

2346 088

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB § 313 Satz 1

Rechtssatz: Wenn der mit einem Grundstücksverkauf beauftragte Makler, nachdem der Grundstücksverkäufer zu einem bestimmten Preise ein Kaufangebot abgegeben hatte, selbst (oder durch einen von ihm Beauftragten) das Grundstück als vollmachtloser Vertreter des Verkäufers zu einem geringeren Preise verkauft (oder verkaufen läßt) und dann dem Grundstückseigentümer eine Leistung dafür zusagt, daß der Grundstückseigentümer den Kaufvertrag genehmigt, so bedarf diese Zusage regelmäßig als außerhalb des Kaufvertrags stehendes Nebengeschäft nicht der Form des § 313 Satz 1 BGB.

Aktenzeichen: V ZR 116/53.

Urteil des BGH vom 14. Januar 1955

LG Kassel
OLG Frankfurt

V_ZR_116/53

Verkündet

am 14. Januar 1955

Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Georg L. [REDACTED], früher in K. [REDACTED], K. [REDACTED] weg [REDACTED],
dann vorübergehend in B. [REDACTED], jetzt wieder in der
Bundesrepublik Deutschland,

Beklagten, Berufungs- und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann und Landwirt Hans D. [REDACTED] in
H. [REDACTED], F. [REDACTED],

Kläger, Berufungs- und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündli-
che Verhandlung vom 14. Januar 1955 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr.v.Normann, Dr. Oechsler, Dr. Großmann und Dr. Spieler
für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des
Oberlandesgerichts in Frankfurt/Main (2. Kasseler
Zivilsenat) vom 15. Oktober 1953 wird auf Kosten
des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

5

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger war Eigentümer des im Kreise W [REDACTED] belegenen Gutes S [REDACTED]. Zu notariellem Protokoll des Notars Dr. K [REDACTED] in H [REDACTED] vom 1. August 1950 (Nr 356/1950) bot der Kläger dieses Gut samt Zubehör dem Beklagten oder von dem Beklagten im "Annahmeprotokoll" zu benennenden dritten Personen zu einem Preis von 235.000 DM zum Kauf mit Annahmefrist bis zum 21. August 1950 an. In einer unmittelbar darauf von demselben Notar verlautbarten Urkunde (Nr 357/1950) verpflichtete sich der Beklagte für den Fall, daß das erwähnte Angebot nicht angenommen würde, dem Kläger bestimmte mit dem geplanten Verkauf des Gutes zusammenhängende Unkosten zu ersetzen.

Zu notariellem Protokoll des genannten Notars vom 19. August 1950 (Nr 388/1950) verkaufte ein gewisser Alfred H [REDACTED] das Gut S [REDACTED] samt Zubehör an vier Personen (Walter Q [REDACTED], dessen Ehefrau Hertha Q [REDACTED] geb. H [REDACTED], Fräulein Ilse Q [REDACTED], Werner Q [REDACTED]) zu einem Preise von nur 220 000 DM und ließ es ihnen auf, wobei er als Bevollmächtigter des Klägers mit dem Versprechen, eine Vollmacht des Klägers nachzuliefern, auftrat. Es ist unstrittig, daß H [REDACTED] damals eine solche Vollmacht des Klägers nicht besaß; der Beklagte hat auch die Behauptung des Klägers nicht bestritten, daß er H [REDACTED] ohne Wissen des Klägers veranlaßt habe, als vollmachtloser Vertreter des Klägers aufzutreten.

Am 21. August 1950 kam es zwischen dem Beklagten und dem Kläger in H [REDACTED] zu Verhandlungen darüber, daß der Kläger den von H [REDACTED] am 19. August 1950 abgeschlossenen Kaufvertrag genehmigen solle. Diese Verhandlungen endeten damit, daß der Kläger den Kaufvertrag zu notariellem Protokoll vom 21. August 1950 (Nr 390/50) des Notars Dr. K [REDACTED]



in H [REDACTED] genehmigte und der Beklagte dem Kläger folgenden Brief übergab:

"K [REDACTED], den 22. August 1950

Lieber Herr D [REDACTED]!

Um im Zusammenhang mit einer größeren Gesamtplanung die Angelegenheit des Kaufvertrages nicht mit neuen Schwierigkeiten zu belasten, bin ich bereit, Sie hinsichtlich des entstandenen Verlustes bzw. des Differenzbetrages zu den ursprünglichen Vereinbarungen im Zusammenhang mit davon unabhängigen Geschäften zu entschädigen, und zwar in Höhe von

DM 15.000.- (fünfzehntausend)

und spreche dabei die Hoffnung aus, daß unsere geschäftliche Zusammenarbeit hierdurch eine Fundierung erhält, die uns in der Zukunft noch mancherlei Möglichkeiten gibt.

Mit besten Grüßen
Ihr" [REDACTED].

Es ist unstrittig, daß dieser Brief - gleichviel aus welchen Gründen - nicht in K [REDACTED], sondern in H [REDACTED], wo sich beide Parteien damals aufhielten, geschrieben worden ist; der Beklagte hat auch zugegeben, daß der vom 21. August 1950 stammende Brief auf den 22. August 1950 vordatiert worden ist.

Da der Beklagte die von ihm zugesagten 15.000 DM nicht zahlte, erhob der Kläger im Frühjahr 1952 gegen ihn Klage und beantragte,

den Beklagten zu verurteilen, an ihn 15.000 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 1. Dezember 1950 zu zahlen.

Hinsichtlich des Beginns des Zinslaufs trug er vor, der Beklagte sei erstmals durch Schreiben vom 29. November 1950

zur Zahlung der 15 000 DM aufgefordert worden, was der Beklagte nicht bestritten hat. Zinsen in Höhe von 5 % (statt 4 %) jährlich verlangte der Kläger offenbar (die Klage wurde bei der Kammer für Handelssachen eingereicht), weil er den Beklagten für einen Vollkaufmann hielt (§ 352 HGB). Die Klage wurde anfänglich nur auf den Brief des Beklagten vom 22. (richtig: 21.) August 1950 gestützt und im Urkundenprozeß erhoben, von dem der Kläger indessen schon in der ersten mündlichen Verhandlung am 10. April 1952 abging.

Der Beklagte beantragte, die Klage abzuweisen, wofür er nach und nach verschiedene Gründe anführte.

Zunächst verteidigte er sich damit, daß die Zahlung von 15 000 DM, wie sich aus seinem Brief vom 22. August 1950 ergebe, nur für den Fall zugesagt worden sei, daß zwischen ihm und dem Kläger andere Geschäfte zustandekommen würden; dieser Fall sei aber unstreitig nicht eingetreten. Der Kläger bestritt, daß sich eine solche Abhängigkeit der Zahlungsverpflichtung des Beklagten von irgendwelchen zukünftigen Geschäften aus dem Wortlaut des Briefes vom 22. August 1950 ergäbe. Zu der Verpflichtung, an ihn (Kläger) 15 000 DM zu zahlen, habe der Beklagte deshalb Veranlassung gehabt, weil bei Nichtgenehmigung des Kaufvertrags vom 19. August 1950 der Beklagte nach seiner notariellen Zusage vom 1. August 1950 gewisse ihm (Kläger) entstandene Unkosten zu ersetzen gehabt hätte. Hierauf erwiderte der Beklagte, diese Unkosten wären so gering (höchstens 1 000 DM) gewesen, daß es für ihn sinnlos gewesen wäre, die Genehmigung des Kaufvertrages vom 19. August 1950 durch den Kläger durch die Zusage der Zah-

lung von 15 000 DM zu erkaufen.

Sodann bezweifelte der Beklagte die Formwirksamkeit seines dem Kläger am 21. August 1950 anfänglich nur mündlich gegebenen Versprechens, an den Kläger 15 000 DM zu zahlen. Dies Versprechen habe, da er (Beklagter) nicht Vollkaufmann gewesen sei, als sogenanntes abstraktes Zahlungsverprechen nach § 780 BGB der Schriftform bedurft, die nicht gewahrt worden sei; auf dieses mündliche abstrakte Zahlungsverprechen und nicht auf den Brief vom 22. August 1950 sei die Klage ausdrücklich gestützt worden.

Der Kläger entgegnete, die Klage sei auf den Brief des Beklagten vom 22. August 1950 gegründet worden. Selbst wenn dieser Brief ein abstraktes Schuldversprechen des Beklagten sei, habe er die Form des § 780 BGB erfüllt; es könne deshalb dahingestellt bleiben, ob der Beklagte Vollkaufmann sei. Im übrigen hätten die Vereinbarungen der Parteien vom 21. August 1950 keine abstrakte Natur gehabt.

Der Beklagte habe durch seine Zahlungszusage erreichen wollen, sich, indem der Kläger den Kaufvertrag vom 19. August 1950 genehmigte, sowohl von Zahlungen an den Kläger gemäß dem Vertrage vom 1. August 1950 als auch von Schadensersatzverpflichtungen gegenüber den Gutskäufern freizustellen und überdies seine Provisionsansprüche als Grundstücksmakler (nach eigener Angabe des Beklagten im Berufungsrechtszug 10 000 DM) zu retten. Somit sei die Zusage des Beklagten, an den Kläger 15 000 DM zu zahlen, weder "abstrakt", noch, wie der Beklagte meine, sinnlos gewesen.

Das Landgericht vernahm die vom Kläger benannte Frau P. als Zeugin über die am 21. August 1950 zwischen den Parteien geführten Verhandlungen und über das Zustandekommen des vom Beklagten an den Kläger gerichteten Briefes vom 22. August 1950. Durch Urteil vom 18. September 1952 verurteilte es den Beklagten gemäß dem Klageantrage.

Gegen dieses Urteil legte der Beklagte Berufung ein und beantragte, unter Aufhebung des Urteils des Landgerichts die Klage abzuweisen. Er führte aus, daß er als bloßer Gütermakler im Sinne des § 93 Abs 2 HGB nicht Kaufmann auf Grund Betätigung (§ 1 HGB) gewesen sei; auch sei er weder im Handelsregister als Kaufmann eingetragen gewesen (§ 5 HGB), noch könne der Kläger, der die Art seiner Tätigkeit gekannt habe, ihn als sogenannten "Scheinkaufmann" in Anspruch nehmen. Daraus folge, daß die Klage nicht auf ein von ihm dem Kläger gegenüber am 21. August 1950 nur mündlich abgegebenes abstraktes Schuldversprechen gestützt werden könne. Auf den von ihm an den Kläger gerichteten Brief vom 22. August 1950 könne sich der Kläger nicht berufen; die Aussage der Zeugin P. führe zu keiner "klaren und unmißverständlichen Deutung" dieses Briefes und erlaube es am allerwenigsten, das Schreiben vom 22. August 1950 in ein abstraktes Schuldversprechen "umzudeuten". In diesem Zusammenhang kam der Beklagte nochmals darauf zurück, daß es für ihn nicht "sinnvoll" gewesen sei, dem Kläger eine Zahlung von 15 000 DM für die Genehmigung des Kaufvertrages vom 19. August 1950 zuzusagen, da er (Beklagter) beim Scheitern des Kaufvertrages eine viel geringere Summe zu zahlen gehabt hätte. Selbst wenn der Brief vom 22. August 1950 der durch § 780 BGB vorgeschriebenen Schriftform entspreche, sei die Formvorschrift

des § 313 BGB nicht beachtet, weil der Kläger lediglich darauf ausgegangen sei, den Betrag von 15 000 DM als "schwarzen" Mehrkaufpreis zu erlangen. In dem Brief vom 22. August 1950 sei der "private" Charakter der Zahlung von 15 000 DM übrigens deshalb so stark betont worden, weil die Parteien in der Absicht der Täuschung hinsichtlich des wahren Kaufpreises und damit mittelbar hinsichtlich der Ersparnis von Steuern sowie Notariats- und Gerichtskosten gehandelt hätten; damit sei der Tatbestand der §§ 4, 5 der Verordnung vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451) gegeben.

Der Kläger beantragte, die Berufung des Beklagten zurückzuweisen. Das Berufungsgericht wies die Berufung des Beklagten zurück.

Gegen dieses Urteil hat der Beklagte Revision eingelegt. Er hat beantragt,

1. in Abänderung des angefochtenen Urteils und des Urteils des Landgerichts in Kassel vom 18. September 1952 die Klage abzuweisen;
2. hilfsweise: das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die Revision rügt, daß das Berufungsurteil die §§ 125, 133, 134, 157, 313 BGB, die §§ 1, 4, 5 der Verordnung vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451), die §§ 1, 2 der Verordnung vom 26. November 1936 (RGBl I, 955), den § 1 der Verordnung vom 3. Juni 1939 (RGBl I, 999) und sonstige Vorschriften

des materiellen Rechts (von denen freilich nur Art VI [gemeint ist offenbar Art IV] des KRG 45 nennhaft gemacht ist) verletzt habe; sie rügt ferner, daß das Berufungsgericht in mehrfacher Hinsicht gegen § 286 ZPO (Revisionsbegründung unter I, III, IV) verstoßen habe.

Der Kläger hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsurteil beruht auf folgenden Erwägungen:

1. Nachdem der Kläger den Beklagten als Gütermakler beauftragt habe, das Gut S [REDACTED] für 235 000 DM zu verkaufen, und dem Beklagten zu notariellem Protokoll vom 1. August 1950 ein entsprechendes auf den Beklagten oder von ihm im Annahmeprotokoll zu benennende dritte Personen abgestelltes und mit dem 21. August 1950 ablaufendes Verkaufsangebot gemacht habe, habe ein gewisser H [REDACTED] auf Veranlassung des Beklagten am 19. August 1950 das Gut für nur 220 000 DM verkauft; dabei sei H [REDACTED] als vollmachtloser Vertreter des Klägers mit dem Versprechen aufgetreten, eine Vollmacht des Klägers nachzubringen. Der Beklagte habe dann mit dem Kläger vereinbart, daß er an den Kläger 15 000 DM zahlen werde, wenn der Kläger den Kaufvertrag vom 19. August 1950 genehmige. Diese Zahlungszusage sei in dem Brief des Beklagten an den Kläger vom 22. August 1950 niedergelegt worden; der Kläger habe den Kaufvertrag vom 19. August 1950 zu notariellem Protokoll (vom 21. August 1950) genehmigt.

Die briefliche Zusage des Beklagten an den Kläger vom 22. August 1950 sei unter diesen Umständen nicht nur "bedingt" erteilt worden, insbesondere nicht von dem Zustandekommen künftiger Geschäfte zwischen den Parteien abhängig gewesen. Der Beklagte habe schriftlich erklärt, daß er bereit sei, den Kläger "hinsichtlich des entstandenen Verlustes bzw. des Differenzbetrages zu den ursprünglichen Vereinbarungen zu entschädigen, und zwar in Höhe von 15 000 DM". Es sei Sache des Beklagten gewesen, sich zu überlegen, ob es für ihn geschäftlich vorteilhafter gewesen sei, an den Kläger 15 000 DM zu zahlen oder die Folgen dessen hinzunehmen, daß der Kläger die Genehmigung des Kaufvertrages vom 19. August 1950 versagte. Soweit in dem Brief des Beklagten an den Kläger vom 22. August 1950 Andeutungen auf weitere Geschäfte enthalten seien und die Hoffnung auf künftige Zusammenarbeit ausgesprochen werde, handele es sich lediglich um den ganz unbestimmten Ausdruck des Wunsches nach bleibender Geschäftsverbindung, aber nicht um eine Bedingung für die Zahlung der 15 000 DM.

2. Das Versprechen des Beklagten, an den Kläger 15 000 DM zu zahlen, falls der Kläger den Kaufvertrag vom 19. August 1950 genehmige, sei nicht aus irgendwelchen Gründen nichtig.

a) Der notariellen Beurkundung gemäß § 313 BGB habe die vom Beklagten übernommene Zahlungsverpflichtung nicht bedurft. Zwar hätte die Zahlung der 15 000 DM durch den Beklagten den Kläger wirtschaftlich so gestellt, wie wenn sein Verkaufsangebot vom 1. August 1950 mit einem Kaufpreis von 235 000 DM angenommen worden wäre. Daraus sei

aber die Anwendbarkeit des § 313 Satz 1 BGB nicht zu folgern. Der Beklagte habe sich im eigenen Interesse, nämlich um Schaden von sich abzuwenden, zur Zahlung der 15 000 DM an den Kläger verpflichtet; diese Verpflichtung sei folgeweise nicht Gegenstand des (durch Genehmigung des Klägers) wirksam gewordenen Kaufvertrags zwischen dem Kläger und den vier Mitgliedern der Familie Q. geworden und habe deshalb nicht gemäß § 313 BGB öffentlich beurkundet werden müssen.

b) Ebensowenig treffe es zu, daß die Verpflichtung des Beklagten, an den Kläger, falls dieser den Vertrag vom 19. August 1950 genehmige, 15 000 DM zu zahlen, gegen § 4 (und 5) der Verordnung vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451) verstoße. An dieser Zusage des Beklagten hätten die Käufer, nämlich die vier Mitglieder der Familie Q., nicht teilgenommen. Überdies sei kein Anhalt dafür vorhanden, daß die Prozeßparteien die Absicht gehabt hätten, in Täuschungsabsicht ein geringeres als das vereinbarte Verkaufsentgelt zu beurkunden oder beurkunden zu lassen. Damit entfalle die Anwendbarkeit des § 4 und des § 5 der Verordnung vom 7. Juli 1942 auf die vom Beklagten eingegangene Verpflichtung, an den Kläger 15 000 DM zu zahlen.

II. Die Angriffe der Revision des Beklagten gegen das Berufungsurteil sind durchweg unbegründet.

Mit ihrem Hinweis (Revisionsbegründung unter IV) darauf, daß der Kläger in seinem Schriftsatz vom 16. April 1952 selbst vorgetragen habe, der Beklagte habe die streitigen 15 000 DM "aus den Erträgen anderer Geschäfte,

die mit dem Kaufvertrag nichts zu tun gehabt hätten", zugesagt, kann die Revision keine Rüge aus § 286 ZPO mit Erfolg erheben; denn der Kläger fährt an der angegebenen Stelle fort: "Erst nachdem der Beklagte die Zahlung der 15 000 DM ohne Winkelzüge versprochen hatte, ist der Kläger den von Hogrefe für ihn abgegebenen Erklärungen beigetreten", womit der Kläger deutlich ausdrückte, daß die Zahlung der 15 000 DM von keinen Bedingungen abhängig sein sollte; im übrigen ist der Schriftsatz des Klägers vom 16. April 1952, in dem von "anderen Geschäften" gesprochen wird, die Antwort auf den Schriftsatz des Beklagten vom 31. März 1952, in dem der Beklagte zwar auch von "anderen Geschäften" spricht, aber nur von zukünftigen "anderen Geschäften" (".... daß das gegebene Zahlungsversprechen erst dann von Bedeutung werden sollte, wenn solche andere Geschäfte zustande kämen"), welcher Fall noch nicht eingetreten sei. Wenn nun das Berufungsurteil den Brief des Beklagten an den Kläger vom 22. August 1950 dahin ausgelegt hat, daß es sich, soweit in diesem Brief Andeutungen über weitere Geschäfte enthalten seien und die Hoffnung auf künftige Zusammenarbeit (der Prozeßparteien) ausgesprochen werde, lediglich um den gänzlich unbestimmten Ausdruck des Wunsches nach bleibender Geschäftsverbindung handele, so ist diese Auslegung als möglich und sogar naheliegend nach §§ 133, 157 BGB nicht zu beanstanden und unterliegt nicht der Nachprüfung durch das Revisionsgericht gemäß § 286 ZPO.

2. Unzutreffend ist auch die Meinung der Revision, das im Brief des Beklagten an den Kläger vom 22. August 1950 enthaltene Zahlungsversprechen habe nach § 313 BGB der öffentlichen Beurkundung bedurft. Die Revision beruft sich dabei einerseits auf den allgemein anerkannten Satz,

daß nicht nur der Vertrag, durch den sich jemand verpflichte, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, nach § 313 BGB gerichtlich oder notariell beurkundet werden müsse, sondern daß dasselbe für alle Vereinbarungen gelte, aus denen sich nach dem Willen der Beteiligten der Veräußerungsvertrag zusammensetzen solle (RGZ 51, 181; 52, 1; 64, 35; 97, 219), andererseits auf den gleichfalls anerkannten Satz, daß es für die Anwendung des § 313 BGB nichts ausmache, ob die Verpflichtung, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, nicht von dem Grundstückseigentümer, sondern von einer anderen Person übernommen werde. Aus diesen beiden Sätzen läßt sich indessen die von der Revision im vorliegenden Falle vertretene Meinung nicht herleiten.

Der von der Revision angezogene Fall RG JW 1909 S 11 ff trägt für den vorliegenden Fall nichts bei. Damals lag es folgendermaßen: Die Parteien hatten zunächst mündlich miteinander vereinbart, daß der Eine - der (künftige) Grundstücksverkäufer - dem Anderen - dem (künftigen) Grundstückskäufer - den Verkauf gewisser Grundstücke zu einem bestimmten Preise für die Zeit bis zum 1. April 1904 in der Form des § 313 BGB anbieten sollte; der Andere, so wurde gleichzeitig vereinbart, sollte, sobald er das beurkundete Angebot erhalten hätte, bei dem Rechtsbeistand des Verkäufers 50 000 M mit der Maßgabe hinterlegen, daß das Geld, falls er selbst das Angebot fristgemäß annähme, auf den in bar zu zahlenden Teil des Kaufpreises zu verrechnen wäre, andernfalls dem Anbietenden als Vertragsstrafe zufiele. Das Verkaufsangebot wurde zu notariellem Protokoll schon im Juni 1903 gemacht; in ihm wurde die Hinterlegung des vom Kaufinteressenten zu hinterlegenden

Betrags von 50 000 M und ferner erwähnt, daß dieser Betrag, wenn das Verkaufsangebot nicht bis zum 1. April 1904 angenommen sei, dem Anbietenden als Vertragsstrafe zufallen solle. Der Angebotsempfänger hinterlegte zwar die 50 000 M, verlangte sie aber, nachdem er das Angebot nicht angenommen hatte, wieder zurück. Das Reichsgericht billigte seinen Anspruch auf Rückzahlung. Es führte aus, schon die mündlichen Vereinbarungen der Parteien seien ein Vertrag im Sinne des § 313 BGB gewesen, welcher der notariellen oder gerichtlichen Beurkundung bedurft habe, und ein einseitiges Angebot des Verkaufsinteressenten sei daher nicht ausreichend gewesen.

Auch bei dem von der Revision angezogenen Fall RG Warn 1933 Nr 162 war, um den beurkundeten Kaufpreis niedriger als den auf 15 Millionen M vereinbarten Kaufpreis erscheinen zu lassen, das an sich einheitliche Rechtsgeschäft willkürlich zerlegt worden, und zwar in ein notariell beurkundetes Angebot des Verkäufers, in welchem der Kaufpreis nur auf 10 Millionen M angegeben wurde, und die gleichzeitige Übergabe eines Schecks über 5 Millionen M als Entgelt für die vom Verkäufer in seinem Angebot von ihm übernommenen Bindung, so daß auch hier in der Form des § 313 BGB nicht nur das Angebot, sondern zugleich die Hingabe des Schecks als Gegenleistung für das Angebot als Vertrag zu beurkunden gewesen wäre.

Der vorliegende Fall weicht grundsätzlich von den vorerwähnten beiden Fällen ab. Hier war von den Beteiligten nicht im voraus geplant, die Beurkundung des vom Kläger angestrebten Kaufpreises von 235 000 DM zu vermeiden; dies ergibt sich schon daraus, daß das notarielle und den Kläger für

gewisse Zeit bindende Angebot einen Kaufpreis von 235 000 DM vorsah. Vielmehr hat der Beklagte durch einen vollmachtlosen Vertreter das Gut S [REDACTED] für nur 220 000 DM unter Wahrung der Form des § 313 BGB verkauft und sich dadurch aus eigenem Entschluß in eine Lage begeben, in welcher für ihn mancherlei auf dem Spiele stand, wenn der Kläger den Kaufvertrag nicht genehmigte. Dann nämlich mußte der Beklagte an den Kläger gewisse - wenn auch nicht sehr hohe - Zahlungen leisten; zugleich war, wie das Berufungs-urteil mit Recht ausgesprochen hat, der Ruf des Beklagten als Grundstücksmaklers gefährdet; sein Anspruch auf Maklerprovision, mochte sie ihm nur von einem oder beiden Vertragsteilen zugesagt sein, wurde hinfällig; schließlich mußte der Beklagte damit rechnen, daß die Käufer gegen den von ihm vorgeschobenen H [REDACTED] und mittelbar gegen ihn selbst Schadensersatzansprüche (§ 179 BGB) erhoben. Wenn der Beklagte unter diesen Umständen, etwa zu dem Zwecke, größere wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, dem Kläger eine Zahlung zusagte, um ihn zur Genehmigung des Kaufvertrags vom 19. August 1950 zu bewegen, so war dies ein Rechtsgeschäft, das zunächst darauf abzielte, die wirtschaftlichen Interessen des Beklagten als Grundstücksmaklers zu wahren, und, obwohl es den Kläger zur Genehmigung des Kaufvertrags vom 19. August 1950 (übrigens nur im Verhältnis zum Beklagten, nicht auch im Verhältnis zu den Grundstückskäufern) verpflichtete, als der Abwicklung der Rechtsbeziehungen zwischen Grundstücksverkäufer und Grundstücksmakler dienend, als ein außerhalb des Grundstückskaufvertrages stehendes Rechtsgeschäft von der Formvorschrift des § 313 BGB befreit war. Wenn etwa ein Grundstücksmakler, dem der Verkäufer eines Grundstücks für dessen Verkauf einen Maklerlohn in bestimmter

Höhe versprochen hat, auf diesen Maklerlohn während der Verkaufsverhandlungen ganz oder teilweise verzichtet, um den Verkauf zustande zu bringen, so ist dieser Verzicht kein Nebengeschäft des Kaufvertrages, welches gemäß § 313 Satz 1 BGB beurkundet werden müßte, sondern als Geschäft zwischen Makler und Geschäftsherrn (Auftraggeber) formfrei. Es ist daher folgerichtig, auch ein Versprechen des Maklers, um den Grundstückseigentümer zur Genehmigung des von ihm als vollmachtlosen Vertreter abgeschlossenen Grundstücksverkaufsvertrages nachträglich zu bestimmen, nicht der Formvorschrift des § 313 BGB zu unterstellen. Es wäre übrigens eine unerträgliche Folge für denjenigen, der - ohne es zu wissen - mit einem vollmachtlosen Vertreter des Grundstückseigentümers einen Grundstückskaufvertrag formgerecht abgeschlossen hat, die zunächst schwebende Wirksamkeit dieses Vertrages endgültig dadurch vernichtet zu sehen, daß der Grundstückseigentümer die Genehmigung des Vertrages zwar erteilt, aber nur auf Grund einer mündlichen oder privatschriftlichen Zusage einer von dem vollmachtlosen Vertreter (oder - wie hier - dessen Auftraggeber) an den Grundstückseigentümer zu zahlenden Entgelts. In einem solchen Falle hinge der Grundstückskäufer nicht nur von einer Person, nämlich dem dem Grundstücksverkäufer, ab, der die Genehmigung erteilen oder versagen kann, sondern noch von einer zweiten Person, nämlich dem vollmachtlosen Vertreter des Grundstückseigentümers und dessen Bereitwilligkeit, seine dem Grundstückseigentümer für die Genehmigung des Vertrages zugesagte Leistung gemäß § 313 BGB beurkunden zu lassen. Der vorliegende Fall zeigt überdies, wie bedenklich es ist, bei einem Grundstücksverkauf einen Vertreter des Verkäufers mit dem Versprechen auftreten zu lassen, eine "Vollmacht" seines Geschäftsherrn "nachzuliefern", ohne daß

der Notar klarstellt, ob der als Bevollmächtigter Auftretende eine Vollmacht besitzt oder nicht.

Übrigens ist der von dem vollmachtlosen Vertreter am 19. August 1950 namens des Klägers abgeschlossene Kaufvertrag dadurch, daß der Kläger ihn genehmigt hat, für den Kläger gemäß § 176 Abs 1 BGB verbindlich geworden. Damit ist die Annahme unvereinbar, daß er bei dem gegebenen Sachverhalt (abgesehen von der Genehmigung des Klägers vom 21. August 1950) für beide Vertragsteile unverbindlich blieb, weil die dem Kläger von dem Beklagten am 21. August 1950 gegebene Zusage nicht gemäß § 313 BGB beurkundet worden war. Dies zeigt deutlich, daß der Vertrag vom 19. August 1950 und die Zusage des Beklagten vom 21. August 1950 rechtlich von einander unabhängig waren; der Vertrag vom 19. August 1950 war nur der tatsächliche Anlaß für das Versprechen des Beklagten vom 21. August 1950. Da das Berufungsgericht ausdrücklich davon ausgeht, daß die Prozeßparteien (am 21. August 1950) die streitige Vereinbarung getroffen haben (§ 4 des Urteils), ist die Ausführung der Revision, der Kläger habe sich auf eine Vereinbarung der Parteien gestützt, nicht übersehen und somit ist auch § 286 ZPO nicht verletzt; das Berufungsgericht hat, wie schon ausgeführt, mit Recht angenommen, daß die Vereinbarung der Parteien vom 21. August 1950 rechtswirksam war und insbesondere der Form des § 313 BGB nicht bedurfte.

3. Auch die sonstigen Revisionsrügen gehen ins Leere.

a) Dies trifft erstens auf die Revisionsrüge zu, daß die Vereinbarung der Parteien vom 21. August 1950 gegen die sogenannte Preisstopverordnung vom 26. November 1936

verstoße und deshalb nichtig sei. Es ist nicht Sache desjenigen, der den Preis für "Güter und Leistungen" einklagt, seinerseits nachzuweisen, daß keine unzulässige Preiserhöhung vorliegt; die Behauptung und der Nachweis einer unzulässigen Preiserhöhung liegen vielmehr dem Beklagten ob. Im vorliegenden Fall hat der Beklagte in seinem Schriftsatz vom 24. Februar 1953 nur folgendes vorge-
tragen:

"Will man sich der Auffassung über den Inhalt der Parteivereinbarung [vom 21. August 1950], wonach der Kläger bei Mitarbeit an anderen Geschäften Provisionsteile erhalten sollte, nicht anschließen, so ist zu sagen, daß dem allerdings die Vereinbarung den §§ 4 und 5 der Verordnung vom 7. Juli 1942 (RGBl I S. 451) zuwiderläuft."

Ein Verstoß der Zusage des Beklagten vom 21. August 1950 gegen die Preisstopverordnung vom 26. November 1936 wird hier also nicht einmal, geschweige denn in substantiierter Form, behauptet. Das Berufungsgericht brauchte daher auf diese Frage nicht einzugehen und ist - entgegen der Revisionsbegründung - auf sie mit Recht nicht eingegangen. Ebensowenig brauchte das Berufungsgericht, mangels einschlägiger Behauptungen des Beklagten, sich damit auseinanderzusetzen, ob die Zusage des Beklagten vom 21. August 1950 wegen Verstoßes gegen die Preisstrafrechtsverordnung vom 3. Juni 1939 in Zusammenhang mit § 134 BGB nichtig ist.

b) Zweitens ist es nicht richtig, wenn die Revisionsbegründung die Nichtigkeit der Zusage des Beklagten vom

21. August 1950 aus einer angeblichen "Täuschungsabsicht" der Parteien im Sinne des § 4 der Verordnung vom 7. Juli 1942 herleiten will. Mit den entsprechenden Behauptungen des Beklagten hat sich das Berufungsurteil deshalb nicht weiter auseinandergesetzt, weil es in einer für das Revisionsgericht nicht nachprüfbaren Weise angenommen hat, jene Zusage des Beklagten, an den Kläger 15 000 DM zu zahlen, stehe außerhalb des am 19. August 1950 abgeschlossenen Kaufvertrages und habe daher der Beurkundung gemäß § 313 BGB nicht bedurft. Deshalb enthält das Berufungsurteil auch insoweit keinen Verstoß gegen § 286 ZPO. Aus den eben angegebenen Gründen war es auch nicht notwendig, daß die Zusage des Beklagten vom 21. August 1950 gemäß Art IV des Kontrollratsgesetzes 45 oder anderen einschlägigen Gesetzen genehmigt wurde. Außerdem ist in den Tatsacheninstanzen nicht vorgetragen worden, daß der Kaufvertrag vom 19. August 1950 noch anderer Genehmigungen bedurfte und daß diese Genehmigungen nicht erteilt worden seien.

III. Daher war die Revision des Beklagten zurückzuweisen.

Die Kosten seiner erfolglos gebliebenen Revision hat
der Beklagte gemäß § 97 Abs 1 ZPO zu tragen.

Dr. Tasche

Dr.v.Normann

Dr. Oechßler

Dr. Großmann

Dr. Spieler