

22

BUNDESGERICHTSHOF 2083 026

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 39/66

URTEIL

Verkündet am

27. Mai 1968
Klett, Justiz-
hauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Immobilienmaklers Dr. Werner H. [REDACTED] in B. [REDACTED],
K. [REDACTED] / [REDACTED]

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Rudolf P. [REDACTED] in B. [REDACTED], L. [REDACTED]
[REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Mai 1968 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 23. November 1965 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Oktober 1962 beauftragte der Beklagte den Kläger, ihm einen Käufer für seine in Berlin-Charlottenburg, K [REDACTED] / [REDACTED] sowie B [REDACTED] straße [REDACTED] / [REDACTED] gelegenen Grundstücke nachzuweisen. Er versprach dem Kläger eine Sonderprovision von 100 000 DM. Die Abmachung bestätigte der Kläger mit dem Schreiben vom 19. Oktober 1962, in dem es heißt:

"Entsprechend Ihrer Zusage habe ich Herrn K [REDACTED] und den anderen Beteiligten bestätigt, daß Sie von dem Kaufpreis DM 100.000,-- auszahlen. Außerdem haben Sie sich freundlicherweise bereit erklärt, mir auf den Kaufpreis 1 % Provision aus-zuzahlen."

- 3 -

Aufgrund der Tätigkeit des Klägers wurde am 8. November 1962 ein Kaufvertrag über die Grundstücke des Beklagten zwischen dem Beklagten und dem Kaufmann V. abgeschlossen, der von dem Schweizer Kaufmann Z. vertreten wurde. Dieser erklärte, von V. bevollmächtigt zu sein und die schriftliche, notariell beglaubigte Vollmacht nach zureichen (notarielle Urkunde des Notars Dr. Walter R. in Berlin, Reg.Nr. 283/1962). Der Kaufpreis betrug 2 100 000 DM. Zahlung wurde nicht geleistet. Am 17. Dezember 1962 teilte V. dem Beklagten mit, daß Z. zum Abschluß des Kaufvertrages nicht bevollmächtigt gewesen sei. Daraufhin erklärte der Beklagte dem Kläger, daß er sich an die Verabredung der Sonderprovision nicht mehr gebunden fühle (Schreiben vom 19. Dezember 1962). Auf Gegendarstellungen des Klägers schrieb der Beklagte am 15. Januar 1963, er lehne den Provisionsanspruch des Klägers ab, stelle ihm jedoch anheim, einen anderen Käufer nachzuweisen. Für das neue Geschäft kämen aber die "Provisionsmanipulationen" des Klägers nicht in Betracht.

Am 29. April 1963 verkaufte der Beklagte seine Grundstücke an die Firma H. am Kurfürstendamm Sch. & Co. GmbH & Co. KG (im folgenden: Sch.-Gesellschaft), deren Kommanditist die Firma B. Treuhand Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH ist. Die Gesellschafter dieser GmbH sind wiederum zwei Gesellschaften, bei denen der Kaufmann Z. zur Vertretung berechtigte Stellungen innehat.

Der Kaufpreis betrug 2 000 000 DM, die von der Käuferin bezahlte Provision mindestens 80 000 DM. Von diesem Betrag will der Kläger jedoch nur einen geringen Teil endgültig behalten haben. Der Beklagte zahlte an den Kläger als Provision ohne Anerkennung einer Rechtspflicht einen Betrag von 25 000 DM (siehe Anwaltsschreiben des Beklagten vom 25. Juli 1963 und vom 19. August 1963).



Der Kläger vertritt den Standpunkt, der Beklagte schulde ihm auch die zugesagte Sonderprovision von 100 000 DM.

Er hat einen Teilbetrag von 50 000 DM nebst Zinsen eingeklagt. Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger seinen Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Die vom Kläger durch das Schreiben vom 19. Oktober 1962 bestätigte Abrede über die Zahlung von 100 000 DM legt das Berufungsgericht wie folgt aus:

Es unterscheidet dieses Provisionsversprechen von der im Satz 2 des Abs. 2 des Schreibens bestätigten Zusage des Beklagten, dem Kläger aus dem Kaufpreis eine Provision von 1 % auszuzahlen. In dem Versprechen auf Auszahlung von 100 000 DM (Abs. 2 Satz 1 des Schreibens) sieht es das Versprechen einer Sonderprovision, das der Beklagte für den zur Zeit der Provisionszusage ins Auge gefaßten, für den Beklagten besonders vorteilhaften Grundstücksverkauf abgegeben habe. Das Versprechen sei, so führt das Berufungsgericht aus, nur für den Fall gegeben worden, daß der Kaufvertrag mit einem wirtschaftlich starken Interessenten und so schnell wie möglich zustande komme.

Daraus, daß in dem Schreiben hervorgehoben ist, der von dem Kaufmann Z [REDACTED] ermittelte Kaufinteressent habe bereits seine Zustimmung erteilt und Z [REDACTED] sei im Besitz einer notariellen Vollmacht, sowie aus dem Umstand, daß der Kaufvertrag vom 8. November 1962 dem Bestätigungsschreiben alsbald nachgefolgt sei, ergebe sich deutlich, daß das Versprechen einer Sonderprovision von 100 000 DM nur für das damals ins Auge gefaßte Geschäft gedacht gewesen sei.

Den Kaufvertrag vom 8. November 1962 sieht das Berufungsgericht nicht als wirksam an, weil - wie es feststellt - der Kaufmann Z [REDACTED] in Wirklichkeit nicht bevollmächtigt war und der als Käufer aufgeführte Kaufmann Max V [REDACTED] seine Genehmigung verweigerte. Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist der Vertrag vom 29. April 1963 kein vollwertiger Ersatz für den gescheiterten Kaufvertrag vom 8. November 1962. Eine Forderung des Klügers auf Auszahlung der Sonderprovision hält daher das Berufungsgericht für nicht entstanden.

II.

Die Revision rügt, die Feststellung des Berufungsgerichts, Z [REDACTED] sei von Vorwerk nicht bevollmächtigt gewesen, den Kaufvertrag vom 8. November 1962 für diesen abzuschließen, beruhe auf einem Verstoß gegen §§ 139, 286, 529 ZPO. Das Berufungsgericht hätte nicht davon ausgehen dürfen, daß der Kaufvertrag vom 8. November 1962 unwirksam sei, weil V [REDACTED] seine Genehmigung ausdrücklich verweigert habe. Sei aber dieser Kauf-

vertrag gültig zustande gekommen, so sei auch der Anspruch des Klägers auf Auszahlung der ihm zugesagten Sonderprovision entstanden.

Der Rüge muß der Erfolg versagt bleiben, weil es nicht darauf ankommen kann, ob der Kaufvertrag vom 8. November 1962 wirksam oder unwirksam ist. Selbst wenn er entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts als gültig angesehen werden müßte, stünde dem Kläger die in Anspruch genommene Sonderprovision von 100 000 IM nicht zu.

Der Revision ist zuzugeben, daß das Berufungsgericht die Provisionsabrede in erster Linie daraufhin geprüft hat, ob sie nur für den Vertrag vom 8. November 1962 zu gelten hatte oder ob sie auch einen erst später zustande kommenden, auf eine Tätigkeit des Klägers zurückzuführenden Kaufvertrag erfassen sollte. Gleichwohl aber geben die Feststellungen und Erwägungen des Berufungsgerichts dem Senat die Möglichkeit, die wirkliche Tragweite der Provisionsabrede zu bestimmen.

Auszugehen ist davon, daß das Berufungsgericht feststellt, es handele sich um die Zusage einer Sonderprovision, die ausschließlich für den bei der Provisionsvereinbarung ins Auge gefaßten Vertrag mit dem vorgesehenen Kaufinteressenten gelten sollte. Die Revision greift die erwähnte Feststellung ohne Erfolg mit der Rüge an, das Berufungsgericht habe es an einer schlüssigen Begründung fehlen lassen. Die vom Berufungsgericht angestellten Erwägungen, das Geschäft habe so schnell wie möglich abgewickelt werden sollen, es sei dem Beklagten auf einen soforti-

gen Abschluß mit dem ihm vom Kläger angekündigten Käufer angekommen, der Beklagte habe aufgrund der Verhandlungen mit dem Kläger auch annehmen können, der Käufer habe seine Zustimmung bereits gegeben und es liege sogar eine schriftliche, notariell beglaubigte Vollmacht vor, sind rechtlich einwandfrei und geeignet, die von der Revision angegriffene Feststellung des Berufungsgerichts zu tragen.

Aus diesen Erwägungen des Berufungsgerichts ergibt sich darüber hinaus, die Zusage der Sonderprovision habe nach dem Willen der Parteien nur für den Fall gelten sollen, daß der angekündigte Käufer V. auch zu seiner angeblich bereits erteilten Zustimmung stand und es zur alsbaldigen Durchführung des abgeschlossenen Vertrages kam. So wie das Berufungsgericht die Abrede auslegt und wie sie aufgrund der im Bestätigungsschreiben vom 19. Oktober 1962 enthaltenen Bezugnahme auf eine angeblich bereits vorliegende notarielle Vollmacht des hinter dem Kaufmann Z. stehenden wirklichen Käufers allein zu verstehen ist, war die Zusage nicht für den Fall gedacht, daß V. eine Bevollmächtigung seines Vertreters Z. bestreiten und seine Genehmigung versagen würde. Da dem Beklagten nach Versagung der Genehmigung nur noch der Weg eines möglicherweise langwierigen Rechtsstreites übriggeblieben wäre, um zu dem ihm gebührenden Kaufpreis zu gelangen, würde eine Auslegung, die dem Kläger die Sonderprovision auch für den Fall zubilligte, daß der Käufer seine Verpflichtung bestritt, für den Beklagten ein größeres Risiko bedeuten, als wenn er aufgrund der Provisionsabrede verpflichtet gewesen wäre, eine Sonderprovision auch für spätere Verkaufsfälle zu zahlen. Der vom Berufungsgericht klar herausgestellte

Zweck der Abrede wäre somit vereitelt gewesen, wenn dem Beklagten im Provisionsinteresse des Klägers zugemutet würde, an einem so fragwürdigen Geschäft festzuhalten.

III.

Der Vertrag vom 8. November 1962 hat nach alledem einen Anspruch des Klägers auf Auszahlung der Sonderprovision selbst dann nicht entstehen lassen, wenn V [REDACTED] in Wirklichkeit eine Vollmacht zum Abschluß des Vertrages an Z [REDACTED] erteilt hatte.

Im Hinblick darauf, daß der Kaufvertrag mit der Sch [REDACTED]-Gesellschaft nach den insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts mit dem Geschäft vom 8. November 1962 nicht identisch ist, kann der Kläger seinen Anspruch auch nicht auf diesen Abschluß stützen.

IV.

Die Klage ist daher mit Recht abgewiesen worden.
Die Revision des Klägers erweist sich als unbegründet.
Sie war mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Mezger

Dr. Messner

Mormann