

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

KRG 45 Art. IV Abs. 1; GrdstVG § 2 Abs. 1

Ein Maklervertrag, der die Verpflichtung des Auftraggebers zum Inhalt hat, Grundstücke an einen zu benennenden Kaufinteressenten zu verkaufen, bedarf nicht der landwirtschaftlichen Genehmigung.

BGH, Urt.v. 18. November 1966 - V ZR 15/65 OLG Düsseldorf
LG Kleve

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V. ZR 15/65

URTEIL

Verkündet am
18. November 1966
Hirth, Justiz-
angestellter

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Landwirts Johann P [REDACTED] in V [REDACTED],
W [REDACTED]weg [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Rechtsanwalt Dr. Ralf W e [REDACTED] in D [REDACTED]
als Konkursverwalter des Vermögens der Gesellschaft
für Grundstückeverwaltung und T [REDACTED]-Bau mbH,
D [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. November 1966 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 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom 9. Dezember 1964 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist als Eigentümer eines 75 201 qm großen, landwirtschaftlich genutzten Geländes eingetragen, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in der Gemeinde N[REDACTED]-V[REDACTED] liegt. Im Laufe der Bemühungen des Beklagten, dieses Gelände als Bauland zu verkaufen, während deren dem Beklagten von der Deutschen B[REDACTED]siedlung GmbH 5,50 DM je qm geboten worden waren, traten die Gemeinschuldnerin - GGT - mit dem Beklagten in Verbindung. Am 7. Februar 1961 schlossen sie, der Beklagte als "Grundstückseigentümer", die Gemeinschuldnerin als "Makler", einen notariell beurkundeten Vertrag. Im Vor-spruch, in dem die Grundstücke katastermäßig aufgeführt sind, ist ausgeführt, dieser Grundbesitz stehe im alleinigen Eigentum des Grundstückseigentümers und solle als Bauland aufgeschlossen und in einzelnen Baustellen verkauft werden;



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



der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes werde gestellt. §§ 1 und 7 des Vertrags lauten:

§ 1

Der Grundstückseigentümer beauftragt hiermit die GGT ihm Käufer für die aus dem vorgenannten Grundbesitz zu bildenden Baustellen zu vermitteln. Der Kaufpreis beträgt einschließlich des anfallenden Straßenlandes 7,50 DM - sieben 50/100 Deutsche Mark - pro Quadratmeter.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, mit nachgewiesenen Kaufreflektanten den Kaufvertrag abzuschließen, es sei denn, daß der Kaufpreis einschließlich sämtlicher Nebenkosten und Unkosten bei Abschluß des Kaufvertrages nicht gezahlt oder hinterlegt werden kann oder die Finanzierung nicht gesichert erscheint.

§ 7

Soweit bis zum 15.2.1962 der gesamte Grundbesitz noch nicht verkauft sein sollte, kann der Grundstückseigentümer dies ohne jede Bindung vornehmen. In diesem Fall kann die GGT keinerlei Erstattungsansprüche gegen den Grundstückseigentümer geltend machen.

Die Parteien vereinbarten eine Vermittlungsgebühr in Höhe von 3 %. Im Anschluß an den Vertrag erteilte der Beklagte dem Bürovorsteher des Notars eine bis zum 15. Februar 1962 unwiderrufliche Vollmacht, den vorbezeichneten Grundbesitz ganz oder in Teilstücken zu beliebigen Preisen zu verkaufen oder auf sonstige Art zu veräußern und das anfallende Straßenland kostenlos zu übertragen. Die Anträge, die von der GGT gestellt wurden, um das Gelände zur Bau-reife zu bringen, wurden im Mai 1961 abgewiesen. Einem zwischen dem Beklagten und einer Baugesellschaft zwischenzeitlich geschlossenen Kaufvertrag wurde Ende Juni 1961 die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz versagt. Im September 1961 erklärte sich die Deutsche B [REDACTED] GmbH

- B [REDACTED] -, ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen des Deutschen Bauernverbands, das vornehmlich landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen in Außengebieten errichtet, gegenüber der GGT bereit, die Grundstücke des Beklagten zum Preis von 7,50 DM je Quadratmeter zuzüglich einer Provision von 3 % für die GGT zu erwerben; sie stellte der GGT auch in Aussicht, 15 bis 20 Eigenheimparzellen auszuweisen und an die von der GGT vermittelten Interessenten zu verkaufen. Die GGT verhandelte noch im September mit dem Beklagten und ließ den Entwurf eines Vertrags mit der Bauernsiedlung zu der am 10. Oktober 1961 geplanten notariellen Verbriefung fertigstellen. Der Beklagte weigerte sich, den Kaufvertrag abzuschließen, und zwar auch in der Folgezeit, nachdem die B [REDACTED] im Dezember 1961 gegen die Eintragung einer Vormerkung sich zur Auszahlung bereit erklärt hatte.

Die Gemeinschuldnerin hat im Februar 1962 vorliegende Klage erhoben, mit der sie vom Beklagten Schadensersatz wegen Nichterfüllung als entgangenen Gewinn, nämlich je 3 % des Kaufpreises (6 % von 564 007,50 DM = 33 840,45 DM) verlangt.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Er hält den Vertrag vom 7. Februar 1961 schon mangels der erforderlichen Genehmigungen für nichtig; auch sei er nach diesem Vertrag nicht verpflichtet gewesen, das nicht aufgeschlossene Gelände insgesamt zu verkaufen und weiter habe sich die Gemeinschuldnerin vertragswidrig und treuwidrig auch zur Vermittlung für die Erwerberin herbeigelassen. Letztlich hätte der Kaufvertrag auch nicht die erforderlichen behördlichen Genehmigungen erlangt.

Das Landgericht hat der Klage abgesehen von Zinsen stattgegeben. Die Berufung blieb ohne Erfolg. Die GGT ist nach dem Erlaß des landgerichtlichen Urteils in Konkurs gefallen und der Kläger als Konkursverwalter bestellt worden.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte den Antrag auf Abweisung der Klage weiter; der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, der Vertrag vom 7. Februar 1961 hätte nicht der Genehmigung im Sinn des Art. IV Nr. 1 KRG Nr. 45 bedurft, und der Beklagte hätte diesen Vertrag durch seine Weigerung, das Kaufangebot der B [REDACTED] (7,50 DM je Quadratmeter) für die gesamte Grundstücksfläche anzunehmen, vorsätzlich verletzt und dadurch die Gemeinschuldnerin um ihren Maklerlohn in Höhe des Klagsanspruchs gebracht, weil dieser, den Maklerlohn auslösende Kaufvertrag keine Genehmigung nach dem Bundesbaugesetz (§ 19 Abs. 2 BBauG) und dem Grundstückverkehrsgesetz (§§ 2, 4 Nr. 3 und 4 GrdstVG) bedurft hätte oder die letztere jedenfalls erteilt worden wäre, wie sich aus der Auskunft des Kammergeschäftsführers der zuständigen Landwirtschaftskammer Rheinland vom 20. August 1962 ergebe.

Die Pflicht des Beklagten, den Kaufvertrag mit der B [REDACTED] abzuschließen, sei nicht deshalb entfallen, weil die im Vertrag vom 7. Februar 1961 ausdrücklich vorgesehene Aufschließung des Grundbesitzes als Bauland und

der Verkauf in einzelnen Baustellen nicht möglich gewesen sei. Zwar seien die Parteien nach dem Wortlaut der Präambel des Vertrags und der §§ 1 und 6 davon ausgegangen, daß das Land vorweg baureif gemacht, parzelliert und dann in einzelnen Baustellen hätte verkauft werden sollen. Dennoch stehe nicht eindeutig fest, ob diese vorherige Parzellierung in jedem Fall Vertragsinhalt habe sein sollen, etwa auch in dem Fall, daß dem Beklagten ein schutzwürdiges Interesse an vorheriger Aufschließung fehle. Aus diesem Grund sei der Vertrag auslegungsbedürftig. Der Beklagte habe kein schutzwürdiges Interesse an der vorherigen Aufschließung als Bauland gehabt, sofern ihm ein en-bloc-Käufer zugeführt würde, der die erforderlichen Genehmigungen oder Negativzeugnisse von den Genehmigungsbehörden erhalte. Diese Voraussetzungen seien bei der DBEG gegeben gewesen, weshalb der Beklagte treuwidrig gehandelt habe, als er am Wortlaut haftend auf vorheriger Parzellierung bestanden habe. Sein Verlangen in den Schreiben vom 31. Oktober und 15. November 1961, den Grundbesitz vor dem Verkauf zunächst als Baugelände aufzuschließen, sei vertragswidrig, zumindest aber treuwidrig gewesen, da die Finanzierung des Kaufpreises bei der Käuferin unstreitig gesichert und ihm auch mit Schreiben der GGT vom 13. Dezember 1961 angeboten worden sei, die Zahlung des Kaufpreises innerhalb von 10 bis 14 Tagen durch Eintragung eines "Sicherungsvermerks" (= Auflassungsvormerkung) zu ermöglichen. Schließlich ergebe der Vertrag vom 7. Februar 1961 weder ausdrücklich noch stillschweigend ein Verbot für die GGT, für beide Kaufvertragsparteien als Maklerin tätig zu sein. Eine Interessenskollision sei bei dieser Doppeltätigkeit ausgeschlossen gewesen, weil der Beklagte in einen Festpreis

von 7,50 DM je Quadratmeter für die Vertragszeit eingewilligt habe. Unter diesen Umständen sei unwesentlich, daß die GGT das Gelände für rund ein Jahr als Maklerin des Beklagten fest an der Hand gehabt habe und der Beklagte sich zusätzlich verpflichtet hatte, keinen anderen Makler in der Vertragszeit zu beauftragen. Der Beklagte habe auch damit rechnen müssen, daß die GGT vom Käufer ebenfalls 3 % Provision nehmen würde, weshalb eine stillschweigende Einwilligung in die Doppeltätigkeit vorliege. Aus diesen Gründen sei § 654 BGB nicht anzuwenden.

II.

Die Revision ist dagegen der Ansicht, der Maklervertrag zwischen den Parteien sei niemals wirksam geworden, da er der Genehmigung bedurft hätte, und zwar bis zum 31. März 1961 nach Art. IV KRG Nr. 45 und ab 1. Januar 1962 nach § 2 GrdstVG. Der Beklagte sei aber bei Unterstellung der Wirksamkeit des Maklervertrags aus verschiedenen Gründen nicht zum Abschluß des Kaufvertrags mit der B[REITEN] verpflichtet gewesen. Wenn der Maklervertrag aber etwa am 1. Januar 1962 wirksam geworden wäre, so sei doch nicht festgestellt, daß diese Kaufreflektantin auch noch von diesem Zeitpunkt ab ihr Kaufangebot aufrecht erhalten hätte. Vor allem sei der Beklagte nach dem eindeutigen und daher der Auslegung nicht zugänglichen (Verstoß gegen §§ 133, 157 BGB und gegen die Denkgesetze) Vertragswortlaut zum Verkauf der einzelnen Baustellen verpflichtet gewesen, also erst dann zum Abschluß eines Kaufvertrags, wenn das Land zuvor baureif gemacht und parzelliert worden wäre; daran habe der Beklagte entgegen der Meinung des Berufungsgerichts im

Hinblick auf die Chance, die einzelnen Plätze alsdann teurer verkaufen zu können, ein Interesse gehabt (Verstoß gegen § 242 BGB).

Der im Maklervertrag vorgesehene Kaufpreis sei nicht als Festpreis vereinbart gewesen, bei richtiger Würdigung der Natur des Maklervertrags, insbesondere der in einem solchen Vertrag auf besondere Art ausgeprägten Treupflichtung des Maklers, hätte das Berufungsgericht zu dem Ergebnis kommen müssen, daß die GGT verpflichtet gewesen sei, einen höchst möglichen Preis zu erzielen und diese damit hätte nicht auch für den Käufer tätig sein dürfen. Die Doppeltätigkeit der GGT, die der Beklagte entgegen der Meinung des Berufungsgerichts auch nicht etwa stillschweigend gebilligt habe (Verletzung des § 652 BGB), schließe den Anspruch auf Maklerlohn aus, und zwar ungeachtet des Eintritts eines Schadens, also auch unabhängig von der Frage, ob ein Kaufvertrag zu einem höheren Preis mit einem anderen Interessenten genehmigt worden wäre oder nicht (Verstoß gegen § 654 BGB).

Schließlich scheitere der Klaganspruch daran, daß die nach § 2 GrdstVG erforderliche Genehmigung des Kaufvertrags weder nach § 4 Nr. 3 oder 4 GrdstVG entfallen noch etwa erteilt worden wäre, wie das Berufungsgericht unter Verstoß gegen § 286 ZPO und die Denkgesetze aus der Auskunft der Landwirtschaftskammer entnehmen zu können glaube.

III.

Diese Rügen sind nicht begründet.

1. Der Maklervertrag bedurfte weder der Genehmigung nach Art. IV Abs. 1 Satz 1 und 2 KRG Nr. 45 noch nach § 2 GrdstVG. Nach der erstgenannten Vorschrift war die

Auflassung eines landwirtschaftlichen Grundstücks ebenso wie die Verpflichtung zur Übereignung eines solchen Grundstücks ohne Genehmigung der zuständigen deutschen Behörde nichtig; nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GrdstVG bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber der Genehmigung. In dem Vertrag vom 7. Februar 1961 verpflichtete sich der Beklagte, aber noch nicht zur Übertragung seiner Grundstücke, vielmehr auf ein Jahr befristet zum Abschluß eines Kaufvertrags. Das Genehmigungserfordernis auf einen Vertrag dieses Inhalts auszudehnen, besteht weder nach dem Wortlaut noch nach dem Sinn und Zweck des Gesetzes Veranlassung; insbesondere hätte, wie das Berufungsgericht zutreffend hervorhebt, eine sinnvolle Überprüfung des Verpflichtungsgeschäfts erst vorgenommen werden können, wenn der Käufer und alle Verkaufsbedingungen im einzelnen festgestanden hätten. Es ist andererseits kein öffentliches Interesse an der Überprüfung des vorliegenden modifizierten Maklervertrags ersichtlich und von der Revision auch nicht dargetan; insbesondere ergibt sich ein solches Interesse nicht aus Art. III Nr. 5 b und c MilRegVO (Br) Nr. 84 und es kann auch nicht aus der Tatsache abgeleitet werden, daß der Vertrag vom 7. Februar 1961 ein Gebiet von über 7 ha umfaßte und die Kaufverträge sich auf einzelne Baustellen beziehen konnten, da die maßgebende Würdigung der Genehmigungsbehörde sich letztlich immer auf den einzelnen Kaufvertrag und die ihn bestimmenden Verhältnisse zu beziehen hatte (vgl. amtliche Begründung, abgedr. bei Lange, GrdstVG § 2 Nr. 1 S. 91; ferner Pikalo/Bendel, Grundstückverkehrsgesetz S. 282, 322).

Für die dem Bürovorsteher erteilte unwiderrufliche Vollmacht gilt Entsprechendes; sie war nicht auf die Ver-

äußerung eines Grundstücks, sondern auf Abschluß eines Kaufvertrags gerichtet. Erst der durch den Bevollmächtigten namens des Beklagten abgeschlossene Kaufvertrag hätte der Genehmigung bedurft.

2. Auch die Angriffe der Revision auf die Auslegung des Vertrags vom 7. Februar 1961 sind nicht begründet.

a) Die Revision wirft dem Berufungsgericht vor, daß es die absolute, sich aus der Präambel und §§ 1 Abs. 1, 6 ergebende Eindeutigkeit des Vertrags, nämlich in dem Sinn, daß das Gelände vor dem Verkauf baureif gemacht und parzelliert werden und alsdann die einzelnen Baustellen verkauft werden sollten, unter Verstoß gegen Denkgesetze außer acht gelassen und daher zu Unrecht den Vertrag in diesem Punkt ausgelegt habe. Die genannten Vertragsbestimmungen bringen allerdings eindeutig zum Ausdruck, daß das Gelände als Bauland und nicht als landwirtschaftlich genutzten Boden verkauft werden sollte. Damit steht jedoch nicht schon eindeutig fest, daß das Gelände nicht auch ohne tatsächliche Aufschließung schon "als Bauland" d.h. mit dem Wert, den es als schon aufgeschlossenes oder wenigstens gesichert aufschließbares Land gehabt hätte, nämlich dem von den Parteien vereinbarten Wert von 7,50 DM je Quadratmeter vom Beklagten verkauft werden mußte. Diese Frage hat der Tatrichter ohne Verletzung von Auslegungsregeln oder Denkgesetzen unter Berücksichtigung des gesamten Sachvortrags mit der Begründung bejaht, daß der Beklagte dann an der vorherigen Aufschließung als Bauland kein schutzwürdiges Interesse hatte, wenn der Käufer des gesamten unaufgeschlossenen Geländes die erforderlichen Genehmigungen oder Negativzeugnisse von der Genehmigungsbehörde erhalten werde. In Verbindung damit ist die ebenfalls von

der Revision angegriffene, unten noch zu erörternde Würdigung des Kaufpreises als Festpreises und nicht als Mindestverkaufspreises (S. 7/8 BU) zu berücksichtigen und die daraus vom Berufungsgericht gezogene Folgerung, daß der Beklagte den Vertragsabschluß auch für den Fall nicht verweigern durfte, wenn ihm von anderer Seite (d.h. ohne Vermittlung der GGT) 10,- DM je Quadratmeter angeboten worden wären, wie er behauptet. Er hatte allerdings, wie der Revision einzuräumen ist, ein hohes Interesse daran, einen höheren Kaufpreis als 7,50 DM zu erzielen; dieses Interesse geltend zu machen, war ihm jedoch im Hinblick auf die gegenüber der GGT bindende Preisbestimmung verwehrt. Ein anderes Interesse des Beklagten daran, daß das Land nicht nur wie aufgeschlossenes zu diesem fest vereinbarten Preis, sondern zu eben diesem Preis als tatsächlich aufgeschlossenes Bauland verkauft würde, konnte auch die Revision nicht darlegen. War sonach zwischen den Parteien ein fester Verkaufspreis vereinbart worden, so stößt die Auslegung des Vertrags dahin, daß der Beklagte ein Kaufangebot zu diesem vereinbarten Kaufpreis schon vor der Aufschließung annehmen mußte, auf keine Bedenken.

Die Revisionsrügen gegen die Auslegung des Vertrages vom 7. Februar 1961 dahin, daß der Beklagte der GGT gegenüber verpflichtet war, mit einem durch sie vermittelten Käufer zu einem Kaufpreis von 7,50 DM je Quadratmeter abzuschließen, sind ebenfalls nicht begründet. Dazu führt das Berufungsgericht aus, in dem Verträge und den Umständen des Vertragsschlusses finde sich kein Anhalt dafür, daß es sich um einen Mindestpreis handle und die GGT verpflichtet gewesen wäre, den höchst möglichen Preis zu erzielen. Es verweist auf den Vortrag des Beklagten, daß ursprünglich ein Kauf der GGT geplant gewesen sei und

der Vertrag vom 7. Februar 1961 an die Stelle dieses Verkaufs getreten sei. Das Berufungsgericht räumt nun ein, daß ein höherer Preis für den Fall nach § 242 BGB (ausnahmsweise) in Betracht gekommen wäre, daß der GGT ein Käufer bekannt geworden wäre, der den Mehrpreis zu zahlen bereit gewesen wäre und dazu die erforderlichen behördlichen Genehmigungen erlangt hätte. Diese Voraussetzungen habe der Beklagte jedoch nicht dargetan. Es besteht daher in diesem Punkt in der Begründung des angefochtenen Urteils kein Widerspruch.

Es mag freilich Bedenken erwecken, wenn die Unerheblichkeit der Behauptung, es seien ohne weiteres 10 DM je qm zu erzielen gewesen, damit begründet wird, der Beklagte habe nichts dazu vorgetragen, "daß die Aufschließung des Geländes als Bauland gescheitert war, der Preis also von einem Käufer gezahlt werden mußte, der nicht sogleich bauen durfte". Es handelt sich aber, wie sich aus der Einleitung dieses Nebensatzes und dem Wort "zumal" ergibt, nur um eine Hilfsbegründung, auf der das Urteil nicht beruht.

Die Revision macht weiter geltend, mangels Feststellung des tatsächlichen Willens der Vertragsteile müsse die Frage, ob die Vereinbarung eines Preises mit dem Auftraggeber in einem Maklervertrag als Fest- oder als Mindestpreis zu gelten habe, aus dem Recht des Maklervertrags heraus entschieden werden. Die Natur des Maklervertrags, insbesondere die ausgeprägte Treueverpflichtung des Maklers verbiete eine Auslegung, wie sie das Berufungsgericht getroffen habe. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Allerdings ergibt sich aus der Natur des Maklervertrags, wie er im Gesetz geregelt ist, eine Treueverpflichtung besonderer Art (Staudinger, BGB 11. Aufl. § 652, Randn. 16), weil dem Makler normaler-

weise keine Vertragsleistung obliegt, sein Lohnanspruch vielmehr nur vom Vertragsnachweis oder -abschluß abhängig ist (§ 652 BGB). Dazu gehört auch die Pflicht, bestmöglichst zu vermitteln oder abzuschließen; also auch die Möglichkeiten auszunutzen, die die gestatteten Vertragsbedingungen zugunsten des Auftraggebers übertreffen. Der Makler soll seine Fähigkeiten und Kenntnisse im Dienste des Auftraggebers einsetzen. Auf der anderen Seite kann der Vertragspartner des Maklers sein Versprechen auch jederzeit widerrufen, anderweitig verkaufen oder überhaupt nicht verkaufen. Diese gesetzliche Ausgestaltung des Maklervertrags schließt jedoch eine anderweitige Regelung im Rahmen der Vertragsfreiheit nicht aus, insbesondere kann sich der Auftraggeber dergestalt binden, daß er ein Jahr lang ein Verkaufsangebot mit einem zuvor schon festgelegten Kaufpreis von dem durch den Makler vermittelten Käufer anzunehmen bereit ist. Die vom Berufungsgericht getroffene Auslegung, die sich auf den Vertragstext berufen kann, ist möglich und aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

b) Die Frage, ob die GGT ihre Treupflicht als Maklerin verletzt hat oder nach dem Vertrag vom 7. Februar 1961 für den anderen Teil nicht tätig sein durfte, kann nur durch Auslegung dieses Vertrags beantwortet werden. Dazu führt das Berufungsgericht aus, der Vertrag vom 7. Februar 1961 ergebe weder ausdrücklich noch stillschweigend ein Verbot für die GGT, zugleich für die Käuferin als Maklerin tätig zu sein. Zwar habe die GGT das Gelände für rund ein Jahr als Maklerin fest an der Hand gehabt; auch habe der Beklagte sich verpflichtet, keinen anderen Makler in der Vertragszeit zu beauftragen. Der Beklagte habe jedoch für die Vertragszeit in einen Festpreis von 7,50 DM

pro Quadratmeter eingewilligt, so daß aus diesem Grund eine Interessenkollision bei Doppeltätigkeit der GGT ausgeschlossen gewesen sei. Da dem Beklagten bei einem Kaufabschluß der ausbedungene Kaufpreis zugestanden habe, habe ihm gleichgültig sein können, ob die GGT für beide Vertragsparteien vermittelte. Eine andere Beurteilung sei möglicherweise nur geboten, wenn die von der Bauernsiedlung bewilligte Provision den üblichen Satz überstiegen hätte; dieser Fall scheide aber bei 3 % Provision aus; zu keiner anderen Beurteilung führe die Tatsache, daß die GGT auch für etwa 15 bis 20 Baubewerber der Siedlungsgesellschaft als Maklerin hätte eingeschaltet werden sollen. Der Beklagte habe damit rechnen müssen, daß die GGT vom Käufer ebenfalls 3 % nehmen würde.

Auszugehen ist von der bindend getroffenen Auslegung des Berufungsgerichts, die dahin geht, daß der Beklagte sich nicht nur auf eine bestimmte Zeit, sondern auch für den Abschluß, und zwar zu einem bestimmten Kaufpreis gegenüber der GGT gebunden hatte. Es kann daher nicht die Rechtsprechung für die Fälle herangezogen werden, in denen ohne solche besondere Abreden die Führung der Verhandlung ausschließlich dem Makler überlassen bleibt. Verfehlt ist es auch, wenn die Revision angesichts dieser besonderen Vertragsbestimmungen auf die allgemeinen Pflichten des Maklers, wie sie im Gesetz festgelegt sind, verweist. Das Berufungsgericht hat auch nicht übersehen, daß sich die dargelegte Bindung des Beklagten im Vergleich mit dem gesetzlich bestimmten Inhalt des Maklervertrags zum Nachteil des Auftraggebers auswirken konnte; dieses möglicherweise gegebene Risiko hat jedoch der Beklagte durch den Vertrag auf sich genommen.

Die Revision bringt weiter vor, die Frage, ob die einen höheren Kaufpreis anbietenden Kaufinteressenten hinsichtlich der Beibringung der erforderlichen Genehmigungen erfolgreich gewesen wären, erscheine unerheblich, denn bei der Anwendung des § 654 BGB bedürfe es des Nachweises eines Schadens nicht. Hierbei hebt die Revision auf die Auslegung des Vertrages zu der Frage ab, unter welchen Umständen die GGT nicht hätte darauf bestehen können, daß der Beklagte zu einem Kaufpreis von 7,50 DM abschließe, und bringt diese Frage in Verbindung mit der anderen, ob die Verwirklichung des Lohnanspruches etwa die Entstehung eines Schadens voraussetze. In erster Linie ist jedoch die Frage nach der vertragswidrigen Doppeltätigkeit durch Auslegung des Vertrags zu entscheiden; wird diese Frage verneint, so braucht es keine Prüfung, ob der Wegfall des Lohnanspruches nach § 654 BGB noch weitere Voraussetzungen hat. Das Berufungsgericht brauchte auf diese Frage nicht einzugehen und ist darauf nicht eingegangen. Lief die Doppeltätigkeit der GGT dem Inhalt des Vertrags nicht zuwider, so ist auch unerheblich, daß sich die GGT neben der Geldprovision noch weitere Vorteile, nämlich einen Anspruch auf Vermittlung verschiedener Siedlerstellen, von der Erwerberin versprechen ließ. War es der GGT nach dem Inhalt des Vertrags nicht verboten, auch für den anderen Teil tätig zu sein, und verstieß sie im Hinblick auf den zuvor schon fest vereinbarten Kaufpreis durch diese Tätigkeit nicht gegen ihre Treuepflicht, so bedarf es keiner Prüfung, ob der Beklagte überdies stillschweigend in eine derartige Doppeltätigkeit der GGT eingewilligt hat, und es bedarf keiner weiteren Ausführungen zu den Rügen der Revision, die sie gegen diese Begründung erhebt.

3. Ohne Rechtsirrtum hat das Oberlandesgericht festgestellt, daß die nach § 2 GrdstVG (Art. IV KRG Nr. 45) etwa notwendige Genehmigung erteilt worden wäre. Der Kammergeschäftsführer der Landwirtschaftskammer Rheinland als Landesbeauftragter im Kreis Moers hatte erklärt, zu dem Veräußerungsvertrag zwischen der Bauernsiedlung und dem Beklagten wäre gemäß § 2 GrdstVG die Genehmigung zu erteilen gewesen. Es kommt also nicht darauf an, ob der Vertrag überhaupt einer Genehmigung bedurft hätte oder nicht. Damit erledigen sich die Revisionsrügen zu diesem Punkt.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten erkennen läßt, war die Revision als unbegründet mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell