

2219 066

VII ZR 234/59

Verkündet
am 15. Dezember 1960
Woitscheck, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Wilhelm O [REDACTED], Inhaber eines
Immobilienbüros, M [REDACTED], J [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den R.O. M [REDACTED] - M e [REDACTED], Inhaber eines
Finanzierungsbüros, M [REDACTED], M [REDACTED]platz [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 15. Dezember 1960 unter Mitwir-
kung der Bundesrichter Dr. Winkelmann, Dr. Heimann-Trosien,
Erbel, Dr. Vogt und Dr. Finke

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil
des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
München vom 15. April 1959 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision
zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Städtische Sparkasse in Mü[REDACTED] wollte in den Jahren 1954/1957 ihre an der S[REDACTED]- und L[REDACTED]straße gelegenen, zusammenhängenden Grundstücke verkaufen. Ihr kam es darauf an, die Grundstücke geschlossen an einen Käufer oder wenigstens alle Grundstücke an verschiedene Käufer gleichzeitig zu veräußern. Am 27. März 1956 schloß sie mit dem Ingenieur K[REDACTED] einen privatschriftlichen Vertrag, in dem sich K[REDACTED] unwiderruflich verpflichtete, innerhalb von 3 Monaten die Grundstücke für 3,6 Mill. DM von der Sparkasse zu kaufen. Die Sparkasse versprach, während der Dauer des Vertrags mit keinem anderen Verkaufsinteressenten über die Grundstücke irgendwelche Vereinbarungen zu treffen. K[REDACTED] war berechtigt, andere Käufer zu benennen, sofern der Verkauf sämtlicher Grundstücke gesichert war.

Schon während der dem Vertrag vorausgegangenen Verhandlungen mit der Sparkasse hatte K[REDACTED] den Kläger gebeten, sich um den Verkauf der Grundstücke zu bemühen. Demgemäß hatte der Kläger am 11. Februar 1956 durch eine Zeitungsanzeige das Hotelgrundstück S[REDACTED]straße [REDACTED] und das Baugrundstück S[REDACTED]straße [REDACTED] als "Alleinbeauftragter" zum Kauf angeboten.

Auf Grund dieser Anzeige bat der Beklagte mit Schreiben vom 28. Februar 1956 den Kläger um nähere Angaben über das angebotene Baugrundstück; zugleich schlug er ihm ein "Gemeinschaftsgeschäft zu den üblichen Bedingungen" vor. Der Kläger antwortete mit Schreiben vom 1. März 1956, daß K[REDACTED] das ganze Objekt von der Sparkasse erworben habe und deshalb berechtigt sei, die einzelnen Grundstücke zu veräußern. Damit die Grunderwerbssteuer nicht zweimal bezahlt werden müsse, könnten die Käufer unmittelbar von

- 3 -

der Sparkasse erwerben. Wenn der Beklagte einen Käufer bringe, so müsse zum Kaufpreis eine so bemessene Käuferprovision hinzugerechnet werden, daß für den Kläger 50 % abgezweigt werden könnten, denn der Verkäufer zahle keine Provision. Am Schluß des Schreibens heißt es: "Ich würde mich freuen, unter diesen Voraussetzungen ein Gemeinschaftsgeschäft abschließen zu können."

Am 7. März 1956 schrieb K. dem Beklagten, die Sparkasse habe ihm das Grundstück S. -straße angeboten; sofern das Grundstück auf Grund eines Nachweises des Beklagten verkauft werden könne, werde er ihm bei Vertragsschluß 3 % Provision zahlen.

Am 27. April 1956 bestätigte der Beklagte dem Kläger schriftlich die Vereinbarung, daß der Kläger, falls es ihm, dem Beklagten, gelinge, den Verkauf zu vermitteln, eine Anteilprovision von 10.000 DM erhalte. Unter dem 4. Mai 1956 schickte der Kläger dem Beklagten eine Gegenbestätigung.

Im Oktober/November 1956 wurde der Vertrag zwischen der Sparkasse und K. aufgehoben. Am 7. November 1956 richtete der Beklagte an den Kläger ein Schreiben, in dem es heißt:

"Bezüglich der früher zwischen uns getroffenen Provisionsvereinbarungen möchte ich der Ordnung halber klarstellen, daß diese sich nur auf einen Verkauf der Grundstücke durch ihren Kunden Herrn K. bzw. unter dessen Mitwirkung bezogen. Wie Ihnen bekannt ist, wurden mir die Objekte bereits früher von der Sparkasse direkt angeboten".

Nachdem die Sparkasse im April 1957 das Hotel veräußert hatte, verkaufte sie durch die Vermittlung des



Beklagten am 29. Juli 1957 das Baugrundstück S [REDACTED] straße [REDACTED] an eine Versicherungsgesellschaft. Von dieser erhielt der Beklagte eine Provision.

Der Kläger verlangt von dem Beklagten, gestützt auf dessen Erklärung vom 27. April 1956, mit der Klage einen Provisionsanteil von 10.000 DM nebst Zinsen.

Der Beklagte hat Klagabweisung beantragt. Er hat behauptet, die Vereinbarung über den Provisionsanteil des Klägers sei nur für den Fall getroffen worden, daß er, der Beklagte, einen Kaufvertrag zwischen K [REDACTED] und einem Interessenten zustandebringe. Hierzu sei es infolge der Aufhebung des Vertrags zwischen K [REDACTED] und der Sparkasse nicht gekommen.

Das Landgericht hat der Klage - bis auf einen Teil der verlangten Zinsen - entsprochen. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Mit seiner Revision, um deren Zurückweisung der Beklagte bittet, verfolgt der Kläger den Klaganspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

1.) Das Berufungsgericht gelangt zu dem Ergebnis, daß die Vereinbarung der Parteien über einen 10.000 DM betragenden Anteil des Klägers an der Provision des Beklagten nur für die Dauer des Vertrags zwischen der Sparkasse und K [REDACTED] und nur für den Fall eines Verkaufs des Grundstücks durch K [REDACTED] oder mit dessen Zustimmung gelten sollte.

2.) Die Revision erstrebt eine Auslegung der Vereinbarung über das Gemeinschaftsgeschäft dahin, daß der Beklagte sich verpflichtet habe, den auf 10.000 DM festgesetzten Anteil an seiner Provision dem Kläger in jedem Falle

zu überlassen, also auch dann, wenn der Verkauf nicht über K[REDACTED] erfolgen sollte.

Mit dieser vom Kläger bereits in den Vorinstanzen vertretenen Auffassung hat sich das Berufungsgericht auseinandergesetzt. Seine mit Recht (§§ 133, 157 BGB) nicht nur auf den Wortlaut des Schreibens vom 27. April 1956, sondern auch auf den weiteren Schriftwechsel der Parteien und die sonstigen Umstände abstellende Auslegung läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Sie ist möglich und bindet daher das Revisionsgericht.

Was die Revision hiergegen vorbringt, greift nicht durch.

a) Sie meint, das Berufungsgericht habe nicht genügend beachtet, daß die Parteien bereits durch das Schreiben des Beklagten vom 28. Februar 1956 und die Antwort des Klägers vom 1. März 1956 miteinander in Verbindung getreten waren, also zu einer Zeit, als der Vertrag zwischen K[REDACTED] und der Sparkasse vom 27. März 1956 noch nicht abgeschlossen gewesen sei.

Es muß jedoch berücksichtigt werden, daß diesem Schriftwechsel die Zeitungsanzeige des Klägers vom 11. Februar 1956 vorausgegangen war. In ihr hatte sich der Kläger als der "Alleinbeauftragte" des Verkäufers bezeichnet, und auf sie hat der Beklagte in seinem Schreiben vom 28. Februar 1956, in dem er das Gemeinschaftsgeschäft vorschlug, Bezug genommen. Der Anzeige und dem Schreiben des Klägers vom 1. März 1956 mußte der Beklagte entnehmen, daß er den Kläger als den Alleinbeauftragten des verfassungsberechtigten K[REDACTED] nicht übergehen konnte, wenn er das Grundstück S[REDACTED]straße an einen Käufer

vermitteln wollte. Die Schreiben vom 28. Februar und 1. März 1956 sprechen also nicht gegen, sondern für die Auslegung des Berufungsgerichts.

b) Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe das mit dem Gemeinschaftsgeschäft erstrebte Ziel nicht berücksichtigt. In Anbetracht der auch nach Aufhebung des Vertrags mit K[REDACTED] bestehenden Absicht der Sparkasse, alle Grundstücke gleichzeitig zu veräußern, habe der Kläger den Verkauf des Hotels vermitteln sollen, um dadurch dem Beklagten den Verkauf des Grundstücks S[REDACTED]straße an die Versicherungsgesellschaft zu ermöglichen. Der Kläger habe den Verkauf des Hotels vermittelt und damit die von ihm übernommene Leistung erbracht.

Die Rüge ist unbegründet. Daß der Kläger in den Vorinstanzen behauptet hat, mit dem Gemeinschaftsgeschäft habe das von der Revision angeführte Ziel erreicht werden sollen, ist aus den Akten nicht ersichtlich. Das Berufungsgericht hatte deshalb keinen Anlaß, bei der Auslegung der Parteivereinbarung hierauf abzustellen. Dem Bestätigungsschreiben des Klägers vom 4. Mai 1956, in dem er sich mit dem vom Beklagten zugesagten Anteil an dessen Käuferprovision einverstanden erklärte, ist, entgegen der Meinung der Revision, nichts dafür zu entnehmen, daß der Provisionsanteil die Gegenleistung für den vom Kläger zu vermittelnden Verkauf des Hotels sein sollte.

Aber selbst wenn der Kläger durch den Verkauf des Hotels dem Beklagten den Verkauf des Grundstücks S[REDACTED]straße hätte ermöglichen sollen, könnte die Revision hieraus nichts herleiten; denn der Kläger hat, wie dem Senat aus der gleichzeitig entschiedenen Sache B[REDACTED] gegen Städtische Sparkasse Mü[REDACTED] - VII ZR 249/59 -

bekannt ist, nicht den Verkauf des Hotels vermittelt.

Auf alle weiteren Folgen, die die Revision daraus herleitet, daß der Kläger den Verkauf des Hotels vermittelt habe, braucht somit schon deshalb nicht eingegangen zu werden.

c) Die Revision ist der Ansicht, das Berufungsgericht habe bei der Auslegung der Parteivereinbarung nicht davon ausgehen dürfen, daß der Verkauf des Grundstücks über K. erfolgen sollte; in Wirklichkeit sei die Sparkasse die Verkäuferin gewesen.

Das widerspricht der sich auf den Vertrag zwischen K. und der Sparkasse vom 27. März 1956 stützenden Feststellung des Berufungsgerichts, daß die Sparkasse K. gegenüber die Verpflichtung übernommen hatte, während der Dauer des Vertrags die Grundstücke nur an K. oder von ihm benannte Käufer zu übertragen.

d) Das Berufungsgericht meint, das Provisionsversprechen K. in dessen Schreiben vom 7. März 1956 habe den Beklagten veranlaßt, einen Teil der Provision, die er selbst vom Käufer erwartete, dem Kläger zu überlassen. Damit will es sagen, das Provisionsversprechen K. habe es dem Beklagten leicht gemacht, dem Kläger den Provisionsanteil zu überlassen.

Die Revision, die sich hiergegen wendet, verkennt, daß es sich um eine zusätzliche, aber für das Berufungsgericht nicht entscheidende Erwägung handelt.

e) Das Berufungsgericht entnimmt dem im § 652 BGB enthaltenen Rechtsgedanken, daß der Kläger im Zweifelsfalle die Provision für das "Gemeinschaftsgeschäft" nur dann sollte verlangen können, wenn er zu dessen Gelingen etwas beitrug; letzteres sei aber nicht erwiesen.

Die Revision will die Vereinbarung der Parteien als einen Vertrag eigener Art (§ 305 BGB) gewertet wissen, wonach der Beklagte den Verkauf des Grundstücks S-straße ●, der Kläger den Verkauf des Hotels vermitteln sollte. Für diese Auslegung der Beteiligungsabrede ergeben sich aus dem Vorbringen der Parteien in den Tatsacheninstanzen zwar keine Anhaltspunkte. Aber selbst von diesem Standpunkt aus besteht kein Anspruch des Klägers auf den Anteil an der von der Versicherungsgesellschaft dem Beklagten gezahlten Provision, da der Kläger, wie bereits ausgeführt, den Verkauf des Hotels nicht vermittelt hat.

3.) Die Angriffe der Revision gegen die Auslegung der Parteivereinbarung durch das Berufungsgericht erweisen sich somit als unbegründet. Auf die von der Revision ebenfalls angegriffene Hilferwägung des Berufungsgerichts, der Kläger habe durch sein Schweigen auf das Schreiben des Beklagten vom 7. November 1956 dessen Inhalt zugestimmt und sich entweder mit einer Klarstellung der Vereinbarung in dem Sinne, wie sie der Beklagte verstanden wissen will, oder mit einer dahingehenden Abänderung einverstanden erklärt, braucht nicht eingegangen zu werden.

4.) Nach § 97 ZPO hat der Kläger die Kosten seiner unbegründeten Revision zu tragen.

Dr. Winkelmann

Heimann-Trosien

Erbel

Dr. Vogt

Finke