuten Z[REDACTED] und den Eheleuten Gr[REDACTED] abgegeben wurde. Denn bei der Vereinbarung vom 12./26. Februar 1949 wurden auch sonst Fragen geregelt, die ohne jeden Zweifel die Eheleute Z[REDACTED] nicht betreffen, sondern allein den Beklagten, wie der Erlaß der Zinsrückstände aus der Hypothek des Beklagten und der Anspruch des Beklagten gegen die Eheleute Gr[REDACTED] auf Entrichtung der Maklergebühren.

2. Der Anspruch des Klägers auf Rückzahlung der 10 000 DM richtete sich zwar an sich gegen den Ehemann Z[REDACTED], der auch die 10 000 DM erhalten hat. Der Beklagte hat aber gleichwohl hiermit seine eigenen Angelegenheiten verquickt, wie sich gerade daraus ergibt, daß er seine Forderung auf Maklergebühren, die ihm der Kläger nach § 10 des Kaufvertrages schuldete, mit einem Teil dieses Anspruchs verrechnete und auf seine Zinsrückstände verzichtete. Dies setzt, da nicht angenommen werden kann, daß der Beklagte den Eheleuten Z[REDACTED] etwas schenken wollte, notwendig voraus, daß der Beklagte in dieser Richtung sich irgendwie mit Z[REDACTED] auseinandergesetzt hat oder auseinandersetzen wollte. War dies aber schon hinsichtlich eines Betrages von

3 000 DM (Auslagen und Maklergebühr) der Fall, so spricht es durchaus nicht gegen die Lebenserfahrung, daß der Beklagte auch hinsichtlich der 7 000 DM den Kläger befriedigen und sich hierwegen mit Z. aus-einandersetzen wollte.

3. Diese Auffassung wird unterstützt durch die Feststellung des Berufungsgerichts, daß sich der Beklagte, der auf dem Grundstück eine Hypothek von 45 000 DM hatte, wirtschaftlich als Eigentümer von Grundstück und Gaststätte betrachtete. Demgegenüber kann sich die Revision nicht darauf berufen, daß die Hypothek nur auf dem Grundstück ruhte; denn Grundstück und Gaststätte bildeten eine wirtschaftliche Einheit.

4. Das Schreiben des Rechtsanwalts Dr. M. vom 23. Februar 1949 steht dieser Auslegung des Schreibens des Beklagten vom 26. Februar 1949 nicht entgegen, da das Berufungsgericht aus dem Schreiben vom 23. Februar nicht etwa die tatsächliche Folgerung gezogen hat, daß am 12. Februar das im Schreiben vom 23. Februar Bestätigte mündlich vereinbart worden sei. Vielmehr ist das Berufungsgericht, wie oben unter II ausgeführt, rechtsfehlerfrei zu der Ansicht gekommen, daß das Schreiben auf einem Irrtum beruhte, da Dr. M. bei den Verhandlungen vom 12. Februar 1949 nicht zugegen war und zu den Ausführungen in seinem Schreiben durch einen Schluß kam, den er aus den ihm vorliegenden Verträgen zog.

Entsprechend der am Schluß des Schreibens vom 26. Februar 1949 ausgesprochenen Bitte hat der Kläger eine Abschrift dieses Schreibens erhalten, wie sich aus der Anschrift der bei Bl 6 der Gerichtsakten be-

findlichen Durchschrift ergibt. Es kann dahingestellt bleiben, ob bei dieser Sachlage die Ansicht der Revision zutrifft, daß es für die Bedeutung dieses Schreibens nur darauf ankomme, was dem Dr. M. über die Vereinbarung vom 12. Februar 1949 bekannt war. Denn da Dr. M. dem Schreiben des Beklagten nicht widersprach, hat er als Vertreter des Klägers das Schreiben so gelten lassen, wie es nach seinem Wortlaut und Sinn zu verstehen war. Aus dem Schreiben des Beklagten ersah Dr. M., daß er, M., sich bei der Abfassung seines Schreibens geirrt hatte. Ein Anwendungsfall des § 166 BGB, den die Revision für verletzt ansieht, ist nicht gegeben.

5. Bei der Art und Weise, wie der Beklagte ohne nähere Unterrichtung seiner Auftraggeber über Grundstück und Gaststätte verfügte, mag zwar der vom Berufungsgericht gezogene Schluß nicht zwingend sein, daß er seine Auftraggeber unterrichtet hätte, wenn er diese zur Rückzahlung der 7 000 DM verpflichtet hätte. Immerhin erscheint ein solches Unterlassen doch ungewöhnlich und es bestehen daher keine rechtlichen Bedenken, wenn das Berufungsgericht auch diese Tatsache zur Stützung seiner Ansicht herangezogen hat. Dabei irrt die Revision, wenn sie glaubt, daß zeitlich später liegende Ereignisse nicht zur Auslegung herangezogen werden können.

6. Da hiernach der Beklagte den ihm obliegenden Beweis (BGH Urteil v. 24.2.1953 - I ZR 98/52 - BB 1953, 369), die Umstände sprächen dafür, daß die von ihm abgegebene Erklärung im Namen des Ehemanns Z. abgegeben worden sei, nicht geführt hat, kommt der Mangel

seines Willens, im eigenen Namen zu handeln, nicht in Betracht (§ 164 Abs 1 S 2, Abs 2 BGB).

IV.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts, daß die Vereinbarung nachträglich nicht geändert worden sei und daß der Kläger weder Wechsel an Erfüllungs Statt angenommen noch irgendeine Zahlung erhalten habe, werden von der Revision nicht angegriffen und lassen auch keinen Rechtsirrtum erkennen. Das Gleiche gilt von der Aufrechnung mit Gegenforderungen des Beklagten, die das Berufungsgericht als nicht durchgreifend bezeichnet hat.

V.

Die Revision war daher mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Wilde Krüger-Nieland Nastelski Christoph Nörr