

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_203/68

URTEIL

Verkündet am

22. Mai 1970
W ü s t ,
Justizhauptsekretär
**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

In dem Rechtsstreit

der Firma B-E- u. T-gesellschaft mbH in
E, Z-str., ges. vertreten durch ihren allein
vertretungsberechtigten Geschäftsführer Hans G,

Klägerin und Revisionsklägerin,

-- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

den Heizungsbauer Rüdiger H, E, Z,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Mai 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 10. Oktober 1968 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, deren Gesellschafter und je alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer die Kaufleute A■■■■ und G■■■■ sind, befaßt sich mit der Planung, Erstellung und Finanzierung von Bauvorhaben für sich oder Dritte sowie mit der Betreuung von Bauherren bei der Erstellung von Bauten. Beim Erwerb und der Veräußerung der Grundstücke bedient sie sich laufend der Maklerfirma des Gesellschafters A■■■■ (Firma A■■■■ und S■■■■■■■■■■, Immobilien-Gesellschaft). Durch Vermittlung dieser Maklerfirma trat der bauwillige Beklagte mit der Klägerin in Verbindung. Nachdem dieser auf Grund Verhandlungen mit A■■■■ als Makler eine

- 3 -

"Vereinbarung über den Grundstückserwerb und die Provisionszahlung" (2 000 DM) unterzeichnet und am 18. Mai 1967 sich verpflichtet hatte, die Betreuung für das auf einem mittleren Grundstück eines Dreierblocks geplante Bauvorhaben der Klägerin zu übertragen und gleichzeitig in den von der Klägerin einem Architekten erteilten Bauauftrag einzutreten, schloß er am selben Tag mit der Klägerin, diese vertreten durch den Kaufmann G■■■■, einen notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag über das damals noch nicht vermessene Baugrundstück zum Kaufpreis von 20 400 DM.

Mit verschiedener Begründung focht der Beklagte durch Schreiben vom 6. Juni 1967 die mit der Klägerin und der Firma A■■■■ & S■■■■■ geschlossenen Verträge wegen Irrtums und arglistiger Täuschung an und verweigerte die Zahlung des Kaufpreises.

Die Klägerin hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 20 400 DM nebst Zinsen auf das Anderkonto des Notars, der den Kaufvertrag beurkundet hat, zu verurteilen. Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin blieb ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klagantrag weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hält den Kaufvertrag für wirksam abgeschlossen. Größe, Form und Inhalt der verkauften Parzelle seien im Kaufvertrag entgegen der Meinung des Landgerichts hinreichend bestimmt gewesen. Die Wirksamkeit des Vertrags scheitere auch nicht daran, daß nicht alle wesentlichen Abreden in die notarielle Urkunde aufgenommen worden seien; es sei jedenfalls zweifelhaft, ob der Betreuungs- und der Architektenvertrag, die Verpflichtungen aus letzterem als Teil der Gegenleistung für das Grundstück, als Bestandteile des Grundstückskaufvertrags gewollt gewesen seien.

Ob die Bedenken der Revisionserwiderung gegen diese tatrichterliche Beweiswürdigung, insbesondere hinsichtlich der Pflicht, die Klägerin von ihren Verpflichtungen aus dem von ihr schon abgeschlossenen Architektenvertrag zu befreien, durchgreifen (vgl. zur Beweislast bei Abfassung in verschiedenen Urkunden Senatsurteil vom 17. Mai 1968 - V ZR 7/65, WM 1968, 1088, 1089), bedarf keiner Prüfung. Das Berufungsgericht erachtet die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag unter Annahme eines formgültigen Vertrags jedenfalls wegen Wegfalls seiner Geschäftsgrundlage als entfallen, und die dagegen erhobenen Revisionsrügen sind unbegründet.

2. Wenn auch, trotz Veranlassung, nicht eindeutig zum Ausdruck gebracht worden sei, führt das Berufungs-

gericht aus, daß der Betreuungs- und der Architektenvertrag mit zum Inhalt des Kaufvertrags gemacht werden sollte, so seien das Zustandekommen und die Wirksamkeit dieser Verträge doch zur Geschäftsgrundlage des Kaufvertrages geworden. Jedenfalls für den Beklagten sei die Erstellung des Hauses inmitten des Dreier-Reihenhauses unter Betreuung und Leitung durch die Klägerin eine wesentliche Voraussetzung gewesen, da nur auf diese Weise eine sinnvolle und kostensparende Durchführung des Bauvorhabens möglich gewesen wäre; bei der Betreuung durch ein anderes Unternehmen wären dem Beklagten zusätzliche Betreuungsgebühren und erhöhte Handwerkerkosten entstanden. Daß der Beklagte vernünftigerweise den Kaufvertrag nur unter dieser Voraussetzung habe abschließen können und wollen, habe der Klägerin nach den gesamten Umständen (S. 18/19 BU) nicht verborgen bleiben können.

Entgegen der Meinung der Revision hat das Berufungsgericht nicht festgestellt, daß die Klägerin keinen rechtlichen Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und der vorgesehenen Bauherrn-Betreuung dergestalt habe herbeiführen wollen, daß die Verträge in ihrem rechtlichen Bestand einander etwa hätten bedingen sollen. Bei einem solchen Vertragsinhalt bestünden allerdings Bedenken, den Abschluß solcher Verträge als Geschäftsgrundlage zu würdigen. Das Berufungsgericht hat vielmehr in diesem Punkt keinen bestimmten negativen oder positiven Inhalt des Vertrages feststellen können, weshalb es möglich ist, das Zustande-

kommen und die Wirksamkeit des Betreuungsvertrags als Geschäftsgrundlage in Betracht zu ziehen und festzustellen.

Die Revision hebt als Voraussetzung der Geschäftsgrundlage hervor, daß nur die Gewißheit hinsichtlich des Eintritts eines bestimmten Umstands die Partei, die auf ihn Wert legt, davon abgehalten haben dürfe, vom Vertragspartner seine Anerkennung als Bedingung zu verlangen. Entsprechende Feststellungen lassen sich indessen aus dem Urteil entnehmen, nämlich aus den Ausführungen über das zeitliche Zusammenfallen des Vertragsabschlusses mit der Erklärung über die Übertragung der Betreuung auf die Klägerin und über den Eintritt in den Architektenvertrag sowie aus den weiteren Ausführungen über die zum Abschluß solcher Verträge zwingenden wirtschaftlichen Verhältnisse. Allein der Umstand, daß der Inhalt des Betreuungsvertrags noch nicht im einzelnen festgelegt war, hinderte schon im Hinblick auf die darin enthaltene Verweisung auf die landesrechtlichen Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus nicht, den Abschluß und die Wirksamkeit eines Betreuungsvertrags als Geschäftsgrundlage anzusehen. Dies gilt auch insoweit, als die Übertragung eines Installationsauftrags auf den Beklagten noch offen war.

3. Zum Wegfall der Geschäftsgrundlage führt das Berufungsgericht aus: Die Betreuung des Beklagten durch die Klägerin komme nicht mehr in Betracht, da

der Beklagte seine Verpflichtungserklärung vom 18. Mai 1967 gemäß § 119 Abs. 2 BGB mit Erfolg wegen Irrtums über eine verkehrswesentliche Eigenschaft der Klägerin, nämlich ihrer Vertrauenswürdigkeit als einer Gesellschaft, die sich mit der Wahrnehmung fremder Vermögensangelegenheiten befasse, angefochten habe, und ihm aus demselben Grund keinerlei sinnvolle künftige Zusammenarbeit im Sinne einer Baubetreuung durch die Klägerin noch zumutbar sei. Die hier erforderliche Vertrauenswürdigkeit der Klägerin sei in den Augen des Beklagten dadurch in Frage gestellt worden, daß der Gesellschafter und Geschäftsführer Abels sich im Zusammenhang mit seiner für den Beklagten ausgeübten Tätigkeit als Makler, und zwar nicht beschränkt auf den Nachweis (Nachweismakler), sondern ausgedehnt auf die Beratung über Bauvorhaben, Kosten und Finanzierung (Vertrauensmakler), nicht als vertrauenswürdig erwiesen habe. Er habe dem Beklagten nämlich seine Doppelfunktion als Makler und als Gesellschafter-Geschäftsführer der Klägerin verschwiegen, obwohl er als solcher wirtschaftlich an dem Verkauf des Grundstücks zu günstigen Bedingungen für die Klägerin interessiert gewesen sei und daher die Interessen des Beklagten gar nicht habe loyal wahrnehmen können, wie es ihm als Vertrauensmakler obgelegen habe (Hinweis auf BGHZ 48, 344).

Die Revision bringt unter Hinweis auf die Feststellung des Tatrichters, daß der Beklagte bei der Betreuung durch die Klägerin gegenüber anderen

Betreuungsunternehmen wesentlich kostengünstiger gebaut hätte, dagegen vor, die Stellung des Maklers A■■■■ als Geschäftsführer der Klägerin könne dieser nicht zugerechnet werden, weil eine im Verkehr wesentliche Eigenschaft nur insoweit vorliegen könne, als sie gerade für das in Frage stehende Rechtsgeschäft Bedeutung habe. Es fehle überhaupt an einer hinreichenden Begründung dafür, daß die Klägerin objektiv nicht vertrauenswürdig und korrekt sein solle oder sich als nicht vertrauenswürdig erwiesen habe. Entscheidend ist jedoch nicht, daß dem Beklagten die Betreuung durch ein anderes Unternehmen auf diesem Bauplatz teurer, als die Klägerin zu betreuen imstande war, zu stehen gekommen wäre, als vielmehr, daß Abels sich durch das festgestellte unaufrichtige Verhalten als ungeeignet erwiesen hat, die Vermögensinteressen des Beklagten wahrzunehmen. Dies ist vom Berufungsgericht nicht allein mit dem Verschweigen der Doppelstellung als Makler und als Gesellschafter-Geschäftsführer des Vertragspartners, sondern auch mit der Berechnung einer Verkäuferprovision zu Lasten des Beklagten (S. 23 unten BU) und einer weiteren Provision für die Beratung in Finanzierungsfragen begründet worden. Die vom Tatrichter hier festgestellte Ungeeignetheit A■■■■ ist eine objektive Eigenschaft, die der Klägerin als Verkäuferin zuzurechnen ist, und zwar ungeachtet des Umstands, daß sie bei Vertragsabschluß durch den andern Geschäftsführer vertreten worden ist.

Der Revision kann schließlich auch nicht darin beigepflichtet werden, im konkreten Falle habe keine Aufklärungspflicht A■■■■' als Makler über seine Doppelfunktion bestanden, weil die Durchführung des Bauvorhabens unter der Betreuung der Klägerin für den Beklagten nur die günstigste Lösung habe darstellen können. Auch in diesem Zusammenhang ist nicht erheblich, daß der Klägerin als Erschließerin des gesamten Baugeländes die kostengünstigste Baubetreuung der einzelnen Bauherren möglich gewesen wäre. Diese Möglichkeit enthob A■■■■ nicht von der ihm als Makler obliegenden Pflicht, sein Organschaftsverhältnis zum Vertragspartner dem Beklagten zu offenbaren. Da der Beklagte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts durch A■■■■ sich nicht nur eine Baugeslegenheit nachweisen, sondern sich über die Durchführung des Bauvorhabens, der Kosten und der Finanzierung auch beraten ließ, bestand ganz unabhängig von der Leistungsfähigkeit der Klägerin ein berechtigtes und für A■■■■ erkennbares Interesse des Beklagten daran, über das enge Verhältnis A■■■■' zur Klägerin vor seiner Entscheidung unterrichtet zu werden.

Schließlich bestehen keine Bedenken gegen die Annahme des Berufungsgerichts, daß dem Beklagten auf Grund des pflichtwidrigen Verhaltens A■■■■' als Makler auch nicht zuzumuten war, mit der durch Abels gesetzlich vertretenen Klägerin einen anderen Betreuungsvertrag zu schließen oder den Kaufvertrag etwa entsprechend anzupassen. Damit ist die Geschäftsgrund-

lage des Kaufvertrags und weiter auch die Anspruchsgrundlage des Klaganspruchs endgültig entfallen.

4. Da auch im übrigen kein Rechtsirrtum zum Nachteil der Klägerin festgestellt werden konnte, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell