

2136 054

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 159/63

URTEIL

Verkündet am

22. September 1965
Fieser, Justiz-
angestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Maklers Leonhard W [REDACTED] in N [REDACTED],
J [REDACTED] platz [REDACTED],

Klägers und Revisionskläger,

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

gegen

1) Walter Wolfgang H a [REDACTED] in N [REDACTED],
A [REDACTED] Wi [REDACTED]-Sp [REDACTED]-Straße [REDACTED],

2) Hildegard Margarete Elisabeth T [REDACTED] in
M [REDACTED], Ak [REDACTED] straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. September 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Dorschel, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Nürnberg vom 21. Februar 1963 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger und sein Sohn, der Architekt Hans-Joachim W., schlossen am 3. Juni 1958 mit den Beklagten einen Vertrag, den sie als "Parzellierungs- Vermittlungs- und Alleinverkaufsauftrag" bezeichneten. Durch diesen Vertrag übertrugen die Beklagten dem Kläger die Aufteilung ihres 22500 qm großen Fabrikgeländes und den Verkauf der einzelnen Teilstücke, weil sie ihre Fabrik an einen anderen Ort in der Nähe N. verlagern wollten. Der Vertrag sollte bis zum 1. Juli 1959 unkündbar sein und von diesem Zeitpunkt ab mit einer Frist von 4 Wochen gekündigt werden können (§ 11). Der Kläger verpflichtete sich, die Kaufverhandlungen so voranzutreiben, daß am 30. Mai 1959 die restlichen Verkäufe beurkundet sein würden (§ 4). Der Verkauf der einzelnen Geländeteile war so durchzuführen, daß die Beklagten nach Besprechung mit dem Kläger den Kaufinteressenten ein notarielles Kaufangebot zu unterbreiten hatten (§ 5). In § 6 des Vertrages war bestimmt:

- 3 -

"§ 6:

Herr Leonhard W. (Kläger) hat bei seinen Kaufverhandlungen zu berücksichtigen, daß Bestand und ungestörte Produktion des Betriebes mindestens bis zum 1.10.1958 erhalten bleiben müssen. Nach Möglichkeit wird er dafür sorgen, daß die Fertigung, an deren Fortdauer darüberhinaus den Grundeigentümern besonders gelegen ist, möglichst lange erhalten bleibt. Zu diesem Zweck wird er mit Herrn Ha. (Beklagter zu 1) engste Fühlung halten und sich über dessen Wünsche vor Vertragsabschluß vergewissern.

In dringendsten Fällen wäre, wie mit den Grundeigentümern bereits besprochen, zum Erbauen eines Wohnblocks eine Fläche an der Goldfischwiese zur Bebauung schon vor dem 1.10.1958 freizumachen."

Als Kaufpreis war ein Betrag von 50 Dm je qm vorgesehen, der erhöht werden sollte, wenn sich in der Zwischenzeit die Kaufkraft der deutschen Währung fühlbar gemindert haben sollte (§ 2). Der Kläger sollte für seine Tätigkeit (Parzellierung und Vermittlung der Kaufverträge) eine Provision von 3 % erhalten, die er auf den Kaufpreis aufzuschlagen hatte (§ 2 Abs. 2). Dem Sohn des Klägers wurde das Recht eingeräumt, von den Käufern die Übertragung der gesamten Architekturarbeiten, insbesondere die Oberleitung zu verlangen (§ 2 Abs. 3).

Der Kläger brachte bis zum 13. Januar 1959 eine Reihe von Kaufinteressenten bei, mit denen die Beklagten Kaufverträge über Teile der Gesamtfläche abschlossen. Für die Vermittlung dieser Verträge erhielt der Kläger die ihm zustehende Provision.

In der Folgezeit traten zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten auf, die schließlich dazu führten, daß die Beklagten den Vertrag vom 25.6.1959 mit Wirkung ab 1.7.1959 kündigten. Am 18. Dezember 1959 und am 29. Juni 1960 verkauften die Beklagten ohne Zuziehung des Klägers in



zwei Kaufverträgen die restlichen Grundstücksteile an die "A L Lebensversicherungsgesellschaft A.G.".

Aus Anlaß dieser Verkäufe verlangte der Kläger Provision nach Maßgabe des gekündigten Vertrages zuzüglich der anteiligen von ihm vorgelegten Vermessungskosten (858,15 DM). Mit der Klage begehrte er von den Beklagten als Gesamtschuldnern die Haftung von insgesamt 13 218,15 DM nebst Zinsen. Das Landgericht hat der Klage in der Hauptsache stattgegeben und sie lediglich wegen eines Zins-teilbetrages abgewiesen.

Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Verurteilung in Höhe von 858,15 DM (Vermessungskosten) nebst bestimmter Zinsen aufrechterhalten, die Klage aber im übrigen abgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht wertet den Vertrag der Parteien als einen Maklervertrag, der einerseits die Verpflichtung des Klägers enthielt, die Verkaufsverhandlungen fristgemäß zu Ende zu führen (letzte Frist: 30. Mai 1959) und andererseits die Beklagten verpflichtete, innerhalb der Vertragszeit die Verkäufe ausschließlich nach Vermittlung durch den Kläger abzuschließen. Eine Verpflichtung der Beklagten, die vom Kläger vermittelten Angebote anzunehmen, lehnt das Berufungsgericht ab. Diese Auslegung ist rechtlich nicht zu beanstanden. Sie wird auch von der Revision nicht angegriffen.

Wenn die Revision die Ansicht vertritt, der Vertrag sei als Maklerwerkvertrag überhaupt nicht kündbar gewesen, so setzt sie sich mit dem Wortlaut in Widerspruch; denn in § 11 ist die Kündbarkeit des Vertrages ausdrücklich festgelegt. Das Berufungsgericht geht daher zutreffend davon aus, daß die Beklagten grundsätzlich 4 Wochen nach dem 1. Juli 1959 (die Kündigung datiert vom 24. Juni 1959) nicht mehr verpflichtet waren, den Kläger zu Kaufabschlüssen zuzuziehen und daß die nach diesem Zeitpunkt von ihnen selbst abgeschlossenen Kaufverträge nicht mehr provisionspflichtig waren. Es kann dahingestellt bleiben, ob im Hinblick darauf, daß der Kläger in der Vertragszeit für alle Grundstücksteile Angebote beigebracht hat, die Kündigung nur dann zulässig war, wenn den Beklagten "verständige Gründe" zur Seite standen, die restlichen Angebote abzulehnen. Denn auch wenn man dieser Meinung des Berufungsgerichts folgt, ist die Klage nicht begründet.

Der Ansicht der Revision, die Kündigung stelle sich in diesem Falle als unzulässige Rechtsausübung dar, auch wenn die Beklagten für ihre Kündigung beachtliche Gründe ins Feld führen könnten, und sie verdiene deshalb keine Beachtung, ist nicht zu folgen.

Der Vertrag enthielt, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, weder eine Verpflichtung der Beklagten, die vom Kläger vermittelten Angebote anzunehmen noch einen Ausschluß der Kündigungsmöglichkeit für den Fall, daß der Kläger seine Verkaufsangebote fristgerecht beigebracht haben würde. Er enthielt im Gegenteil eine sich als Schutzklausel für die Beklagten auswirkende Bestimmung im § 6, wonach der Kläger auf die Produktionsinteressen der Beklagten weitgehend Rücksicht zu nehmen hatte. Das Berufungsgericht konnte daher ohne Rechtsirrtum davon aus-

gehen, daß der Kläger das Risiko übernommen hat, daß das eine oder andere seiner Angebote ausgeschlagen und er wegen einer Kündigung des Vertrages nicht mehr in die Lage kommen würde, neue Angebote zu vermitteln. Diese Auslegung des Berufungsgerichts ist rechtlich möglich. Sie ist insbesondere auch mit den Grundsätzen des Maklerrechts vereinbar. Deshalb kann auch in dem Vorgehen der Beklagten, falls ihnen beachtliche Gründe für die Ausschlagung der vom Kläger vermittelten restlichen Angebote zur Seite standen, eine unzulässige Rechtsausübung nicht gesehen werden. Bei dieser rechtlich einwandfreien Auslegung ist zur Beurteilung der durch die Ausschlagung der Angebote des Klägers entstandenen Rechtslage für eine Heranziehung der Grundsätze des Unmöglichkeitrechts, die die Revision als verletzt ansieht, kein Raum.

Die Entscheidung hängt vielmehr allein davon ab, ob die von den Beklagten für die Ausschlagung vorgebrachten Gründe als stichhaltig anerkannt werden können.

Das Berufungsgericht stellt hierzu auf Grund der Bekundung des Volkswirts Dr. H. [REDACTED] fest, daß eine Veräußerung der restlichen Grundstücke während des Jahres 1959 den Zusammenbruch der Firma der Beklagten bedeutet hätte, weil diese Grundstücke für die Weiterführung der Produktion unentbehrlich waren, solange der Betrieb nicht auf ein neu zu erwerbendes Grundstück verlegt werden konnte. Das sei aber nicht möglich gewesen.

Die Rügen der Revision, mit denen sie diese Feststellungen angreift, sind nicht begründet.

Das Berufungsgericht hat zu der Frage Stellung genommen, die die Revision als Übergangen rügt, ob nämlich die Beklagten verpflichtet gewesen seien, auf ein vom

Kläger angebotenes Grundstück auszuweichen, anstatt sich auf das von ihnen in Aussicht genommene Grundstück in B [REDACTED] festzulegen. Die Ausführungen des Berufungsgerichts, für die EntschlieÙung der Beklagten seien im Hinblick auf die GröÙe und die Bedeutung des Objektes eine ganze Reihe von Faktoren von Bedeutung gewesen (Aussage H [REDACTED]), es habe daher genügt, daß die Beklagten für die Wahl des Grundstücks in B [REDACTED] verständige Gründe gehabt hätten, sind rechtlich nicht zu beanstanden.

Unerheblich ist es auch, daß die vom Kläger vermittelten Käufer bereit gewesen sein mögen, eine Räumungsfrist bis zum 1. Februar 1960 zu bewilligen. Denn das Berufungsgericht stellt auf Grund der Bekundung des Zeugen H [REDACTED] eindeutig fest, daß eine solche Frist nicht ausgereicht hätte.

Ist somit davon auszugehen, daß der Vertrag vor dem Abschluß der Beklagten mit der "A [REDACTED] L [REDACTED]" ordnungsgemäß abgelaufen war und die Tätigkeit des Klägers für das Zustandekommen dieser Verträge auch nicht ursächlich war, so stehen dem Kläger keine Provisionsansprüche aus diesen Verkäufen zu.

Das Berufungsgericht hat daher den allein noch anhängigen, die Provisionsansprüche des Klägers betreffenden Klageanspruch mit Recht abgewiesen. Demnach

war die Revision des Klägers mit der Kostenfolge aus
§ 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner

Mormann