

BUNDESGERICHTSHOF

2127 044

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 120/64

URTEIL

Verkündet am

12. Oktober 1966

Mückenhäuser

Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Maklers Georg M. [REDACTED]
in O. [REDACTED], Mö. [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Westfälische Diakonissenanstalt S. [REDACTED], rechts-
fähige Stiftung mit Sitz in Ga. [REDACTED] b. Bi. [REDACTED],
vertreten durch die Vorstandsmitglieder:

- 1) Direktor Wilfried K. [REDACTED], Vorsitzender der Vereinigten
Vorstände von Be. [REDACTED], S. [REDACTED] und N. [REDACTED] in Bi. [REDACTED],
L. [REDACTED]-Oe. [REDACTED]-Straße [REDACTED],
- 2) Pastor Friedrich v. Bo. [REDACTED], Anstaltsleiter der
v. Bo. [REDACTED]schen Anstalten, erster stellvertretender
Vorsitzender, Be. [REDACTED] b. Bi. [REDACTED], Hauptverwaltung,
- 3) Pastor Hermann W. [REDACTED], stellvertretender Anstaltsleiter
der v. Bo. [REDACTED]schen Anstalten, Vorsteher der An-
stalt Be. [REDACTED], zweiter stellvertretender Vorsitzender,
in Be. [REDACTED] b. Bi. [REDACTED], Hauptverwaltung,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Nebenintervenient: Freiherr Jan v. Le. [REDACTED], Gut C. [REDACTED],
Kreis H. [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Oktober 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Mezger, Dr. Messner, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm/Westf. vom 16. März 1964 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 21. Mai 1960 traf der Landwirt Freiherr Gisbert von Le [REDACTED] mit seinem Sohn Jan, dem Nebenintervenienten, eine Vereinbarung, daß sein Gut Ar [REDACTED] verkauft und der Erlös in bestimmter Weise zur Abfindung der Ansprüche seiner ersten Ehefrau und der Kinder, die aus der mit ihr geschlossenen Ehe stammen, verwendet werden sollte. Für den Fall, daß es ihm nicht gelingen sollte, den Besitz bis zum 31. März 1961 zu veräußern, beauftragte er den Nebenintervenienten, den Verkauf für ihn vorzunehmen. In einer besonderen Urkunde stellte er dem Nebenintervenienten eine unwiderrufliche Vollmacht aus, den Grundbesitz zu verkaufen und aufzulassen, sowie alle Erklärungen für den Vollmachtgeber abzugeben, die zur Übertragung des Eigentums und zur Ausführung des Kaufvertrages erforderlich würden. Abschließend heißt es wörtlich: "Mein Sohn Jan kann insbesondere auch Ein-

tragungen und Löschungen in den Grundbüchern bewilligen und beantragen." Am 23. August 1960 beauftragte Gisbert von Le [REDACTED] den Kläger als Makler, einen Teil des Gutes zu veräußern. Nach dem schriftlich niedergelegten Maklervertrag von diesem Tage sollte der Verkäufer im Falle eines Vertragsschlusses zwar eine Anerkennungsgebühr von 1/2 % des Kaufpreises zahlen. Die eigentliche Maklergebühr war aber vom Käufer zu zahlen. Der Kläger nahm Verbindungen mit der Beklagten auf. Am 17. März 1961 kam es zu einer Besprechung zwischen Gisbert von Le [REDACTED] und dem Kläger einerseits und dem Verwaltungsleiter Mo [REDACTED] sowie Vorstandsmitgliedern der Beklagten andererseits. Es wurden die Bedingungen durchgesprochen, unter denen die Veräußerung des Grundbesitzes an die Beklagte vor sich gehen konnte. Dabei sagte Mo [REDACTED] dem Kläger für den Fall, daß das Vertragsangebot des Käufers nicht angenommen werde, die Zahlung einer Provision von 1 1/2 % des in Aussicht genommenen Kaufpreises zu. Diesen Verhandlungen entsprechend wurde alsdann von Notar B [REDACTED] ein Vertragsangebot entworfen, das Mo [REDACTED], nachdem er sich der grundsätzlichen Annahmefähigkeit des Vorstandes der Beklagten versichert hatte, vom Verkäufer anforderte. Dieses Angebot enthielt auch die von Mo [REDACTED] abgegebene Provisionszusage, die nach einer Besprechung der Vorstandsmitglieder der Beklagten vom 28. März 1961 dahin ergänzt wurde, daß eine Zahlung im Falle der Verweigerung einer behördlichen Genehmigung entfallen sollte. Diese Fassung wurde auch in das der Beklagten ausgehändigte notarielle Vertragsangebot vom 30. März 1961 aufgenommen, das eine Frist zur Annahme bis zum 22. April 1961 enthielt.

Am 10. April 1961 sprach der Nebenintervenient bei



der Beklagten vor, wies auf die unwiderrufliche Vollmacht vom 21. Mai 1960 hin und vertrat die Ansicht, daß sein Vater nicht mehr zum Verkauf der Grundstücke berechtigt sei. Am 11. April 1961 bewilligte und beantragte er beim zuständigen Grundbuchamt zur Absicherung seiner Ansprüche und "zur Vereitelung des von seinem Vater beabsichtigten Verkaufes" unter Bezugnahme auf seine unwiderrufliche Vollmacht die Eintragung einer Grundschild von 1 500 000 DM. Hiervon setzte er die Beklagte durch Schreiben vom 13. April 1961 in Kenntnis. Am 15. April 1961 beantragte und bewilligte Gisbert von Le [REDACTED] beim Grundbuchamt zugunsten der Beklagten eine Auflassungsvormerkung. Am 18. April 1961 verkaufte der Nebenintervenient das Gut Ar [REDACTED] an seinen Bruder Karl zum Preise von 2,5 Millionen DM unter gleichzeitiger Bewilligung einer Auflassungsvormerkung. Am 18. April 1961 wurden in einer Sitzung des Vorstandes der Beklagten die Zweifel erörtert, die durch das Dazwischentreten des Nebenintervenienten in der das Verkaufsangebot betreffenden Rechtslage entstanden waren. Es wurde beschlossen, das Angebot nur unter der Bedingung anzunehmen, daß der Nebenintervenient seine Zustimmung dazu gebe. Der Nebenintervenient gab seine Zustimmung nicht, verpflichtete sich jedoch am 21. April 1960, der Beklagten die Maklerkosten zu erstatten, die ihr bei Ablehnung des Angebots entstehen würden. Am 6. Mai 1961 verlängerte Gisbert von Le [REDACTED] die am 22. April 1961 bereits bis zum 6. Mai 1961 verlängerte Annahmefrist über diesen Zeitpunkt hinaus bis zum 20. Mai 1961. Am 26. April 1961 ließ der Nebenintervenient der Beklagten mitteilen, daß er das Verkaufsangebot seines Vaters vom 30. März 1961 als unwirksam ansehe. In einer Besprechung vom

3. Mai 1961 drohte er der Beklagten an, eine Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Vertrages und auf Leistung von Schadensersatz gegen sie zu erheben. Am 19. Mai 1961 faßte der Vorstand der Beklagten den Beschluß, das Vertragsangebot des Freiherrn Gisbert von Le [REDACTED] abzulehnen, weil ihr die Annahme im Hinblick auf die Zweifelhaftheit der Rechtslage nicht zugemutet werden könne.

Der Kläger verlangte daraufhin die ihm für den Fall der Ablehnung versprochene Provision von 1 1/2 % des im Angebot genannten Kaufpreises von 2,1 Millionen DM. Er klagte einen Betrag von 31 500 DM nebst Zinsen ein, den die Beklagte mit der bereits in dem Beschluß ihres Vorstandes vom 19. Mai 1961 genannten Begründung verweigerte. Dem Nebenintervenienten Jan von Le [REDACTED] verkündete die Beklagte den Streit. Dieser trat dem Rechtsstreit zur Unterstützung der Beklagten bei.

Beide Vorinstanzen wiesen die Klage ab. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte und der Nebenintervenient beantragen, verfolgt der Kläger seinen Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht läßt die Frage unentschieden, ob der Verwaltungsleiter Mo [REDACTED] der Beklagten diese wirksam verpflichtet hat, an den Kläger eine Provision von 1 1/2 % des Kaufpreises in dem Falle zu zahlen, daß

die Beklagte das notarielle Kaufangebot des Freiherrn Gisbert von Le [REDACTED] vom 30. März 1961 ablehnen würde.

Ebenfalls unentschieden bleibt die Frage, ob in dem Zeitpunkt, in welchem die Beklagte den Ankauf des ihr angebotenen Grundbesitzes ablehnte, das Angebot des Verkäufers Gisbert von Le [REDACTED] noch rechtswirksam, d.h. für den Verkäufer bindend war. Das Berufungsgericht hält es nicht für ausgeschlossen, daß Erklärungen des mit einer unwiderruflichen Verkaufsvollmacht ausgestatteten Sohnes Jan von Le [REDACTED] als wirksame Rücknahme gedeutet werden können.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist eine Provisionsverpflichtung der Beklagten deshalb nicht entstanden, weil die Annahme des Angebots aus Gründen, die in der Sphäre des Klägers und seines Auftragsgebers lagen, für die Beklagte nicht zumutbar war. Hierzu führt es aus:

Die dem Kläger erteilte Provisionszusage sei nach Treu und Glauben dahin auszulegen, daß eine Zahlungsverpflichtung der Beklagten nur entstehen sollte, wenn eine grundlose Ablehnung des Vertragsangebotes erfolgte oder Umstände aus der Sphäre der Beklagten dafür maßgebend waren. Ein anderes Ergebnis widerspräche der Billigkeit.

Nach seiner Ansicht liegen alle Umstände, die die Beklagte dazu bewogen haben, das ihr günstige Kaufangebot abzulehnen, außerhalb ihres eigenen Bereiches und sind, wenn nicht von dem Kläger selbst, so doch von dessen Auftraggeber zu vertreten. Dabei legt das Berufungsgericht

entscheidendes Gewicht darauf, daß die Beklagte von dem Bestehen der unwiderruflichen Verkaufsvollmacht des Freiherrn Jan von Le[REDACTED] und von dem Umstand, daß diese bereits zwei Tage nach Abgabe des Angebots wirksam wurde, nicht unterrichtet worden war, daß sie sich also zu entscheiden hatte, ob sie das Angebot, zu dessen Annahme sie grundsätzlich bereit war, noch unter den veränderten Umständen annehmen konnte. Die Beklagte habe Zweifel hegen dürfen, ob das Angebot nach dem 1. April 1961 überhaupt noch rechtswirksam war.

Das Berufungsgericht bezieht sich insbesondere darauf, daß der Nebenintervenient bereits am 10. April 1961 bei der Beklagten persönlich unter Hinweis auf seine Vollmacht den Standpunkt vertreten hatte, sein Vater sei zur Veräußerung nicht mehr befugt, und daß er bei dieser Gelegenheit mit der Erhebung einer Feststellungs- und einer Schadensersatzklage gedroht habe, was die Beklagte als eine durchaus ernsthafte Drohung habe auffassen müssen. Das Berufungsgericht weist ferner auf die beim Grundbuchamt eingegangenen Anträge des Nebenintervenienten hin, so auf den bereits am 11. April 1961 erfolgten Eingang des Antrags auf Eintragung einer Grundschuld von 1,5 Millionen DM zugunsten des Nebenintervenienten und den Antrag des Nebenintervenienten auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Bruders Karl von Le[REDACTED], der am 19. April 1961 beim Grundbuchamt eingegangen war. Alle diese Umstände seien geeignet gewesen, bei der Beklagten Zweifel über die Rechtslage hervorzurufen. Da aber, unabhängig von der Frage, ob die Annahme des notariellen Angebots vom 30. März 1961 überhaupt einen gültigen Kaufvertrag zustande bringen konnte, die Beklagte nicht nur langwierige Prozesse, sondern desweiteren habe befürchten müssen, daß

sie den Grundbesitz nur belastet mit der Grundschuld von 1,5 Millionen DM erwerben könne, sei ihr die Annahme des Angebots nach Treu und Glauben nicht zumutbar gewesen.

II.

Die Revision greift die vom Berufungsgericht gefundene Auslegung des Provisionsversprechens nicht an. Sie meint aber, es fehle an der Voraussetzung der Unzumutbarkeit für die Annahme des Vertragsangebots, weil die Rechtslage durch das Dazwischentreten des Nebenintervenienten gegenüber der Lage vom 30. März 1961 in keiner Weise verändert worden sei.

Die Revision kann keinen Erfolg haben. Den Erwägungen des Berufungsgerichts ist im Ergebnis beizutreten. Ein Provisionsanspruch des Klägers ist nicht entstanden.

Keine rechtlichen Bedenken bestehen dagegen, das Provisionsversprechen der Beklagten in dem Sinne auszulegen, wie er vom Berufungsgericht vertreten wird.

Daß die den Ablehnungsbeschluß der Beklagten motivierenden Umstände solcher Art waren, die der Beklagten nicht zugerechnet werden dürfen, will die Revision ebenfalls nicht in Abrede stellen. Das wäre auch nur dann der Fall gewesen, wenn sich die Beklagte nachträglich an Vertragsbedingungen gestoßen hätte, die sie vorher grundsätzlich gebilligt hatte oder wenn sie aus einem anderen nur in ihren Verhältnissen liegenden Grunde abgelehnt hätte. Hier aber stieß sich die Beklagte aus-

schließlich an dem unerwarteten Dazwischentreten des Nebenintervenienten, der ihrem ungestörten Erwerb des Eigentums an dem angebotenen Grundbesitz Schwierigkeiten bereitete.

Bei dieser Sachlage hängt, wie die Revision mit Recht geltend macht, die Entscheidung allein davon ab, ob der Beklagten die Annahme des Angebots unter den veränderten Umständen nach Treu und Glauben gleichwohl zugemutet werden konnte.

Entgegen der Ansicht der Revision verdienen die für die Ablehnung der Beklagten maßgeblichen Gründe nach Treu und Glauben Beachtung. Schon der Umstand, daß die Beklagte die nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ernsthafte Befürchtung hegen mußte, mit langwierigen Prozessen mit hohem Streitwert überzogen zu werden, ist ein Umstand, der sie nach Treu und Glauben berechtigte, ohne provisionspflichtig zu werden, von der Annahme des Angebots abzusehen. Das gilt auch dann, wenn der Nebenintervenient nicht in der Lage gewesen sein sollte, ein einmal für den Verkäufer Gisbert von Le[REDACTED] bindend gewordenes Verkaufsangebot zu widerrufen und wenn auch die Erklärungen des Nebenintervenienten keinen Einfluß auf die Bindung des Verkäufers an die Fristverlängerung gehabt haben sollten.

Die Tatsache, daß der Beklagten langwierige und kostspielige Prozesse drohten, die ihr schon in ihrer Eigenschaft als caritative Institution nicht gleichgültig sein konnten, reicht, ohne daß es auf die Prozeßerwartung selbst ankommt, aus, eine Annahme des Vertragsangebots für die Beklagte unzumutbar erscheinen zu lassen.

Hinzu kommt der Umstand, daß die Beklagte am Tage der Ablehnung, dem 19. Mai 1961, noch nichts davon wußte, daß der Nebenintervenient am selben Tage seinen Antrag auf Eintragung der Grundschuld von 1,5 Millionen DM zurückgenommen hatte. Die Beklagte mußte daher im Hinblick darauf, daß der Antrag bereits am 11. April 1961, also vor dem Antrag auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu ihren Gunsten (15. April 1961), beim Grundbuchamt eingegangen war, befürchten, das Grundstück mit der Belastung zugunsten des Nebenintervenienten erwerben zu müssen. Mit Recht weist das Berufungsgericht darauf hin, daß sich die Beklagte nicht auf den den Eintragungsantrag des Nebenintervenienten ablehnenden Beschluß des Grundbuchamtes verlassen konnte, weil dieser mit der Beschwerde angefochten war. Die Ablehnung war damit begründet, der Antrag des Nebenintervenienten sei nicht durch die Vollmacht des Grundstückseigentümers gedeckt. Der Beschwerde war bei dieser Sachlage nicht von vornherein jede Erfolgsaussicht abzusprechen. Denn in der Vollmachtsurkunde ist immerhin gesagt, daß der Nebenintervenient Eintragungen und Löschungen bewilligen könne. Ob diese Befugnis in dem Sinne zu verstehen war, daß er nur die zur Eigentumsübertragung erforderlichen Eintragungen und Löschungen bewilligen dürfe, war eine Frage der Auslegung, die dem Beschwerdegericht oblag.

III.

Der vom Berufungsgericht festgestellte Sachverhalt war nach alledem nicht geeignet, einen Anspruch des Klägers auf die halbe Maklerprovision entstehen zu lassen. Das Berufungsgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen, so daß die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen war.

Dr. Haidinger Dr. Mezger Dr. Messner

Mormann Braxmaier