

BUNDESGERICHTSHOF

2100 095

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 23/64

Verkündet am

4. Mai 1966
Klett, Justiz-
obersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Maklerbüro Wilhelm Ha[REDACTED], Inhaber Kaufmann
Wilhelm Ha[REDACTED], in Bi[REDACTED], Ke[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Wilhelm H[REDACTED] in B[REDACTED]-St[REDACTED], Br[REDACTED]-
[REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Mai 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm (Westf.) vom 25. November 1963 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 13. Februar 1962 beauftragte der Beklagte die Klägerin mit dem Nachweis oder der Vermittlung des Kaufes eines Hofes zu einem Preise bis zu 800 000 DM. Dem Auftrag lagen die Geschäftsbedingungen der Klägerin zu Grunde, deren Nr. 5 wörtlich lautet:

"Falls dem Auftraggeber die durch den Makler nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages bereits bekannt ist, muß er dies dem Makler unverzüglich erklären und nachweisen. Im anderen Falle kann er sich auf eine solche Kenntnis nicht mehr berufen."

Der Beklagte erhielt am selben Tage von der Klägerin mehrere schriftliche Angebote ausgehändigt. Eines von ihnen bezog sich auf den Hof Ho[REDACTED] in T[REDACTED] Krs. L[REDACTED] (Westf.). Es enthielt eine genaue Beschreibung des Hofes, dessen Größe mit 149,5 Morgen, davon rund 30 Morgen

- 3 -

Wald, angegeben war. Ferner hieß es in dem Angebot, daß die Besitzung bis auf 50 Morgen, die etwa je zur Hälfte aus Acker und Weide bestanden, arrondiert sei und der Kaufpreis etwa 500 000 DM, die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises betrage. Auf die damals schon bestehende und der Klägerin bekannte Absicht, Teilveräußerungen vorzunehmen, weil ein lohnender Verkauf des Hofes im ganzen auf Schwierigkeiten stieß, wies sie den Beklagten nicht hin.

Am 12. April 1962 wurde der Hof, dessen Größe in Wirklichkeit 159 Morgen betrug, in Teilen veräußert. Den Wald sowie die abgelegenen Weiden- und Ackerflächen kauften Dritte, während der Beklagte den Rest des Hofes in einer Größe von rund 82 Morgen erwarb.

Der Beklagte lehnte es ab, der Klägerin eine Provision zu zahlen. Auch der Veräußerer des Hofes, Ludwig Ho██████, von dem die Klägerin ebenfalls Provision verlangte, verweigerte jede Zahlung. Darauf erhob die Klägerin gegen den Beklagten, Ludwig Ho██████ und dessen Sohn Heinrich Ho██████ Klage, mit der sie Auskunft über den bei der Veräußerung erzielten Kaufpreis und außerdem von Ludwig Ho██████ sowie dem Beklagten nach Rechnungslegung Zahlung einer Provision von je 3 % des Kaufpreises verlangte.

Das Landgericht wies die Klage ab.

Mit der Berufung, die sich lediglich gegen den Beklagten richtete, verlangte die Klägerin, die inzwischen erfahren hatte, daß als Kaufpreis für den Resthof 275 000 DM vereinbart waren, Zahlung von 8 250 DM nebst Zinsen.



Das Berufungsgericht wies die Berufung zurück.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte erstrebt, verfolgt die Klägerin ihren Zahlungsantrag gegen den Beklagten weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Daß die Klägerin eine zum Abschluß des Kaufvertrages über den Resthof führende Vermittlungstätigkeit nicht entfaltet hat, ist zwischen den Parteien unstrittig. Das Provisionsverlangen der Klägerin kann daher nur dann Erfolg haben, wenn diese dem Beklagten den von ihm erworbenen Resthof nachgewiesen hat und dieser Nachweis ursächlich für den Abschluß des Kaufvertrages über den Resthof gewesen ist. Das Berufungsgericht hat diese Frage verneint. Es meint, bei dem von der Klägerin dem Beklagten angebotenen Hofe habe es sich nicht um dasselbe Objekt gehandelt, das der Beklagte später gekauft habe. Das Angebot der Klägerin sei von dem Inhalt des tatsächlich abgeschlossenen Grundstückskaufvertrages so stark abgewichen, daß eine wirtschaftliche Wesensgleichheit beider Geschäfte nicht bejaht werden könne.

Diese tatsächliche und rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts hält den Angriffen der Revision stand.

a) Diese beruft sich vor allem darauf, daß der Beklagte entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht etwas anderes, sondern nur ein weniger gekauft habe.

Diese Betrachtungsweise wird jedoch dem Gedankengange des Berufungsgerichts nicht gerecht. Es hat festgestellt, daß die Rentabilität des ganzen Hofes im Hinblick auf den geforderten Preis in einem zu ungünstigen Verhältnis stand, weil die Bewirtschaftung infolge der erheblichen Entfernung der später an Dritte veräußerten Äcker und Wiesen von der Hofstelle schwierig und kostspielig war, das Waldgrundstück, das zum Teil mit Jungholz bewachsen war, nur in beschränktem Umfange alsbald Erträge abwerfen konnte und das lebende und tote Inventar im Verhältnis zur Größe des Grundstücks viel zu gering war. Durch die Abverkäufe hätten sich die Verhältnisse grundlegend geändert. Nunmehr sei der Resthof von der Hofstelle aus bequem zu bewirtschaften. Der Viehbestand habe jetzt etwa der Größe des Betriebes entsprochen. Ähnliches gelte auch für das Inventar. Auch hinsichtlich der Gebäude, die erneuerungsbedürftig waren, habe sich für den Erwerber des Restguts die Möglichkeit ergeben, Kosten einzusparen. Alle diese Umstände seien für den Beklagten, der den Hof nicht selbst bewirtschaften, sondern verpachten wollte und nur eine möglichst günstige Verzinsung seines Kapitals erstrebte, von besonderem Interesse gewesen und hätten ihn zu dem Kauf des Resthofes bestimmt.

b) Aus diesen Feststellungen des Berufungsgerichts ergibt sich mit aller Deutlichkeit, daß entgegen der Auffassung der Revision der von dem Beklagten erworbene Resthof im Verhältnis zu dem von der Klägerin angebotenen Hof mit dem Waldgrundstück und den abgelegenen Ländereien etwas völlig anderes, und nicht etwa der alte, um einige unwesentliche Teilflächen verminderte Hof war. Der ursprüngliche Hof war eine unorganische und unrentable Zusammenfassung von Ländereien ohne ausreichendes lebendes

und totes Inventar, während der Resthof einen geschlossenen und gesunden Betrieb darstellte. An dem Erwerb des Hofes in alter Größe und Zusammensetzung hatte daher der Beklagte kein Interesse, während der Resthof seinen Vorstellungen von dem zu erwerbenden Objekt entsprach und deshalb für ihn in Frage kam. Ursächlich für den Erwerb des Resthofs durch den Beklagten war somit nicht der Nachweis des Hofes in alter Größe, sondern allein die Mitteilung, der Hof könne nunmehr in vermindertem Umfang und entsprechend billiger erworben werden, mit anderen Worten: Der Hinweis darauf, daß nunmehr der Resthof zum Verkauf stehe. Diesen Hinweis hat aber der Beklagte, wie unstrittig ist, nicht von der Klägerin erhalten, obwohl diese von der Zweckmäßigkeit und Notwendigkeit eines solchen Verkaufs unterrichtet war. Die Ansicht der Revision, daß der ursprüngliche Hof und der Resthof wesensgleich gewesen seien, ist daher nach den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht richtig. Nur der Resthof war betrieblich und räumlich geschlossen, dem ursprünglichen Hofe fehlte gerade diese Eigenschaft, die für den Erwerber naturgemäß von besonderer Bedeutung sein mußte.

c) Wie die Revision erkennt, hängt die Entscheidung der Frage, ob die Klägerin Provision zu beanspruchen hat, davon ab, ob der Gegenstand, auf den sich der abgeschlossene Vertrag bezieht, wirtschaftlich mit demjenigen übereinstimmt, den der Makler dem Auftraggeber nachgewiesen hat, wobei allerdings kleinere Abweichungen regelmäßig nicht von Bedeutung sein können (vgl. Soergel/Siebert BGB 9. Aufl. § 652 Nr. 21; Staudinger BGB 11. Aufl. § 652 Nr. 24). Ob eine solche Übereinstimmung besteht, ist jedoch Tat- und nicht Rechtsfrage (Staudinger aaO). Hier

hat das Berufungsgericht aus tatsächlichen Gründen Wesensgleichheit verneint. Diese Erwägungen, die von der Revision im einzelnen nicht angegriffen werden, denen sie vielmehr sogar folgt, lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Die Revision verkennt den Sinn der Ausführungen des Berufungsgerichts, wenn sie darauf abzustellen versucht, daß der Beklagte das Restgrundstück nicht zu nachteiligeren Bedingungen erworben habe, als sie in dem Angebot der Klägerin für das ganze Grundstück vorgesehen waren. Denn hierauf kommt es nicht an. Die Entscheidung hängt vielmehr davon ab, ob die Klägerin dadurch, daß sie dem Beklagten das Gesamtgrundstück nachwies, an dem er kein Interesse hatte, auch eine adäquate Ursache dafür gesetzt hat, daß der Beklagte auf Grund des ihm von anderer Seite gegebenen Hinweises, nunmehr könne der Hof ohne das Waldgrundstück und die abseits gelegenen Wiesen- und Ackerflächen erworben werden, den wirtschaftlich rentablen Resthof erwarb. Diese Frage hat das Berufungsgericht aus auf tatsächlichem Gebiet liegenden Gründen verneint, die durch die von der Revision angestellten Überlegungen nicht entkräftet werden können. Entgegen der ihren Ausführungen zu Grunde gelegten Annahme, daß die wirtschaftliche Bedeutung des schließlich zustandegekommenen Geschäftes für den Beklagten nicht erheblich von der wirtschaftlichen Bedeutung des ursprünglich angebotenen Hauptvertrages abgewichen sei, lag es nach den Feststellungen des Berufungsgerichts in tatsächlicher Hinsicht grundlegend anders: Der ursprünglich angebotene landwirtschaftliche Betrieb war für den Beklagten ohne jedes Interesse. Für ihn kam nur der Resthof, den er später tatsächlich erwarb, in Frage. Die Möglichkeit, einen solchen Vertrag abzuschließen, wie er später tatsächlich zustande

kam, hat aber die Klägerin dem Beklagten unstreitig nicht nachgewiesen. Der Nachweis des ursprünglich angebotenen Vertrages war bei dieser Sachlage für den von dem Beklagten schließlich abgeschlossenen nicht ursächlich.

d) Ob sich der Beklagte noch bei der Klägerin hat "blicken lassen", nachdem diese ihm am 13. Februar 1962 das Angebot ausgehändigt hatte, ist entgegen der Ansicht der Revision ohne rechtliche Bedeutung. Die Klägerin hat nicht vorgetragen, daß sie von dem Beklagten einen Alleinauftrag erhalten habe und der Beklagte deshalb gehalten gewesen sei, sich mit der Klägerin in Verbindung zu setzen, nachdem er von dritter Seite erfahren hatte, daß die Möglichkeit bestand, den Resthof zu erwerben, der ihn allein interessierte.

2. Entfällt somit ein Provisionsanspruch der Klägerin schon deswegen, weil der Nachweis des Hofes in seiner ursprünglichen Gestalt nicht ursächlich für den Erwerb des Resthofes durch den Beklagten war, so kommt es nicht mehr darauf an, ob der Anspruch, wie das Berufungsgericht angenommen hat, auch deshalb unbegründet ist, weil der Beklagte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts bereits vor dem 13. Februar 1962 von anderer Seite auf den Hof Ho[REDACTED] aufmerksam gemacht worden war und weil sich die Klägerin auf Nr. 5 ihrer Geschäftsbedingungen, die nach Ansicht des Berufungsgerichts unklar ist, was die Revision in Zweifel zieht, nicht berufen konnte.

Der Revision kann somit ein Erfolg nicht beschieden sein.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 97 ZPO.

Die Ansicht der Revision, daß dem Beklagten ein Teil der Kosten des ersten Rechtszuges deshalb hätte auferlegt werden müssen, weil der Auskunftsanspruch begründet gewesen sei, ist nicht richtig. Die Klägerin hatte eine Stufenklage gemäß § 254 ZPO erhoben. Nach § 15 GKG war für die Wertberechnung der höhere Anspruch, also das Leistungsbegehren, maßgebend, mit dem die Klägerin endgültig unterlegen ist. Durch den Auskunftsanspruch sind besondere Kosten nicht entstanden, so daß auch die Kosten des ersten Rechtszuges der Klägerin in vollem Umfang zur Last fallen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Messner

Mormann