

38. Ist der Käufer eines mit einem gesetzlichen Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks, der für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschlusse des Vertrags oder für dessen Vermittlung einen Maklerlohn versprochen hat, zur Entrichtung des Maklerlohnes verpflichtet, wenn das Vorkaufsrecht ausgeübt wird?

BGB. § 652.

VII. Zivilsenat. Urte. v. 22. März 1938 i. S. Sch.-B. (Bekl.)
w. Firma R. u. v. C. (Kl.). VII 216/37.

- I. Landgericht Hannover.
- II. Oberlandesgericht Celle.

Die Frage der Überschrift ist verneint worden aus folgenden

Gründen:

Die Frage, wie die Ausübung eines Vorkaufsrechts auf die Verpflichtung zur Zahlung eines vom Käufer versprochenen Maklerlohnes einwirkt, ist noch nicht Gegenstand höchstgerichtlicher Entscheidung gewesen. Dem Reichsgericht hat bisher nur der Fall vorgelegen, daß ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt wurde bei einem Grundstückskaufvertrage, der durch einen vom Verkäufer beauftragten Makler vermittelt war (Urteil vom 21. Mai 1921, V 512/1920). Es hat in diesem Falle den Maklerlohnanspruch gegen den Verkäufer bestehen lassen, weil diesem der wirtschaftliche Erfolg der Vermittlungstätigkeit verblieben sei, da die Ausübung des Vorkaufsrechts lediglich einen Wechsel der Person auf der Käuferseite ausgelöst habe. Indem diese Entscheidung den wirtschaftlichen Erfolg für das Schicksal des Maklerlohnanspruchs maßgebend sein läßt, ist sie zugleich richtungweisend für die Beurteilung des Falles, daß der Käufer des mit dem gesetzlichen Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks den Maklerlohn versprochen hat, ihm aber infolge der Ausübung jenes Rechts das Grundstück nicht übertragen werden kann oder entwehrt wird. In diesem Fall erweist sich der Kaufvertrag in Auswirkung einer dem Kaufgegenstande bereits beim Vertragsschluß anhaftenden gesetzlichen Belastung als ein wirtschaftlicher Mißerfolg der Maklertätigkeit. Eine zweckgerechte, den Grundsätzen von Treu und Glauben entsprechende Auslegung des Maklervertrags wird bei solcher Sachlage in aller Regel zu einer Verjagung des Lohnanspruchs führen müssen.

Dem in Ermangelung einer entgegenstehenden Vereinbarung wird es dem Willen der Vertragsschließenden entsprechen haben, diesen Anspruch nur dann entstehen zu lassen, wenn das gesetzliche Vorkaufsrecht nicht ausgeübt und damit der erstrebte wirtschaftliche Erfolg für den Käufer erreicht wird (ebenso Reichel Die Maklerprovision 1913 S. 72, 73).