

Nachschlagewerk: nein
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 157 B, 652

Zur Frage, in welchem Umfange Erschließungs-
kosten in die Grundlage für die Berechnung
der Maklerprovision einzubeziehen sind.

BGH, Urt.v. 14. Juni 1965 - VIII ZR 231/63 OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 231/63

URTEIL

Verkündet am
14. Juni 1965
Klett, Justiz-
obersekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Finanz-, Wirtschafts- und Versicherungsdienst
A [REDACTED] Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co.,
vertreten durch die Gesellschafter Leo und Willy A [REDACTED]
in D [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma de H [REDACTED] und Söhne in D [REDACTED],
F [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch den persönlich haf-
tenden Gesellschafter Friedrich S [REDACTED], ebenda,

Beklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juni 1965 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 26. Juni 1963 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, die auch als Immobilienmaklerin tätig ist, übermittelte der Beklagten durch Schreiben vom 11. Februar 1961 folgendes Angebot:

"Wir bieten Ihnen wunschgemäß an:

Industrieterrain in Langenfeld ca 150 000 m²

- auch in Teilflächen -

Preis DM 4,50 m²

Für den lfd m Straßenfront sind
ca 300 DM Anlieger-Beiträge zu
entrichten.

Alle erforderlichen Versorgungsanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Kraftstrom, evtl. auch Gas, sofern erwünscht) sind vorhanden.

....

Der Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, daß dieser Verkauf aus Gemeindebesitz erfolgt und daher in diesem Ausnahmefall die gesamte Maklerprovision von 2 x 3 % bei Vertragsschluß durch den Käufer an uns zu zahlen ist.

....."



Am 9. Februar 1962 schlossen die Stadt L [REDACTED] und die Beklagte zwei notariell beurkundete Verträge, von denen der eine den Kaufvertrag über ein Industriegrundstück (Kaufpreis 181 053 DM) und der zweite die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung von Erschließungskosten in Höhe von 174 000 DM enthält.

Die Beklagte zahlte als Provision 6 % von 181 053 DM. Die Forderung der Klägerin auf Entrichtung von 6 % der Erschließungskosten lehnte sie ab. Daraufhin klagte die Klägerin einen ihrer Forderung entsprechenden Betrag von 10 440 DM nebst Zinsen ein.

Das Landgericht gab der Klage statt. Das Oberlandesgericht hielt die Verurteilung nur in Höhe von 1 844,44 DM nebst Zinsen aufrecht und wies im übrigen die Klage ab. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht führt aus: Das Schreiben vom 11. Februar 1961 lasse weder den Schluß zu, daß der mit 4,50 DM je qm ausdrücklich erwähnte Kaufpreis die Berechnungsgrundlage des Provisionsanspruches sei (Standpunkt der Beklagten), noch daß hierfür die Summe aus Kaufpreis und Erschließungsbeiträgen zu gelten habe (Standpunkt der Klägerin). Der Wortlaut lasse sich sowohl für die Ansicht der Klägerin als auch für diejenige der Beklagten anführen. Auch der Umstand, daß sich die Beklagte in zwei notariellen Verträgen zur Zahlung des Kaufpreises einerseits und der Erschließungskosten anderer-

seits verpflichtet habe, biete keine zuverlässige Grundlage für die Entscheidung der streitigen Frage. Es müsse daher für die Berechnung der Provision von dem wirklichen Kaufpreis für das Grundstück ausgegangen werden. Dieser bestehe aber aus dem "Gegenwert für das Grundstück an sich und für die im Zeitpunkt des Verkaufs durch die teilweise Erschließung bereits eingetretene Werterhöhung". Der Gegenwert für die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits ausgeführten Erschließungsarbeiten beträgt nach der weiteren Feststellung im Berufungsurteil 30 740 DM. Das Berufungsgericht hat daher der Klägerin 6 % dieses Betrages, das sind 1 844,44 DM (richtig allerdings: 1 844,40), als weitere Provision zugebilligt.

II. Die Revision ist der Ansicht, das Berufungsgericht habe zu Unrecht angenommen, daß die Parteien sich über die Berechnungsgrundlage nicht einig geworden seien. Sie ergebe sich aus dem Schreiben vom 11. Februar 1961, das gegebenenfalls auszulegen gewesen wäre. Die richtige Auslegung des Schreibens hätte, so meint die Revision, das Berufungsgericht zu dem Ergebnis führen müssen, daß die Provision aus der Summe der beiden Beträge (Kaufpreis + Erschließungskosten) errechnet werden müsse. Sollte aber durch das Schreiben vom 11. Februar 1961 die Vergütung nicht hinreichend bestimmt worden sein, so hätte das Berufungsgericht die Bestimmung des § 653 Abs. 2 BGB anwenden und den üblichen Lohn feststellen müssen. Auch bei dieser Betrachtungsweise sei der Anspruch der Klägerin begründet, denn die Provision sei von allen dem Verkäufer versprochenen Leistungen zu berechnen, demgemäß auch von den Erschließungskosten.

III. Die Rügen der Revision sind nicht begründet.

1. Dem Maklervertrag liegt unstreitig das Angebotschreiben der Klägerin zugrunde. Der Streit der Parteien geht nur darum, von welchem Betrage die Provision zu errechnen ist. Beide wollen aus dem Wortlaut des Schreibens ein ihnen günstiges Ergebnis herleiten.

Das Berufungsgericht hat aber entgegen der Ansicht der Revision das Angebotsschreiben der Klägerin ausgelegt. Diese Auslegung geht ersichtlich dahin, das Schreiben könne, weil es an einem Anhaltspunkt dafür fehle, daß auch die Anliegerbeiträge für die Berechnung der Maklerprovision heranzuziehen seien, nur dahin verstanden werden, daß der wahre Gegenwert für die Überlassung des Grundstücks Grundlage für die Berechnung der Provision sei.

Diese Auslegung verstößt weder gegen anerkannte Auslegungsregeln, noch gegen Treu und Glauben, noch auch gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze. Sie ist daher für das Revisionsgericht bindend.

Die Auslegung steht im Einklang mit der in Rechtsprechung und Schrifttum vertretenen Ansicht, daß Leistungen des Käufers, die als Teile des Kaufpreises zu gelten haben, in die Berechnungsgrundlage der Maklerprovision einzubeziehen sind, daß das aber nicht für Steuern und sonstige öffentliche Abgaben zu gelten hat (vgl. AG Frankfurt/Main vom 19. September 1949, abgedruckt in Schwarz, Das Maklerrecht, 1952, Nr. 776; LG Aachen vom 5. Juli 1951 bei Schwarz aaO Nr. 797 = AIZ 1952, 60; OLG Königsberg HRR 1942 Nr. 485; Staudinger/Riedel, BGB 11. Aufl. § 653 Anm. 5 c). Anliegerbeiträge sind aber öffentliche Abgaben, die von der Gemeinde, in der das betreffende Grundstück belegen ist, erhoben werden (§§ 123 f BBauG), und stellen

keinen Kaufpreis dar, der für den Erwerb des Grundstücks zu entrichten ist. Daran ändert auch der Umstand nichts, daß die Beklagte sich hier in einer notariellen Urkunde verpflichtet hat, die Anliegerbeiträge an die Gemeinde zu zahlen.

Mit Recht hat das Berufungsgericht daher die in dem Angebotsschreiben der Höhe nach näher bezeichnenden Anliegerbeiträge nicht als "geldwerte Nebenleistungen" und daher nicht als provisionspflichtigen Kaufpreis angesehen. Die Sachlage könnte allenfalls dann anders zu beurteilen sein, wenn eine Verkehrssitte im Sinne der von der Revision für richtig gehaltenen Ansicht bestanden hätte. Das hat die Klägerin jedoch in den Tatsacheninstanzen nicht vorgetragen.

2. Einen Rechtsfehler will die Revision darin sehen, daß das Berufungsgericht irrigerweise angenommen hat, die Beklagte habe die noch nicht durchgeführten Erschließungsarbeiten erst später vergüten müssen. Ersichtlich meint die Revision, das Berufungsgericht habe sich nur deswegen darauf beschränkt, die Vergütung für die bereits ausgeführten Erschließungsarbeiten in die Grundlage für die Berechnung der Maklerprovision einzubeziehen, weil die Erschließungskosten im übrigen noch nicht fällig gewesen seien, und diese Annahme sei aktenwidrig, weil vorgetragen worden sei, die Beklagte habe sich in einer notariellen Urkunde verpflichtet, 174 000 DM als Erschließungskosten zu zahlen.

Auch diese Rüge ist unbegründet. Wie bereits dargelegt, stützt das Berufungsgericht ersichtlich und rechtlich einwandfrei seine Auslegung auf den Inhalt des Angebotsschreibens, das aber keinen Anhaltspunkt dafür enthält, daß die Beklagte der Verkäuferin als Kaufpreis mehr

zu vergüten habe als den Grundstückspreis im engeren Sinne zuzüglich des Wertes der bereits ausgeführten Erschließungsarbeiten.

IV. Die Revision der Klägerin erweist sich demnach als unbegründet. Sie ist mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner