

1 23

2088 041

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 63/65

URTEIL

Verkündet am

31. Mai 1967
Klett,
Justizhauptschreiner
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bankkaufmanns Hans B [REDACTED] in O [REDACTED],
G [REDACTED]-H [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die "G [REDACTED]", Gesellschaft für W [REDACTED] und S [REDACTED]
[REDACTED] mit beschränkter Haftung, in K [REDACTED]-D [REDACTED], A [REDACTED]
M [REDACTED]weg [REDACTED], vertreten durch ihre Geschäftsführer
Kaufmann Kurt S [REDACTED] und Ludwig P [REDACTED], ebenfalls,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. Mai 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 27. November 1964 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte plante im Jahre 1960 in zwei Objekten den Bau von 77 Mietwohnungen in L [REDACTED]. Am 18. Mai 1960 schrieb sie dem Kläger:

"Wie Sie unserem Architekten, Herrn D [REDACTED] mitteilten, sind Sie in der Lage, Hypotheken zu 6 % Verzinsung zu beschaffen. Sie erklärten sich bereit, uns ein unverbindliches und kostenloses Angebot mit den entsprechenden Bestätigungen der Banken zu unterbreiten. Von Herrn Architekt D [REDACTED] können Sie die Unterlagen für unser L [REDACTED] Projekt (Hochhaus und 5 dreigesch. Häuser) erhalten.

Wie Sie weiter Herrn Architekten D [REDACTED] erklärten, würden Sie sich ebenfalls intensiv bei den betreffenden Stellen um die Erteilung einer Landesbürgschaft bemühen. Bei Zustandekommen eines Vertrages bieten wir Ihnen 1 % der Hypothekensumme als Vermittlerprovision an.

Ihre Einverständniserklärung hierzu geben Sie bitte an Herrn Architekt D [REDACTED]. ..."

- 3 -

Der Kläger antwortete am 24. Mai 1960:

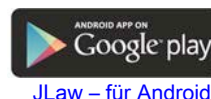
"Ich danke Ihnen vielmals für Ihr Schreiben vom 18.5.1960 und mache Ihnen hiermit folgendes Hypothekenangebot:

Zinsen: 6 %
Tilgung: 1 %
Auszahlung: bei entsprechender Tilgungsstreckung bis 100 %.

Da ich mit dem Bankhaus I.D. H. KG sowie mit der Frankfurter Hypothekenbank, in laufender Geschäftsverbindung stehe, hat das Bankhaus H. für mich bei der Frankfurter Hypothekenbank 5 1/2 %ige Pfandbriefe verkauft. Mir wurde dadurch bei der Frankfurter Hypothekenbank ein Hypothekenkontingent eingeräumt. Aus diesem Grund bin ich in der Lage, Ihnen Hypotheken zu 6 % Zinsen und 1 % Tilgung zu beschaffen. Ich beabsichtige Ende dieses Monats eine Fahrt nach Frankfurt vorzunehmen, und habe diesbezüglich mit Herrn Architekt D. vereinbart, daß ich Ihre Baupläne für das I. Projekt (Hochhaus und 5 3-geschossige Häuser) für Sie, zur Zeit unverbindlich, überprüfen lassen sollte.

Ich bin auch ferner bereit, mich um die Erteilung der Landesbürgschaft bei der Wohnungsbauförderungsanstalt einzusetzen. Bei Zustandekommen eines Vertrages bin ich ebenfalls bereit, 1 % der Hypothekensumme als Vermittlungsprovision anzuerkennen."

Der dem Kläger bekannte Finanzierungsplan der Beklagten sah für das erste Objekt eine 1a-Hypothek von 400 000 und eine 1b-Hypothek von 280 000 DM vor, für das zweite Objekt eine 1a-Hypothek von 380 000 und eine 1b-Hypothek von 250 000 DM. Für die Darlehensforderungen aus den 1b-Hypotheken war eine Bürgschaft der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbürgschaft) zu beschaffen. Am 8. Juni 1960 teilte der Kläger dem Architekten der Beklagten mit, die Hypotheken müßten mit 6,25 % verzinst werden. Am 10. Juni 1960 schrieb das Bankhaus I.D. H. an den Architekten der Beklagten:



"Auf Veranlassung von Herrn B [REDACTED], O [REDACTED]
(das ist der Kläger), teilen wir Ihnen mit, daß
wir in der vorgenannten Darlehensangelegenheit
- vorbehaltlich Prüfung der Grundstückspapiere -
über die Frankfurter Hypothekenbank die Hypotheken-
darlehen in Höhe von insgesamt DM 680 000 zu
folgenden Konditionen beschaffen werden:

Zinsen: 6 1/2 % p.a.
Tilgung: 1 % p.a.
Auszahlungskurs wird durch eine mehr-
jährige Tilgungsstreckung entsprechend
angehoben."

Dieser schrieb am 14. Juni 1960 dem Kläger:

"Das Bankhaus I.D. H [REDACTED] hat mir mit Schreiben
vom 10.6.1960 die Bestätigung für die Beschaffung
der Hypothekengolder bei der Frankfurter Hypotheken-
bank gegeben. Die Zinsen sind jedoch mit 6,5 % an-
gegeben. Am 8.6.1960 teilten Sie mir mit, daß die
Zinsen mit 6,25 % abgedeckt seien. Ich bitte daher
um eine Erklärung".

Dieses Schreiben blieb unbeantwortet. Am 11. Juli
1960 unterzeichnete die Beklagte durch ihren Geschäfts-
führer S [REDACTED] vom Kläger vorbereitete formularmäßige
Darlehensanträge an die Frankfurter Hypothekenbank. Darin
heißt es:

"Das Darlehen soll mit 6,5 v.H. ... verzinst ...
werden ... Ich/wir haben der Bank für Geldbe-
schaffungskosten 13 v.H. des Darlehensbetrages zu
vergüten. Davon werden 8 v.H. derart gestundet,
daß sie in der Zeit vom 1.1.1961 bis 30.9.1965
... fällig werden ...

Das Darlehen soll mit 95 v.H. ausbezahlt werden ...

Für das zu verbürgende Darlehen haben wir die
Bürgschaft ... des Landes Nordrhein-Westfalen
zu beschaffen.

Zum Ausgleich der gestundeten Geldbeschaffungskosten sind in der Zeit vom 1.1.1961 bis 30.9.1965 4 x 2 % und 1 x 1,5 % zurückzuzahlen".

Auf Veranlassung des Geschäftsführers der Beklagten wurde in den Anträgen "und einmal 1,5 %" gestrichen. Was dabei im einzelnen zwischen den Parteien verhandelt worden ist, ist streitig. Jedenfalls setzte der Kläger, bevor er die Darlehensanträge bei der Hypothekenbank einreichte, den vorher gestrichenen Vermerk wieder ein.

Am 19. Juli 1960 erteilte die Hypothekenbank der Beklagten eine verbindliche Zusage über die Bewilligung der beantragten Darlehen und gab die Anträge auf Bürgschaftsübernahme für die 1b-Hypotheken an die Wohnungsbauförderungsanstalt in Düsseldorf weiter. Diese übernahm jedoch Bürgschaften nur in Höhe von 150 000 (statt 280 000) DM und 115 000 (statt 250 000) DM. Dementsprechend schränkte auch die Hypothekenbank ihre Darlehenszusagen ein. Der Kläger schlug der Beklagten vor, die auf diese Weise entstandene Finanzierungslücke durch einen Bausparkredit bei der Neuen Heimstatt, Bauspar-Aktiengesellschaft, zu schließen, was allerdings einen Zwischenkredit für die Ansparsumme vorausgesetzt hätte. Die Bausparkasse sagte - für den Fall des Abschlusses von entsprechenden Bausparverträgen und Zahlung der Ansparsumme - zwei Kredite über 120 000 und 100 000 DM zu. Die Beklagte machte hiervon keinen Gebrauch. Sie arrangierte sich mit der Hypothekenbank wegen des ihr am 19. Juli 1960 zugesagten, aber von ihr nicht in Anspruch genommenen Kredits und ließ sich nach völliger Umgestaltung des Finanzierungsplanes aufgrund eines neuen Darlehensantrages vom 8. November 1961 von der Hypothekenbank am 8. Februar 1962 ein Darlehen über 525 000 DM zusagen. Hierfür bezahlte sie Provision an einen anderen Makler.

Der Kläger verlangt als Maklerprovision 15 300 DM (1 % von den von der Hypothekenbank und den von der Pausparkasse zugesagten Darlehen von 400 000 + 280 000 + 380 000 + 250 000 + 120 000 + 100 000 = 1 530 000 DM). Das Landgericht hat ihm Provision in Höhe von 1 % des von der Hypothekenbank endgültig zugesagten Kredits (400 000 + 150 000 + 380 000 + 115 000 = 1 045 000) = 10 450 DM zugbilligt und die darüber hinausgehende Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Klage ganz abgewiesen. Mit der Revision erstrebt der Kläger Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht verneint einen Provisionsanspruch des Klägers aus drei voneinander unabhängigen Gründen:

a) Der Kläger habe in den Darlehensanträgen der Beklagten vom 11. Juli 1960 den zunächst auf ausdrückliches Verlangen des Geschäftsführers S. gestrichenen Vermerk: "und 1 x 1,5 %" eigenmächtig wieder eingesetzt, ohne das Einverständnis der Beklagten einzuholen. Zwischen der Beklagten und der Hypothekenbank sei deshalb aufgrund der Darlehensanträge vom 11. Juli 1960 ein Darlehensvertrag nicht zustande gekommen. Denn die Beklagte habe einen Vertragsantrag für einen solchen Vertrag nur des Inhalts gestellt, daß die "1 x 1,5 %" Zinsen gestrichen blieben, während die Hypothekenbank einen vom Kläger

gefälschten, also von der Beklagten gar nicht gestellten Antrag anzunehmen erklärt habe, der zusätzlich die "1 x 1,5 %" Zinsen enthielt. Die Darlehenszusage der Bank vom 19. Juli 1960 habe demnach nicht den Darlehensanträgen der Beklagten entsprochen. Ob die Hypothekenschuldurkunde vom 10. April 1962 auch die 1,5 % Goldbeschaffungskosten enthalte, sei unerheblich; denn dabei handle es sich um eine völlig neue Darlehensvereinbarung.

b) Der Kläger habe den ursprünglichen Finanzierungsplan der Beklagten in allen Einzelheiten gekannt und habe deshalb gewußt, daß für sie nur die Vermittlung von Darlehen in der Höhe von Interesse gewesen sei, wie sie im Finanzierungsplan vorgesehen war. Dieser Finanzierungsplan sei aber daran gescheitert, daß für die 1b-Hypotheken die Wohnungsbauförderungsanstalt nur teilweise die Bürgschaft übernommen habe. Die dadurch entstandene Finanzierungslücke durch einen Bausparkredit zu schließen, sei der Beklagten mit hoher Wahrscheinlichkeit überhaupt nicht möglich gewesen, weil der erforderlich werdende Zwischenkredit grundbuchmäßig nicht mehr habe abgesichert werden können. Jedenfalls sei dieser Weg der Finanzierung der Beklagten nicht zumutbar gewesen, weil die Zinsbelastung durch den Zwischenkredit die Durchführung des Bauvorhabens gefährdet hätte.

c) Schließlich habe die Beklagte den Maklervortrag zu Recht wegen arglistiger Täuschung angefochten. Denn der Kläger habe durch sein Schreiben vom 24. Mai 1960 der Beklagten bewußt wahrheitswidrig vorgegaukelt, ihr Hypotheken zu besonders günstigen Bedingungen (6 % Zinsen und 100 % Auszahlung) vermitteln zu können, nur um mit ihr ins Geschäft zu kommen.

Der Erörterung bedürfen nur die Revisionsangriffe gegen die Begründung zu b, weil jedenfalls diese Begründung das Urteil trägt.

2. Die Begründung des Berufungsurteils beruht insoweit auf der Auslegung des zwischen den Parteien geschlossenen Maklervertrages. Da dieser ein Individualvertrag ist, kann das Revisionsgericht nach feststehenden Grundsätzen die Auslegung nur beschränkt nachprüfen.

a) Die Revision meint, das Berufungsgericht habe dem Umstand entscheidende Bedeutung beimessen müssen, daß der Kläger sich der Beklagten gegenüber im Schreiben vom 24. Mai 1960 verpflichtet habe, sich bei der Wohnungsbauförderungsanstalt für die Erteilung der Landebürgschaften einzusetzen. Da nämlich - so die Revision - nach den vorliegenden Formularen die Kreditzusage der Bank dem Antrag der Beklagten auf Erteilung der Landebürgschaft habe vorausgehen müssen, sei eine besondere Verpflichtung des Klägers, sich für die Erteilung der Bürgschaft einzusetzen, ganz überflüssig gewesen, wenn er seine Provision erst mit der Durchführung des Darlehensvertrages verdient haben sollte. Diese Rüge ist unbegründet.

Es trifft schon nicht zu, daß das Berufungsgericht den Maklervertrag dahin ausgelegt hat, der Kläger solle seine Provision erst mit der "Durchführung des Darlehensvertrages" verdient haben. Nicht davon sollte - nach der Auslegung des Berufungsgerichts - ein Provisionsanspruch des Klägers abhängen, sondern davon, daß die Durchführung des ursprünglichen Finanzierungsplanes ge-

sichert war. Da nach den Darlehensanträgen der Beklagten vom 11. Juli 1960 diese für die durch die 1b-Hypotheken zu sichernden Darlehen die Landesbürgschaft beizubringen hatte, war die Hypothekenbank an ihre Darlehenszusagen nur gebunden, soweit die Wohnungsbauförderungsanstalt die Bürgschaft übernahm. Erst in diesem Zeitpunkt erwies sich deshalb der Finanzierungsplan als durchführbar und sollte - nach der Auslegung des Berufungsgerichts - der Kläger seine Provision verdient haben. Auch und gerade bei einer solchen Auslegung war es sinnvoll, daß der Kläger sich verpflichtete, sich für die Beschaffung der Bürgschaften einzusetzen. Denn diese Verpflichtung übernahm der Kläger einmal im Interesse der Beklagten, der daran gelegen war, daß die Finanzierung - wie vorgesehen - durchgeführt wurde, zum anderen aber auch in seinem eigenen Interesse, weil er erst damit seine Provision verdient hatte. Von einem inneren Widerspruch kann bei dieser Auslegung nicht die Rede sein.

b) Das Berufungsgericht hat auch nicht - wie die Revision meint, verkannt, daß ein Kreditmakler im Zweifel seine Provision schon mit der verbindlichen Darlehenszusage der Bank und nicht erst mit der Auszahlung des Kredits verdient habe. Dabei kann dahinstehen, ob eine solche Auslegungsregel generell anzuerkennen ist. Einmal legt hier das Berufungsgericht, wie oben zu a) dargelegt, den Maklervortrag überhaupt nicht in dem von der Revision angenommenen Sinn aus. Ferner verträgt jede Auslegungsregel im Einzelfall Ausnahmen. Auf eine solche hat hier das Berufungsgericht mit ausreichender Begründung abgestellt.

c) Die Revision meint schließlich, die Hypothekenbank sei von ihrer verbindlichen Darlehenszusage teilweise zurückgetreten, weil die Beklagte ihre in den Darlehensanträgen übernommene Verpflichtung, die Landesbürgschaft zu besorgen, nicht voll erfüllt habe; das Berufungsgericht habe überschen, daß die Ausübung eines gesetzlichen Rücktrittsrechts den Makleranspruch nicht hinfällig machen könne. Auch diese Rüge kann keinen Erfolg haben.

Die Revision übersieht, daß hier überhaupt nicht der Fall eines gesetzlichen Rücktritts vorliegen kann, sondern - wenn überhaupt - ein vertraglich vereinbartes Rücktrittsrecht ausgeübt worden ist. Es kann deshalb dahinstehen, ob in der Tat die Ausübung eines gesetzlichen Rücktrittsrechts durch eine der Vertragsparteien allgemein für den Provisionsanspruch des Maklers unschädlich ist. Es kann ferner unentschieden bleiben, ob hier die Hypothekenbank - trotz des Wortlauts ihres Schreibens vom 24. Februar 1961 - überhaupt von dem Beleihungsvertrag (teilweise) "zurückgetreten" ist, oder ob es nicht vielmehr der Sinn der Darlehenszusagen war, daß sie hinsichtlich der durch Bürgschaften zu sichernden Darlehen nur insoweit verbindlich sein sollten, als es der Beklagten gelang, die Landesbürgschaften beizubringen. Auch wenn hier von einem echten Rücktritt die Rede sein könnte, so konnte doch das Berufungsgericht den Maklervertrag dahin auslegen, daß der Kläger seine Provision erst verdient haben sollte, wenn die Hypothekenbank nicht von ihrer Darlehenszusage "zurücktrat".

Da auch sonst Bedenken gegen die Auslegung des
Berufungsgerichts nicht zu erheben sind, war die
Revision des Klägers - gemäß § 97 ZPO - auf seine
Kosten - zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Messner

Mormann