

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 283/63

URTEIL

Verkündet am

23. März 1966

Klett,

Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 1) des Landwirts Fritz R [REDACTED],
- 2) seiner Ehefrau Luise R [REDACTED] geb. Sch [REDACTED],
beide in V [REDACTED], L [REDACTED] [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

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

gegen

den Makler Fritz W [REDACTED] in D [REDACTED]-M [REDACTED],
O [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. März 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Normann

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 17. Oktober 1963 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der beklagte Ehemann entschloß sich im Jahre 1958, seinen 60 Morgen großen Bauernhof zu verkaufen. Er beauftragte unabhängig voneinander mehrere Makler. Im Oktober 1959 kam ein notarieller Kaufvertrag mit der Siedlungsgesellschaft "G[REDACTED] und T[REDACTED] zustande. Der Vertrag erhielt jedoch nicht die erforderlichen behördlichen Genehmigungen. Außerdem weigerte sich die beklagte Ehefrau, dem Vertrag gemäß § 1365 BGB zuzustimmen. Die Beklagten erteilten nunmehr dem Kläger - Flüchtling, B[REDACTED], dann Makler, jetzt Wirt - in zwei handschriftlichen Verträgen vom 19. November 1959 Alleinauftrag für den Verkauf. Sie unterzeichneten ferner einen vom 25. Mai 1960 datierten Formularvertrag, der (auszugsweise) lautet:

"1. Hiermit beauftrage ich Sie für den Verkauf meines Bauernhofes ...

- 3 -

2. Für den Nachweis oder die Vermittlung zahle ich Ihnen gesamtschuldnerisch bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages von dem Kaufpreis ... eine Gebühr von 3 %, unbeschadet einer Gebühr von der Gegenseite, wenn der Kaufvertrag, sei es auch ohne Ihre Zuziehung, notariell abgeschlossen wird.

3. Dieser Auftrag gilt als Fest- und Alleinauftrag. Ich bin berechtigt, diesen Auftrag nach dem 1.6.1961 mit einer Frist von 4 Wochen zu widerrufen.

4. Die umstehenden allgemeinen Geschäftsbedingungen habe ich gelesen und erkenne sie als für mich verbindlich an. Eine Zweitschrift des Auftragscheines habe ich erhalten.

5. - 7. ..."

Von den auf der Rückseite des Formulars in 19 Ziffern aufgeführten Geschäftsbedingungen interessieren:

"Allgemeine Geschäftsbedingungen"

1. - 6. ...

7. Der Gebührenanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag rückgängig oder infolge Anfechtung oder aus einem sonstigen Rechtsgrunde hinfällig wird.

8. Ist Alleinauftrag erteilt, so sind direkte oder durch andere Makler benannte Interessenten an den beauftragten Makler zu verweisen. Bei Verstoß gegen diese Verpflichtungen hat der Auftraggeber im Falle eines Vertragsabschlusses die volle Gebühr an den allein beauftragten Makler zu zahlen, und zwar ohne Nachweis eines Schadens.

9. - 13. ...

Zusätzliche Sonderbedingungen für Grundstücks- und Verkauf.

14. Die Gebühr entsteht und ist zahlbar bei Abschluß des notariellen Vertrages ...

15. - 19. ..."



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Am 24. Juni 1960 verkaufte der Beklagte mit Zustimmung der beklagten Ehefrau durch notariellen Vertrag den Hof für 724 005 DM an die Siedlungsgesellschaft "N H". Der Vertrag war vom Kläger vermittelt; er war auch bei der notariellen Beurkundung anwesend. Auch dieser Vertrag wurde jedoch von der Wohnsiedlungsbehörde und der Landwirtschaftskammer nicht genehmigt. Daraufhin verkaufte der Beklagte - ohne den Kläger einzuschalten - am 17. März 1961 den Hof für 594 220 DM an die Firma K. Der Vertrag wurde behördlich genehmigt; die Firma K ist inzwischen Eigentümerin des Hofes geworden. Der Kläger verlangt aufgrund der Nr. 7 und 14 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen 3 % von dem mit der "N H" vereinbarten Kaufpreis von 724 005 = 21 720 DM als Provision, hilfsweise aufgrund der Nr. 8 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen 3 % von dem mit der Firma K vereinbarten Kaufpreis (= 17 826,60 DM). Die Vorinstanzen haben die Beklagten antragsgemäß zur Zahlung von 21 720 DM verurteilt. Diese erstreben mit der Revision Klagsabweisung. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. In den Vorinstanzen haben die Parteien in erster Linie darum gestritten, in welcher Weise die mehreren zwischen den Parteien geschlossenen Verträge nebst Zusätzen zustandegekommen sind. Der beklagte Ehemann hatte vor allem geltend gemacht, der Kläger habe seine (des Beklagten) Unterschrift unter dem Formularvertrag erschlichen; der Kläger habe nämlich am 24. Juni 1960, nach der notariellen Verhandlung, mit ihm gezecht, bis er betrunken gewesen sei und habe ihn dann zur Unterschrift veranlaßt. Das Be-

rufungsgericht hält aufgrund der Beweisaufnahme die Einlassung der Beklagten für widerlegt und hat festgestellt, die Beklagten hätten den Vertrag jedenfalls vor der notariellen Verhandlung vom 24. Juni 1960 unterzeichnet. Die Revision greift diese Feststellung nicht an. Der Erörterung bedürfen nur die Revisionsrügen.

2. Die Revision stellt zur Nachprüfung, ob der Formularvertrag überhaupt so auszulegen sei, daß der Kläger seinen Maklerlohn ohne Rücksicht auf die Erteilung der notwendigen behördlichen Genehmigungen schon mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages verdient habe; sie meint, Ziff. 7 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen zwingt nicht zu dieser Auslegung, weil dort nur der Fall angesprochen werde, daß der (voll wirksame) Vertrag "hinfällig" werde, nicht aber der Fall, daß der (genehmigungsbedürftige und deshalb schwebend unwirksame) Vertrag nicht genehmigt und deshalb nicht rechtswirksam werde. Die Bedenken der Revision sind nicht begründet. Die Auslegung muß sämtliche Bestimmungen des - als Formularvertrag vom Revisionsgericht selbst auszulegenden - Vertrages berücksichtigen. Das sind neben Ziff. 7 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen noch Ziff. 2 des Vertrages selbst und Ziff. 14 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Nach der letztgenannten Bestimmung entsteht die Gebühr und ist zahlbar bei Abschluß des notariellen Vertrages. Diese Bestimmung kann keinen anderen Sinn haben, als daß in diesem Zeitpunkt der Lohnanspruch rechtswirksam entstanden und fällig ist. Der Sinn der Ziff. 7 mit ihrer allgemeinen Klausel ("... wenn der ... Vertrag ... aus einem sonstigen Rechtsgrund hinfällig wird".) ist aber, den einmal entstandenen Lohnanspruch

des Maklers von dem weiteren rechtlichen Schicksal des Vertrages schlechthin unabhängig zu machen. Die Auslegung des Berufungsgerichts, die übrigens in den Vorinstanzen auch von den Beklagten nicht in Zweifel gezogen worden ist, ist deshalb richtig (vgl. Staudinger, 11. Aufl. § 652 Nr. 27).

3. Der beklagte Ehemann hatte mit dem Datum des 25. Mai 1960 unter einer Abschrift des auf 6 Monate befristeten Vertrages vom 19. November 1959 folgende Verlängerungsklausel unterzeichnet:

"Obiger Auftrag wird für die Verhandlung mit Behörden erweitert und bis zum Vertragsabschluß verlängert.

Dieser Auftrag ist unwiderruflich."

Wenn die Revision daraus eine Nichtigkeit des Maklervertrags gemäß § 138 BGB herzuleiten versucht, so übersieht sie, daß der Kläger seinen Anspruch nicht auf den alten Vertrag vom 19. November 1959 mit der Verlängerungsklausel vom 25. Mai 1960, sondern allein auf den ebenfalls vom 25. Mai 1960 datierten, aber nach der Behauptung der Beklagten später abgeschlossenen Formularvertrag stützt. Auf die Bedenken, die sich aus der Unwiderruflichkeit eines Alleinauftrages ergeben könnten, braucht deshalb nicht eingegangen zu werden.

4. Die Revision meint, die Bestimmungen der Nrn. 7 und 14 der Geschäftsbedingungen seien im vorliegenden Fall nicht Inhalt des Maklervertrages geworden; es handele sich um ungewöhnliche Bestimmungen, auf die der Kläger, was er

nicht getan habe, die Beklagten habe besonders hinweisen müssen. Iem kann nicht beigetreten werden. Die von der Revision beanstandeten Bestimmungen sind schon durch die Nr. 4 des von den Beklagten unterschriebenen Vertrages Vertragsinhalt geworden.

Eine andere Frage ist, ob sie als sog. zu mißbilligende Klauseln nicht anzuerkennen sind. Der Senat hat dies in dem Urteil VIII ZR 46/63 vom 4. November 1964 (NJW 1965, 246 = WM 1964, 1319) für eine in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Kreditmaklers enthaltene Klausel ausgesprochen, nach der die Maklerprovision schon dann zu zahlen war, wenn der Makler seinem Auftraggeber überhaupt Interessenten, darunter größtenteils wiederum Makler, namhaft machte. Die in diesem Urteil entwickelten Grundsätze lassen sich auf den vorliegenden Fall schon deshalb nicht anwenden, weil die hier in Frage stehenden Bestimmungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht ungewöhnlich sind, sondern von den Maklern häufig ihren Formularverträgen zugrunde gelegt werden und deshalb den Auftraggeber nicht überraschen können (vgl. RG JW 1933, 2203; Staudinger, 11. Aufl. § 652 Nr. 27 m.N.).

5. Der Revision ist allerdings zuzugeben, daß der Klageforderung die Einwendung des Rechtsmißbrauchs entgegenstehen würde, wenn der Kläger gewußt hätte, daß die Wohnsiedlungsbehörde und die Landwirtschaftskammer schon für den Verkauf an "G■■■■■ und T■■■■■" die Genehmigung versagt hätten, weil sie einen Verkauf zu Parzellierungszwecken grundsätzlich ablehnten, und daß deshalb auch der Kaufvertrag mit der "N■■■■■ H■■■■■" keine Aussicht hatte, die behördliche Genehmigung zu erhalten. In dieser Hinsicht

haben jedoch die Beklagten in den Tatsacheninstanzen nichts Konkretes vorgebracht. An der von der Revision angeführten Stelle der Berufungsbegründung (S. 2) findet sich überhaupt nichts Einschlägiges. Erst in der abschließenden Stellungnahme zu der in der Berufungsinstanz durchgeführten Beweisaufnahme (Schriftsatz vom 31. Juli 1963 S. 18) haben die Beklagten ausgeführt: Der Kläger habe die Beklagten ungeachtet der Gefahr, daß auch der Vertrag mit der "N. H." nicht die Genehmigung der Landwirtschaftskammer finden würde, zu diesem Vertrag getrieben, ohne etwas von den seitens der Landwirtschaftskammer zu befürchtenden Schwierigkeiten zu sagen. Es sei ihm offenbar nur auf die Begründung des Provisionsanspruchs angekommen, und er habe deshalb bewußt davon abgesehen, sich vorher bei der Landwirtschaftskammer zu erkundigen.

Diesen, nicht unter Beweis gestellten, Vortrag konnte das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler als nicht ausreichend ansehen. Die Beklagten haben weder angegeben, aus welchem Grunde der Verkauf an "G. und T." nicht die behördliche Genehmigung gefunden hatte, noch, daß grundsätzlich ein Verkauf zum Zwecke der Parzellierung nicht erteilt wurde, noch, daß der Kläger die Gründe für die Versagung der Genehmigung im Falle "G. und T." im einzelnen kannte. Wenn sich aus ihnen Anhaltspunkte dafür ergaben, daß auch der Vertrag mit der "N. H." nicht die behördliche Genehmigung finden würde, so war es Sache der Beklagten, denen die Gründe für die frühere Versagung der Genehmigung bekannt waren, daraus vor dem Abschluß mit der "N. H." Folgerungen zu ziehen und gegebenenfalls den Kläger zu veranlassen, insoweit die Aussichten für die Genehmigung des neuen Vertrages zu prüfen. Nicht aber brauchte umgekehrt

der Kläger, der bei dem Zustandekommen des Vertrages mit "G[REDACTED] und T[REDACTED]" nicht mitgewirkt hatte, die Beklagten zu veranlassen, den Abschluß eines Vertrages mit der "N[REDACTED] H[REDACTED]" hinauszuschieben, bis die Aussichten einer behördlichen Genehmigung dieses Vertrages geklärt waren.

6. Schließlich kann auch der Ansicht der Revision nicht beigetreten werden, der Kläger könne eine Provision jedenfalls nur nach dem von dem Beklagten tatsächlich erzielten, also nach dem mit der Firma K[REDACTED] vereinbarten Kaufpreis berechnen. Die Revision übersieht, daß die Klagforderung auch begründet wäre, wenn der Vertrag mit der Firma K[REDACTED] überhaupt nicht zustande gekommen wäre.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Mermann