

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 93/65

URTEIL

Verkündet am

4. Juli 1966
Klett, Justiz-
obersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Hildegard B [REDACTED] geb. Kl [REDACTED] in
So [REDACTED] Nr. [REDACTED], über Br [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Grundstücksmakler Willi H a [REDACTED] in P [REDACTED],
S [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Juli 1966 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger, Dr. Messner und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 4. März 1965 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist die Witwe und Alleinerbin des während des Rechtsstreits verstorbenen früheren Klägers, des Landwirts Robert B. (im folgenden: Erblasser), der auch gelegentlich Immobilienmaklergeschäfte betrieb.

Am 27. April 1962 teilte der Erblasser dem Beklagten mit, daß ein Bekannter Ländereien seines Hofes als Bau- land verkaufen wolle und auch einen Ersatzhof zu kaufen beabsichtige.

Der Beklagte übersandte dem Erblasser noch am selben Tage folgendes Schreiben:

"Aufgrund unserer heutigen Verhandlung biete ich Ihnen für Ihren Bekannten den Hof des Landwirts Reinhold He. in U. Nr. zum Kauf an. An- liegend erhalten Sie ein Exposé, woraus Sie alles Nähere ansehen können.

Ich verpflichte mich, wenn dieser Hof an Ihren Be- kannten durch Ihre Mitarbeit zum Verkauf kommt, eine anteilige Provision in Höhe von 20 000 DM zu zahlen. Diese Provision ist fällig, sobald ich im Besitz der Provision bin."

Darauf teilte der Erblasser dem Beklagten mit, daß sein Bruder Reinhard B. der Kaufinteressent sei.

Der Erblasser und der Beklagte versuchten vergeblich über den Makler F. an Reinhard B., der mit dem Erblasser verfeindet war, heranzukommen. Der Hof wurde später unter Mitwirkung der Maklerfirma H. OHG in Br. an B. verkauft. Der Erblasser verlangte vom Beklagten Zahlung der 20 000 DM als Provisionsanteil, die der Beklagte mit der Begründung verweigerte, es fehle an einer Vermittlungstätigkeit des Erblassers. Der Erblasser erhob Klage und beantragte, den Beklagten zur Zahlung von 20 000 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Nach seinem Tode führte die Klägerin den Rechtsstreit fort. Das Landgericht verurteilte den Beklagten unter Abweisung der Klage im übrigen zur Zahlung von 10 000 DM nebst Zinsen. Das Oberlandesgericht wies auf die Berufung des Beklagten die Klage in vollem Umfang ab. Die Berufung der Klägerin blieb ohne Erfolg. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht entnimmt dem Schreiben des Beklagten vom 27. April 1962 und dem unstreitigen Sachverhalt, daß die Parteien weder einen Maklervertrag im eigentlichen Sinne, noch einen Gesellschaftsvertrag, sondern einen Untermaklervertrag abgeschlossen hatten, aufgrund dessen der Erblasser an der Verkäuferprovision des Beklagten mit dem Betrage von 20 000 DM beteiligt sein sollte, falls der dem Beklagten fest an die Hand gegebene Hof "He." durch die Mitarbeit des Erblassers verkauft würde. Nach der Auslegung des Berufungsgerichts sollte



der Erblasser die Vergütung nicht schon dafür erhalten, daß er dem Beklagten seinen Bruder Reinhard B. [REDACTED] als Kaufinteressenten benannte, sondern nur in dem Fall, daß ein Kaufvertrag mit Reinhard B. [REDACTED] durch seine, des Erblassers, Mitarbeit zustandekomme. Diese Auslegung enthält im Hinblick auf den Inhalt der Urkunde keinen Rechtsirrtum. Es ist anerkannten Rechts, daß ein Zusammenarbeiten von Maklern in der Weise vereinbart werden kann, daß der Hauptmakler, dem das Objekt an die Hand gegeben ist, einem Untermakler eine Vermittlerrolle zuweist. Führt dann die Tätigkeit des Untermaklers zur Veräußerung des gemeinschaftlich zu bearbeitenden Objekts, so erwächst dem Untermakler ein Anspruch auf den ihm versprochenen Teil der vom Auftraggeber an den Hauptmakler gezahlten Verkäuferprovision (vgl. für den Fall einer Vermietung Urt. des erkennenden Senats vom 22. Mai 1963 - VIII ZR 254/61 - = BB 1963 S. 835). Die Revision hat die Auslegung des Berufungsgerichts nicht angegriffen.

II. Das Berufungsgericht stellt indes fest, daß der am 11. August 1962 mit dem Bruder des Erblassers Reinhard B. [REDACTED] zustandegekommene Kaufvertrag nicht durch den Erblasser vermittelt worden ist. Es verneint darüber hinaus, daß der Beklagte auch nur aus der ihm vom Erblasser vermittelten Kenntnis einer möglichen Kaufbereitschaft des Behrens irgendwelchen Nutzen gezogen habe.

Es bezieht sich in erster Reihe auf den unstreitigen Sachverhalt. Danach vereinbarten der Erblasser und der Beklagte, daß sich der Beklagte an den Makler F. [REDACTED] in Br. [REDACTED] wenden solle, um über F. [REDACTED] dem Bruder des Erblassers den Hof He. [REDACTED] anzubieten. Dabei ging der Erblasser irrig davon aus, daß F. [REDACTED] an dem Verkauf der Ländereien des Bruders beteiligt sei. Der Beklagte übersandte dem F. [REDACTED] sogleich ein Exposé über den Hof

"He[REDACTED]". F[REDACTED] bot seinerseits am 7. Mai 1962 dem Bruder des Erblassers den Hof zum Verkauf an, und zwar mit der allgemeinen Bezeichnung als Hof in der Hi[REDACTED] Gegend, so daß der Bruder den Hof nicht identifizieren konnte. F[REDACTED] erhielt von dem Bruder die Auskunft, daß er vorerst nicht kaufen wolle, weil seine eigenen Ländereien noch nicht verkauft seien. Weitere Verhandlungen zwischen F[REDACTED] und dem Beklagten hatten kein Ergebnis. Das Ansinnen des Erblassers, der Beklagte möge sich in die Verhandlungen über den Verkauf des Hofes des Bruders des Erblassers einschalten, lehnte der Beklagte ab. Am 30. Juli 1962 schrieb dann der Beklagte an den Erblasser, er ziehe seine Erklärung vom 27. April 1962 zurück, weil sich der Bruder des Erblassers einem anderen Makler gegenüber für den Verkauf des Baulandes und den Ankauf eines Ersatzhofes verpflichtet habe.

Daß der Erblasser außer der erfolglosen Einschaltung des Flashar dem Beklagten einen anderen Weg aufgezeigt hätte, Reinhard B[REDACTED] zu einem Ankauf des Hofes He[REDACTED] zu bewegen, oder sogar selbst irgendwelche Schritte in dieser Richtung unternommen hätte, hat die Klägerin nicht behauptet. Die vom Berufungsgericht getroffene Feststellung, der Hof He[REDACTED] sei dem Bruder des Erblassers nicht durch dessen Vermittlung verkauft worden, ist daher rechtlich nicht zu beanstanden.

Unerheblich ist es, daß der Erblasser dem Beklagten Katasterunterlagen über den Hof des Reinhard B[REDACTED] überreichte, als er den Beklagten zu bewegen suchte, sich in den Verkauf dieses Hofes einzuschalten. Denn der Verkauf des Hofes des Bruders des Erblassers war nicht Gegenstand des streitigen Untermaklervertrages. Im Gegenteil hat sich der Beklagte unstreitig geweigert, hierüber Bindungen mit

dem Erblasser einzugehen. Die Revision kann sich daher nicht darauf berufen, der Erblasser habe durch Übergabe von Unterlagen weitere Dienste als Untermakler geleistet, die eine Provisionspflicht begründeten.

Unschlüssig sind die Ausführungen der Revision, der Provisionsanspruch sei im Hinblick darauf, daß der Beklagte dem Erblasser die Provision hätte zahlen müssen, wenn F[REDACTED] bei Reinhard B[REDACTED] Erfolg gehabt hätte, auch in dem Falle entstanden, daß, wie hier, statt des Flashar ein anderer Makler, nämlich die Firma H[REDACTED] OHG den Bruder des Erblassers für den Vertragsschluß gewonnen habe. Die Revision läßt außer Betracht, daß der Erblasser bei der Einschaltung des F[REDACTED] mitgewirkt hat, bei derjenigen der Firma H[REDACTED] OHG dagegen nicht und daß der Provisionsanspruch im Schreiben vom 27. April 1962 ausdrücklich davon abhängig gemacht wurde, daß der Hof "He[REDACTED]" durch die Mitarbeit des Erblassers zum Verkauf komme.

III. Im Hinblick auf die rechtlich einwandfreie Auslegung des Berufungsgerichts, der Erblasser habe seinen Provisionsanteil nicht schon für den bloßen Nachweis des Reinhard B[REDACTED] zu beanspruchen gehabt, kommt es auf die weiteren Feststellungen und Erwägungen des Berufungsgerichts, der Beklagte habe die Annahme der Klägerin, daß er die Firma H[REDACTED] unter Ausnutzung der ihm vom Erblasser vermittelten Kenntnis der Kaufbereitschaft des B[REDACTED] eingeschaltet habe, widerlegt, nicht mehr an. Andererseits lassen die Ausführungen des Berufungsgerichts aber auch keinen Rechtsirrtum erkennen.

Das Berufungsgericht stützt sich auf die Aussagen des B[REDACTED] und des Landwirts W[REDACTED]-We[REDACTED], des Teilhabers der Firma H[REDACTED] OHG, sowie auf die Parteivernehmung

des Beklagten. Danach hat W[REDACTED]-We[REDACTED] Reinhard B[REDACTED], der den Hof He[REDACTED] allein aufgrund des Anrufs des Maklers F[REDACTED] nicht hat identifizieren können, den Hof erstmals angeboten. W[REDACTED]-We[REDACTED], der schon längere Zeit vor dem 27. April 1962 in den Besitz eines Exposés über diesen Hof gelangt war, ist aber von sich aus und ohne Hinweis des Beklagten auf den Gedanken gekommen, Reinhard B[REDACTED] den Hof anzubieten. Anlaß zu diesem Schritt war der Umstand, daß er bei einem Versuch, Reinhard B[REDACTED] für einen Maklerauftrag zum Verkauf von dessen Bauland zu gewinnen, erfahren hatte, die Ländereien seien bereits verkauft und Reinhard B[REDACTED] sei nunmehr zum Ankauf eines Ersatzhofes bereit.

IV. Die von der Revision gegen diese Feststellungen und Erwägungen erhobenen Verfahrensrügen sind nicht begründet.

1. Die Revision verweist darauf, daß das Schreiben des Beklagten vom 30. Juli 1962 die Wendung enthält, der Beklagte habe inzwischen auch Gelegenheit gehabt, mit dem Bruder des Erblassers zu verhandeln. Er habe feststellen müssen, daß dieser sich einem Makler gegenüber verpflichtet habe, der seinen Hof verkaufe und einen Wiederankauf durchführe. Sie sieht in diesen Ausführungen einen Widerspruch mit den vom Berufungsgericht gewürdigten Aussagen der Zeugen und des Beklagten und rügt, daß sich das Berufungsgericht damit nicht auseinandergesetzt habe.

Das Berufungsgericht trifft nicht der Vorwurf eines Prozeßverstoßes. Wenn auch in dem Schreiben der Hinweis enthalten ist, daß der Beklagte mit Reinhard B[REDACTED] verhandelt habe und wenn auch der weitere Inhalt in die Richtung weist, B[REDACTED] habe schon vor August mit einem Makler

in Verbindung gestanden, während B [REDACTED] als Zeuge bekundet hat, ihm habe W [REDACTED]-We [REDACTED] den Hof He [REDACTED] erst im August 1962 angeboten, so war das Berufungsgericht in Ausübung seines tatrichterlichen Ermessens nicht gehindert, den Aussagen der vernommenen Zeugen zu folgen. Dem damaligen Kläger und der jetzigen Klägerin und ihrem Prozeßbevollmächtigten stand es frei, das Gericht im Hinblick auf den angeblichen Widerspruch zu entsprechenden Vorhaltungen anzuregen, was jedoch ausweislich des Vernehmungsprotokolles unterblieben ist. Daß das Berufungsgericht sich mit dem angeblichen Widerspruch nicht ausdrücklich auseinandergesetzt hat, ist kein Prozeßverstoß. Wie die mehrmalige Anführung des Schreibens im Urteilstatbestand zeigt, hat es das Schreiben nicht übersehen. Es ist daher davon auszugehen, daß es seinen Inhalt bei der Beweismwürdigung berücksichtigt hat.

2. Vergeblich rügt die Revision, das Berufungsgericht habe übersehen, daß der Beklagte bei der Besprechung im Juni 1962 noch nichts davon gesagt hatte, er halte sich nicht mehr an den Vertrag gebunden. Es ist nicht ersichtlich, welche Schlüsse es aus diesem Umstand in Bezug auf den hier streitigen Ursachenzusammenhang hätte ziehen sollen.

V. Aus einem Untermaklervertrag mit dem vom Berufungsgericht festgestellten Inhalt war der Beklagte nicht verpflichtet, die ihm von dem Erblasser angezeigte Kaufgelegenheit weiter zu verfolgen. Die Ansicht des Berufungsgerichts, daß die Untätigkeit des Beklagten für den Erblasser einen Anspruch aus positiver Vertragsverletzung nicht begründet habe, ist daher entgegen der Rüge der Revision rechtlich nicht zu beanstanden. Erst recht besteht entgegen der Revision kein Anhaltspunkt für einen Anspruch aus Verschulden beim Vertragsschluß.

VI. Die Revision erweist sich daher als unbegründet.
Sie ist mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Mezger

Dr. Messner

Braxmaier
