

Oberlandesgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 652, 818 BGB

- 1. Erlangt ein Makler einen Rechtsanspruch auf Rückzahlung der geleisteten Provisionen gegen einen Dritten aus § 812 BGB erlangt, so ist der Makler weiterhin bereichert (vgl. Palandt, a.a.O., § 818 Rn. 39; BGH WM 93, 251/8). Der Makler bleibt auch in diesem Falle zum Ersatz des erlangten Wertes und nicht lediglich zur Abtretung ihrer Ansprüche gegen den Dritten verpflichtet.**
- 2. Die Bereicherung des Bereicherungsschuldner entfällt bzw. wird eingeschränkt, wenn der erworbene Anspruch gegen den Dritten wirtschaftlich wertlos oder zumindest in seiner Durchsetzbarkeit zweifelhaft ist (vgl. dazu BGHZ 72, 9/13).**

OLG München, Urteil vom 24.06.1998, Az.: 7 U 2180/98

Tenor:

I. Die Berufung der Beklagten gegen das Endurteil des Landgerichts ... vom ... wird zurückgewiesen.

II. Die Beklagten tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von DM 430.000,- abwenden, wenn nicht die Klägerin vor Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Der Wert der Beschwer der Beklagten im Berufungsverfahren übersteigt 60.000,- DM.

Tatbestand:

1

Die Klägerin fordert von den Beklagten Rückzahlung einer Maklerprovision.

2

Die Beklagte zu 1), ein im Strukturvertrieb tätiges Maklerunternehmen, dessen Komplementärin die Beklagte zu 2) ist, vermittelte der Firma ..., ... (im folgenden: Firma ...), Herrn ... aus ... als Interessenten für das geplante Neubauobjekt ... in bemühte sich seinerseits um eine Finanzierung des Objekts und setzte sich zu diesem Zweck mit der Klägerin in Verbindung, der er erläuterte, das Objekt wegen der anstehenden Rückabwicklung des Kaufvertrages für ein anderes Objekt in ... als steuerreduzierende Investition erwerben zu wollen (vgl. Anl. K 1). Zwischen den Beteiligten kamen schließlich folgende Vereinbarungen zustande:

3

... erwarb von der Firma ... das Objekt in ... zum Kaufpreis von DM 3.499.534 (vgl. notarielles Kaufangebot ... vom ... und Annahmeerklärung Firma ... vom 28.07.1995/Anl. K 2 und K 6).

4

... schloß ferner am 18.07.1995 mit der Klägerin einen Darlehensvertrag über DM 1.050.000 (Anl. K 3) sowie am gleichen Tage zur Vorfinanzierung des Darlehens einer anderen Bank einen weiteren Darlehensvertrag über DM 1.300.000 (Anl. K 4). Beide Darlehensverträge wurden unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, daß das im Jahre 1993 von Herrn ... erworbene Objekt in ... "rückabgewickelt" werde und der Bank die entsprechenden Nachweise vorgelegt würden.

5

Die Firma ... ihrerseits traf mit der Beklagten zu 1) für den Verkauf des Objektes ... an Herrn ... zu einem nicht näher feststellbaren Zeitpunkt eine Provisionsvereinbarung, die mit undatierter Vereinbarung Anl. K 5 dahin ergänzt wurde, daß (auch) die Provisionszahlung der Firma ... an die Beklagte erst nach Rückabwicklung des Objekts in ..., "d.h. nach Inkrafttreten der Darlehensverträge des Herrn ... mit der Volksbank ... für das Objekt ... und mit deren Auszahlung" erfolgen solle. Zu einem späteren, von den Parteien wiederum nicht genau datierten Zeitpunkt vereinbarten die Firma ..., die Beklagte und die Klägerin, daß anstelle der Firma ... die Klägerin der Beklagten aus der Provisionsvereinbarung verpflichtet sein solle.

6

Mit Schreiben vom 31.07.1995 teilte die Klägerin der Beklagten mit, daß sich aus der Vermittlung des Objektes ... für die Beklagte ein Mehrerlös in Höhe von DM 420.221,50 ergebe; um eine Bestätigung der "oben genannten Provisionsregelung" werde gebeten (Anl. B 2). Am 01.08.1995 richtete die Firma ... eine erste Teilrechnung an Herrn ..., die dieser mit der Bitte um Zahlungsanweisung an die Klägerin weiterleitete (Anl. K 7).

7

Am 10.08.1995 fand dann in den Geschäftsräumen der Beklagten in ... eine Besprechung zwischen der Klägerin und der Beklagten statt; die Klägerin hatte zu diesem Zeitpunkt die Provisionsverpflichtung der Firma ... gegenüber der Beklagten noch nicht übernommen. Der genaue Gesprächsverlauf ist streitig. Unstreitig hatte das Gespräch allerdings zur Folge, daß die Verhandlungspartner beider Parteien auf einer Ausfertigung der provisions-Ergänzungsvereinbarung Anl. K 5 folgende handschriftliche Zusatzabrede unterzeichneten:

8

"Eine Darlehensauszahlung kann aufgrund der eingereichten Stellungnahme von Herrn ... (Anwalt von Herrn ...) aus Sicht der Bank erfolgen. Eine Zustimmung von Herrn ... wird abschließend ebenfalls benötigt" (vgl. Anl. B 1).

9

Die Klägerin nahm im folgenden eine Teilauszahlung des Darlehens vor. Nach Übernahme der Zahlungsverpflichtung aus der Provisionsabrede zahlte die Klägerin ferner an die Beklagte zu 1) eine Prämie in Höhe von DM 369.918,20 aus; ihr war dabei bekannt, daß neben der Beklagten zu 1) auch noch weitere Personen in die Vermittlung des fraglichen Kaufvertrages eingeschaltet gewesen waren.

10

Im Dezember 1995 begannen Auseinandersetzungen zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1) über die Abrechnung der von der Beklagten zu fordernden Provision

(vgl. Anl. B 3, K 8). Mit Schreiben vom 14.03.1996 wies die Klägerin eine "Restforderung" der Beklagten zu 1) in Höhe von DM 63.033,22 zurück (vgl. Anl. B 4). Gegen Ende März 1996 erhielt die Klägerin dann Kenntnis davon, daß sich ... mit dem Erwerb des Objektes in ... finanziell übernommen hatte. ... werde es, so eine Informantin, in keinem Falle möglich sein, das Objekt zu halten. Im Ergebnis wurde der zwischen ... und der Firma ... abgeschlossene Kaufvertrag hierauf mit notariellem Vertrag vom 02.08.1996 wieder aufgehoben (Anl. K 9). Schon mit Schreiben vom 19.07.1996 hatte die Klägerin darüber hinaus die Beklagte zu 1) aufgefordert, die ihr ausbezahlte Maklerprovision bis spätestens 02.08.1996 wieder zurückzuzahlen (Anl. K 10). Eine weitere Zahlungsaufforderung erfolgte am 28.01.1997 mit Frist bis 11.02.1997 (Anl. K 11). Eine Rückzahlung ist aber nicht erfolgt.

11

Die Klägerin hat vorgetragen, der Provisionsanspruch der Beklagten habe unter der aufschiebenden Bedingung gestanden, daß die Rückabwicklung des von ... erworbenen Objektes in ... erfolge. Diese Bedingung sei nicht eingetreten; zu einer Rückabwicklung sei es nie gekommen. Die Beklagte sei daher verpflichtet, die ihr geleistete A-Konto-Zahlung wieder zurückzuzahlen. Von der genannten Bedingung sei die Klägerin zu keinem Zeitpunkt wieder abgewichen. Dies gelte in Sonderheit auch für den handschriftlichen Zusatz auf Anl. B 1, der lediglich besage, daß die Klägerin zum damaligen Zeitpunkt davon ausgegangen sei, daß die Rückabwicklung des Objektes ... unmittelbar bevorstehe, weswegen aus Sicht der Bank eine Darlehensauszahlung habe erfolgen können. Eine Zusage gegenüber der Beklagten zu 1) sei damit nicht verbunden gewesen, zumal ausdrücklich festgehalten sei, daß auch noch eine Zustimmung der Firma ... herbeigeführt werden müsse. Nur aus dem genannten Grunde und um einen Zahlungsverzug des ... zu vermeiden, sei es dann auch zur Auszahlung eines Teilbetrages aus der vereinbarten Darlehenssumme gekommen. Eine Auszahlung des Vorfinanzierungskredites sei nicht mehr erfolgt. Bei der Besprechung am 10.08.1995 habe der damals anwesende Vertreter der Klägerin im übrigen auch nicht mündlich auf eine Rückabwicklung des Objektes ... als Bedingung für eine Finanzierung des Kunden ... verzichtet; er habe vielmehr ausdrücklich auf die Notwendigkeit der Rückabwicklung hingewiesen.

12

Auf Antrag der Klägerin ist am 27.06.1997 gegen die Beklagte ein Versäumnisurteil ergangen, in dem sie zur Zahlung von DM 369.918,20 nebst 5 % Zinsen hieraus seit 12.02.1997 verurteilt wurde. Gegen dieses Urteil hat die Beklagte Einspruch eingelegt.

13

Die Klägerin hat im folgenden beantragt, das Versäumnisurteil vom 27.06.1997 aufrechtzuerhalten.

14

Die Beklagten haben beantragt, das Versäumnisurteil vom 27.06.1997 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

15

Sie haben vorgetragen, der Vertreter der Klägerin habe bei der Besprechung am 10.08.1995 ausdrücklich darauf verzichtet, daß es für die Finanzierung des Kunden ... noch auf die Rückabwicklung des Objektes in ... ankommen solle. Dementsprechend sei auch die an diesem Tage geschlossene Zusatzvereinbarung zu verstehen. Sie sei das folgerichtige Ergebnis aus dem Schreiben der Klägerin vom 31.07.1995. Bereits mit diesem Schreiben sei klargestellt worden, daß das Provisionsangebot der Klägerin von irgendwelchen Bedingungen nicht abhängig sein solle. Vorsorglich werde aber auch mit Nichtwissen bestritten, daß es nicht zu einer Rückabwicklung des Objektes in ... gekommen sei. Auch aus den Schreiben der

Klägerin vom 13.12.1995 und vom 14.03.1996 ergebe sich im übrigen, daß die Klägerin die Provisionsabrechnung nach Auszahlung der Darlehensbeträge an ... selbst als endgültig betrachtet habe.

16

Das Landgericht hat das ergangene Versäumnisurteil nach Einvernahme mehrerer Zeugen mit Endurteil vom 09.01.1998 aufrechterhalten. Die Klägerin könne von den Beklagten nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung Rückzahlung der geleisteten Provisionszahlung fordern. Die Zahlung sei ohne Rechtsgrund erfolgt, weil der Provisionsanspruch der Beklagten zu 1) an die aufschiebende Bedingung geknüpft gewesen sei, daß das Objekt des Kunden ... in ... rückabgewickelt werde. Eine solche Rückabwicklung sei aber, wie ... als Zeuge bestätigt habe, nicht erfolgt. Eine Aufhebungsvereinbarung bezüglich der verabredeten Bedingungen hätten die Beklagten nicht nachzuweisen vermocht. Die schriftlich getroffene Zusatzabrede vom 10.08.1995 könne nicht als Bedingungsverzicht ausgelegt werden; die Bank habe hier lediglich eine "Wertung" des Inhalts abgegeben, daß eine Darlehensauszahlung stattfinden könne, wobei sie nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme davon ausgegangen sei, daß der Eintritt der Bedingung nunmehr unmittelbar bevorstehe. Schon hieraus aber sei auch für die Beklagte zu 1) erkennbar geworden, daß die Klägerin eine Abänderung der getroffenen Provisionsvereinbarung nicht gewollt habe. Die Vereinbarung sei auch nicht dahingehend abgeändert worden, daß es nunmehr nur noch auf die Auszahlung des Darlehens ankommen solle. Die Beweisaufnahme habe ferner nicht bestätigt, daß die Klägerin in der Besprechung am 10.08.1995 mündlich auf den vereinbarten Bedingungseintritt verzichtet habe. Eine solche Abrede wäre zwar nicht in direktem Widerspruch zu dem handschriftlich verfaßten Vertragszusatz gestanden; sie wäre jedoch im Vergleich hierzu "erheblich bedeutsamer" gewesen, so daß anzunehmen sei, daß sie -- wenn sie denn getroffen worden wäre -- ebenfalls schriftlich festgehalten worden wäre. Im übrigen hätten sowohl der von der Klägerin benannte Zeuge ... als auch der von der Beklagten benannte Zeuge ... bestätigt, daß auf die Rückabwicklung des Objekts in ... nicht verzichtet worden sei. Die Unterschiede zwischen den Aussagen des Zeugen ... und des von den Beklagten weiter benannten Zeugen ... seien keine "wirklichen Widersprüche", sondern bloße Wertungsunterschiede. Im Ergebnis könne man aber aus der Tatsache, daß die Klägerin zu einer "risikobehafteten Zahlung" bereit gewesen sei, nicht auf einen Abänderungswillen hinsichtlich der zunächst vereinbarten Zahlungsbedingungen schließen. § 814 BGB stehe dem Rückzahlungsanspruch der Klägerin nicht entgegen, weil die Klägerin nicht bewußt auf eine Nichtschuld geleistet habe; sie sei vielmehr von einem baldigen Eintritt der verabredeten Bedingung und dem damit entstehenden Rechtsgrund für die Zahlung ausgegangen. Die Beklagte zu 1) sei ferner auch nicht wegen der an "Untervermittler" geleisteten Zahlungen entreichert; dem Geldabfluß habe ein vermögensgleicher Vorteil in Form der Befreiung von einer Verbindlichkeit entsprochen. Die Geltendmachung des Rückzahlungsanspruchs durch die Klägerin sei schließlich auch nicht treuwidrig; die Klägerin habe keinen besonderen Vertrauenstatbestand geschaffen.

17

Zur Darstellung näherer Einzelheiten wird auf das Urteil des Landgerichts Bezug genommen, das beiden Parteien am 21.01.1998 zugestellt wurde. Gegen das Urteil richtet sich die am 20.02.1998 bei dem Oberlandesgericht eingelegte und mit Schriftsatz vom 19.03.1998 (Eingang: 20.04.1998) begründete Berufung der Beklagten.

18

Die Beklagten wiederholen im wesentlichen ihren Sachvortrag erster Instanz. Die Klägerin habe der Beklagten zu 1) für die Vermittlung von Herrn ... schon mit Schreiben vom 31.07.1995 eine bedingungsfreie Mehrerlösvereinbarung angeboten,

die von der Beklagten auch so angenommen worden sei. Die Klägerin habe darüber hinaus die zwischen der Beklagten zu 1) und der Firma ... getroffene Provisionsvereinbarung übernommen, die am 10.08.1995 handschriftlich ergänzt worden sei. Die Klägerin habe damit auf die Rückabwicklung des Objektes in ... als Bedingung verzichtet, was vom Zeugen ... am 10.08.1995 auch nochmals ausdrücklich bestätigt worden sei. Die Klägerin habe ferner bestätigt, daß die Provision endgültig verdient sei. Der Zeuge ... habe im übrigen bereits bei einem ersten Finanzierungsgespräch mit dem Untervermittler, der den Kunden ... der Beklagten zu 1) "zugeführt" habe, erklärt, daß die Rückabwicklung des Objektes in ... nicht Voraussetzung für die Finanzierung und etwaige Provisionsansprüche sein solle. Die Klägerin sei am 10.08.1995 ferner darauf hingewiesen worden, daß ein "Großteil" der geforderten Provision an Untervermittler weitergeleitet werden müsse; es müsse auch von daher sichergestellt sein, daß die Provision nunmehr verdient sei. Die Klägerin habe dies bestätigt. Die Beklagte habe dementsprechend dann Beträge von über DM 320.000 an ihre Untervermittler weitergeleitet.

19

Das Landgericht habe die erhobenen Beweise falsch gewürdigt und das Recht falsch angewandt. So habe das Landgericht das Schreiben der Klägerin vom 31.07.1995 überhaupt nicht als Entscheidungsgrundlage herangezogen. Außerdem habe das Landgericht verkannt, daß -- unbeschadet des Verzichts auf die Rückabwicklung des Objektes in ... -- bereits mit der Teilzahlung des Darlehens durch die Klägerin die Bedingung für die Zahlung der Maklerprovision eingetreten gewesen sei, da die Klägerin hiermit eindeutig zu erkennen gegeben habe, daß es auf die Rückabwicklung nicht mehr ankomme. Rechtsfehlerhaft sei auch die handschriftliche Zusatzvereinbarung gewertet worden. Die Würdigung der Zeugenaussagen durch das Landgericht sei gleichfalls zu beanstanden. Die Zeugen ... und ... hätten übereinstimmend bestätigt, daß die Klägerin bei der Besprechung vom 10.08.1995 erklärt habe, eine Rückabwicklung des Objektes in ... sei nicht (mehr) erforderlich. Das Landgericht habe ferner verkannt, daß die Klägerin auch im nachfolgenden Schriftverkehr von einer Zahlungsverpflichtung ausgegangen sei. Mit der sofortigen Auszahlung der Provision habe die Klägerin einen Vertrauenstatbestand geschaffen, von dem sie sich jetzt nicht mehr lösen könne. Das Landgericht habe zudem offen gelassen, wer eigentlich die Provisionszahlung im Rechtssinne geleistet habe. Glaube man dem Zeugen ..., sei Leistender nicht die Klägerin, sondern die Firma ... gewesen. Wegen der Weiterleitung der Provision an die Untervermittler sei die Beklagte zu 1) außerdem entreichert.

20

Die Beklagten beantragen, das Urteil des Landgerichts München I vom 09.01.1998 nebst dem Versäumnisurteil des Landgerichts München I vom 27.06.1997 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

21

Die Klägerin beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

22

Sie wiederholt ebenfalls im wesentlichen ihren Sachvortrag aus erster Instanz. Die Klägerin habe zu keinem Zeitpunkt auf die Bedingung einer Rückabwicklung des Objektes in ... verzichtet. Die Einwendungen der Berufung gegen die Beweiswürdigung wie die rechtlichen Ausführungen des Urteils erster Instanz seien unbegründet. Zu einer (teilweisen) Auszahlung des Darlehens wie auch der streitigen Provisionszahlung sei es nur gekommen, weil der Klägerin bei der Besprechung am 10.08.1995 durch Vorlage eines Anwaltsschreibens vorgespiegelt worden sei, daß die Rückabwicklung des ... Objektes "in Ordnung gehe" (vgl. Anl. B 1). Es sei keineswegs vereinbart worden, daß die Provision der Beklagten zu 1) nunmehr endgültig verdient sein solle. Der Zeuge ... habe auch nicht, wie behauptet, bei einem ersten

Finanzierungsgespräch mit einem Untervermittler die von den Beklagten behaupteten Erklärungen abgegeben. Ebenso wenig lasse sich die von den Beklagten gewünschte Rechtsfolge aus dem Schreiben Anl. B 2 ableiten; das Schreiben nehme auf den "Hintergrund der anstehenden Finanzierung" Bezug und verweise damit auf die in den Darlehensverträgen vereinbarten Bedingungen.

23

Das Landgericht habe die erhobenen Beweise zutreffend gewürdigt. Der Zeuge ... habe gerade nicht bestätigen können, daß der Zeuge ... auf die Rückabwicklung des Objektes in ... verzichtet habe. Das von der Beklagten vorgelegte Schreiben Anl. B 3 habe lediglich die Frage des Mehrwertsteuerausweises zum Gegenstand gehabt; die Klägerin habe zu diesem Zeitpunkt noch keine Kenntnis davon gehabt, daß die Rückabwicklung des ... Objektes endgültig gescheitert gewesen sei. Das Landgericht habe ferner nicht verkannt, daß die Klägerin "Leistender" im Sinne des Gesetzes gewesen sei. Die von den Beklagten behauptete Entreicherung durch Weiterleitung vereinnahmter Gelder an Untervermittler werde bestritten. Außerdem sei die Beklagte zu 1) im Falle einer Weiterleitung der Provisionszahlung von entsprechenden Verbindlichkeiten gegenüber den Untervermittlern befreit worden, sofern sie nicht ihrerseits rechtsgrundlos geleistet habe und damit zur Rückforderung berechtigt sei. Letztlich sei sich die Beklagte zu 1) des mangelnden Rechtsgrundes für die von ihr vereinnahmte Provisionszahlung bewußt gewesen; sie könne sich damit auf Entreicherung nicht berufen. Auch vertraglich sei sie zur Rückzahlung verpflichtet, da der wirtschaftliche Zweck des Hauptvertrages im vorliegenden Falle handgreiflich verfehlt worden sei.

24

Im einzelnen wird auf die Berufungsbegründung der Beklagten vom 19.03.1998 und auf die Berufungserwiderung der Klägerin vom 19.05.1998 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

I.

25

Die zulässige Berufung ist unbegründet. Das Landgericht hat der zulässigen Klage durch Aufrechterhaltung des ergangenen Versäumnisurteils zu Recht stattgegeben. Der Senat verweist auf die zutreffenden Gründe der angefochtenen Entscheidung (§ 543 Abs. 1 ZPO). Lediglich zur Verdeutlichung und mit Blick auf das Vorbringen der Parteien in der Berufungsinstanz ist folgendes hervorzuheben:

26

1) Wie bereits vom Landgericht festgestellt, ist Anspruchsgrundlage für die Klägerin gegenüber der Beklagten zu 1) § 812 Abs. 1 Satz 1 1.Alt. BGB.

27

a) Die Klägerin hat an die Beklagte zu 1) zwecks Erfüllung einer Provisionsverbindlichkeit den klagegegenständlichen Betrag von DM 369.918,20 bezahlt, also im Rechtssinne geleistet. Aus dem Vortrag beider Parteien ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, daß die Klägerin die Zahlung in Verkürzung komplizierterer Zahlungswege bei einem Mehr-Personen-Verhältnis aufgrund irgendwelcher Rechtsbeziehungen zu einem Dritten (hier: Firma ...) geleistet hätte.

28

b) Für die Zahlung bestand kein Rechtsgrund.

29

aa) Entgegen der Auffassung der Beklagten folgt ein Rechtsgrund für die geleistete Zahlung nicht bereits aus dem Schreiben der Kläger vom 31.07.1995 (Anl. B 2). Das Schreiben erging -- so schon der Wortlaut -- "vor dem Hintergrund der anstehenden Finanzierung" und in Anbetracht der seinerzeit zwischen der Firma ... und der Beklagten zu 1) bestehenden Provisionsabrede. Die Beklagte zu 1) konnte dieses Schreiben als objektive Erklärungsempfängerin nur so verstehen, daß sie auf der Grundlage der von ihr getroffenen Vereinbarung mit einem höheren Provisionsbetrag werde rechnen können. Sie konnte das Schreiben -- trotz der Bitte um Bestätigung der "Provisionsregelung" -- nicht so verstehen, daß nunmehr die Klägerin für die Provision eintreten werde und dies noch dazu in Abweichung von den in Anl. K 5 festgelegten Bedingungen. Die Klägerin hatte schließlich nicht den geringsten Grund, eine derartige Verpflichtung gegenüber der Beklagten zu 1) zu begründen. Im übrigen hat auch die vom Landgericht durchgeführte Beweisaufnahme klar und eindeutig ergeben, daß die Beklagte zu 1) jedenfalls seinerzeit das Schreiben der Klägerin vom 31.07.1995 keineswegs als (unbedingte) Zusage eines direkten Provisionsanspruches gegenüber der Klägerin verstanden hat. Der von der Beklagten benannte Zeuge ... hat selbst bestätigt, daß es sein zentrales Anliegen noch bei der Besprechung am 10.08.1995 war sicherzustellen, daß die Provision für den Nachweis des Käufers ... "verdient" sei. Voraussetzung sei "natürlich" gewesen, daß der Vertreter der Firma ... der Auszahlung zustimmen werde. Auch der Zeuge ... sah also seinerzeit noch die Firma ... als Vertragspartnerin der Beklagten an; er war ferner ganz offensichtlich der Auffassung, daß bis dato eine bedingungslose Auszahlung der Provision noch nicht gewährleistet war.

30

bb) Als Rechtsgrund für die von der Klägerin geleistete Zahlung kam damit nur noch der Provisionsanspruch der Beklagten zu 1) gegenüber der Firma ... in Betracht, der sich nach der später getroffenen Abrede unstreitig gegen die Klägerin richten sollte.

31

(1) Dieser Provisionsanspruch stand jedoch laut Vereinbarung Anl. K 5 unter der Bedingung, daß eine Zahlung erst nach der Rückabwicklung des Objektes in ... erfolgen werde. Maßgebend war die Rückabwicklung, auch soweit dies in der Vereinbarung im folgenden dann noch näher erläutert wurde ("das heißt ..."). Den in diesem Zusammenhang genannten weiteren Umständen (In Kraft treten der Darlehensverträge bzw. deren Auszahlung) kann eine eigenständige Bedeutung für das Entstehen des Provisionsanspruches nicht beigemessen werden, weil auch sie wiederum an die Bedingung der Rückabwicklung des Objektes in ... geknüpft sein sollten (so auch das Landgericht: vgl. Urteilsgründe Seite 8). Das fragliche Objekt in ... ist nun, wie die Aussage des Zeugen ... vor dem Landgericht glaubhaft bestätigt hat, tatsächlich nicht zurückabgewickelt worden. Die für das Entstehen des Provisionsanspruches maßgebende Bedingung ist deshalb nicht eingetreten. Das Objekt ist letztlich der Zwangsvollstreckung zugeführt worden, wobei nur ein Bruchteil des "Buchwertes" als Erlös erzielt werden konnte. Naturgemäß war ... deshalb auch nicht mehr in der Lage, aus dem Erlös des ... Objektes seinen Kaufpreisverpflichtungen für das Objekt in ... nachzukommen. Der Senat sieht keine Veranlassung, die diesbezüglichen Angaben des Herrn ... in Zweifel zu ziehen.

32

(2) Der Senat teilt schließlich die Auffassung des Landgerichtes, daß die Bedingung, das Objekt in ... müsse vor Entstehen eines Provisionsanspruches für die Beklagte zu 1) rückabgewickelt werden, von den Parteien zu keinem Zeitpunkt wieder aufgehoben worden ist.

33

-- Soweit die Beklagten behaupten, die Klägerin habe im Vorfeld der später getroffenen Vereinbarungen bereits gegenüber einem Untervermittler, der ... der

Beklagten zu 1) zugeführt habe, eine Erklärung des Inhalts abgegeben, daß die Rückabwicklung des ... Objekts nicht Voraussetzung für die Finanzierung und "etwaige Provisionsansprüche" sein solle, ist dies für den vorliegenden Rechtsstreit irrelevant. Zum einen könnte eine solche Erklärung nach den geschilderten Umständen niemals so verstanden werden, daß sich die Klägerin hier bereits für etwa noch abzuschließende, künftige Verträge rechtsverbindlich hätte binden wollen. Es ist außerdem weder vorgetragen noch ersichtlich, ob bzw. inwieweit der betreffende Untervermittler berechtigt gewesen sein soll, mit Wirkung für und gegen die Beklagte zu 1) Erklärungen entgegenzunehmen. Letztlich -- und das ist hier entscheidend -- wäre jegliche vorab getroffene Abrede durch die später getroffene entgegenstehende Vereinbarung Anl. K 5 wieder aufgehoben worden. Auf eine Beweisaufnahme konnte daher insoweit verzichtet werden.

34

-- Was den Inhalt der handschriftlich niedergelegten Zusatzabsprache vom 10.08.1995 (Anl. B 1) betrifft, so folgt der Senat in seiner Würdigung dem Landgericht: Vor allem der ausdrückliche Verweis auf die Stellungnahme des Anwalts von Herrn ... belegt zur Überzeugung auch des Senats, daß auf die Rückabwicklung des Objektes in ... keineswegs verzichtet werden sollte. Der Vertreter der Klägerin ging vielmehr aufgrund der ihm vorgelegten Erklärung -- so seine sehr gut nachvollziehbare Aussage vor dem Landgericht -- davon aus, daß die Rückabwicklung "in Ordnung gehen" würde, weshalb er sich in der Lage gesehen hat, daß seiner Einschätzung nach nur noch geringe Risiko einer Darlehensauszahlung vorab einzugehen. Gerade weil dem Grund für die Darlehensauszahlung seitens der Klägerin so große Bedeutung beigemessen wurde, daß er sogar in die schriftliche Erklärung gegenüber der Beklagten zu 1) mit aufgenommen wurde, wird deutlich, daß der Rückabwicklungsproblematik aus Sicht der Klägerin vom Grundsatz her nach wie vor Gewicht zukam.

35

-- Auch aus dem Ablauf der Besprechung vom 10.08.1995, wie er sich aus der vom Landgericht durchgeführten Beweisaufnahme ergibt, können Gesichtspunkte für eine hiervon abweichende Auslegung der auf Anl. B 1 niedergelegten handschriftlichen Erklärung der Klägerin nicht hergeleitet werden; die Beweisaufnahme hat insbesondere auch nicht ergeben, daß der Zeuge ... namens der Klägerin mündlich auf eine Rückabwicklung des Objektes in ... als Voraussetzung für das Entstehen des Provisionsanspruches der Beklagten zu 1) verzichtet hätte. Der Senat geht dabei davon aus, daß es -- so die Aussage des Zeuge ... -- erkennbar im Interesse des Beklagten zu 1) lag, möglichst schnell sicherzustellen, daß die Provision für den Nachweis des Käufers ... definitiv verdient sei. Ebenso klar ist aber -- so die ebenfalls auf der Hand liegende Interessenlage der Klägerin --, daß die Klägerin zu einer Provisionsauszahlung entsprechend der getroffenen Vereinbarung ihrerseits erst verpflichtet sein wollte, wenn die Durchführung des Kaufvertrages mit ... wirtschaftlich gesichert war. In dieser Situation spielte die Vorlage des Schreibens von Rechtsanwalt ... offenbar die entscheidende Rolle; sie machte es dem Zeugen ... möglich, schon einmal "Geld fließen zu lassen" (s.o.; vgl. Anl. B 1). Von daher ist die Aussage des Zeugen ... in diesem Punkt (kein Bedingungsverzicht) folgerichtig und deshalb glaubhaft. Wollte man dagegen der Aussage des Zeugen ... folgen, nach der der Zeuge ... bestätigt habe, daß die Provision nunmehr endgültig verdient sei, wäre der Zeuge ... ohne erkennbar zwingenden Grund von einer den Interessen der Klägerin entsprechenden Verhandlungslinie abgegangen und hätte sich zu einer Zusage bringen lassen, die ausschließlich den Interessen der Beklagten entgegengekommen wäre. Ein solches Verhalten widerspräche jeglicher Lebenserfahrung und ist für den Senat schon aus diesem Grunde nicht glaubhaft. Hinzu kommt, daß auch der Zeuge ... bestätigt hat, der Zeuge ... habe seine (angebliche) Erklärung, eine Rückabwicklung des Objekts in ... sei nicht mehr Voraussetzung für die Auszahlung der Provision, nach Vorlage des Schreibens von

Rechtsanwalt ... abgegeben. Auch dem Zeugen ... dürfte damit die Bedeutung des Anwaltsschreibens für die nachfolgende Erklärung des Zeugen ... nicht verborgen geblieben sein. Um so unwahrscheinlicher ist es aber, daß der Zeuge ... nach und aufgrund der Vorlage des Schreibens dann erklärt haben soll, die in dem Schreiben behandelte Frage der Rückabwicklung des ... Objektes sei nicht (mehr) von Belang. Hier zieht sich ein "Bruch" durch die Darstellung des Zeugen ..., für den der Zeuge keine rechte Erklärung zu geben wußte. Schließlich ist mit dem Landgericht auch noch darauf hinzuweisen, daß eine Erklärung des Zeugen ... auf die Bedingung der Rückabwicklung des Objektes in ... verzichten zu wollen, für das Rechtsverhältnis der Parteien ungleich bedeutsamer gewesen wäre als die in der schriftlichen Erklärung Anl. B 1 festgehaltene Inaussichtstellung der Darlehensauszahlung. Es wäre daher zu erwarten gewesen, daß die Erklärung Anl. B 1 im Falle eines Bedingungsverzichts klar und eindeutig im Sinne der Beklagten formuliert worden wäre. Daß dies nicht geschehen ist, spricht ebenfalls dafür, daß ein Bedingungsverzicht so wie von der Beklagten behauptet nicht abgegeben worden ist.

36

Eine Würdigung der Aussage des Zeugen ... führt zu keinem anderen Ergebnis der Beweisaufnahme. Der Zeuge ... meinte einerseits, es seien am 10.08.1995 die Voraussetzungen dafür geschaffen worden, daß die Provision fließen konnte. Der Zeuge ... habe nach seinem Verständnis zum Ausdruck gebracht, daß die Provision endgültig verdient sei. Der Zeuge ... meinte jedoch andererseits, daß die Rückabwicklung des Objektes in ... nicht Gegenstand des Gespräches gewesen sei; es sei auch nicht auf eine Rückabwicklung verzichtet worden. Vorab sagte der Zeuge außerdem, er könne sich an die Einzelheiten des Gesprächs nicht mehr erinnern. Schon von daher sind seine Angaben naturgemäß mit großem Vorbehalt zu würdigen. Im übrigen konnte der Zeuge ... in dem entscheidenden Punkt, nämlich der Frage eines Bedingungsverzichts durch die Klägerin, die Aussage des Zeugen ... nicht bestätigen.

37

-- Keine entscheidende Bedeutung mißt der Senat schließlich dem der Besprechung vom 10.08.1995 folgenden Schriftwechsel beider Parteien (vgl. Anl. B 3, B 4 und K 8) bei. Legt man hier den unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Klägerin zugrunde, sie habe zu dieser Zeit weiterhin angenommen, daß einer Rückabwicklung des Objektes in ... ernsthafte Hindernisse nicht entgegenstünden, so ist nachvollziehbar, daß die Klägerin auch nicht in Zweifel zog, letztlich zur Zahlung der vereinbarten Provision verpflichtet zu sein; es kann von daher auch nicht verwundern, daß die Klägerin in ihren von der Beklagten vorgelegten Schreiben wie selbstverständlich von einer Zahlungspflicht dem Grunde nach auszugehen scheint. Hierin liegt aber -- wiederum aus Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers -- weder ein Anerkenntnis im Rechtssinne, noch läßt der Wortlaut der vorgelegten Schreiben Rückschlüsse auf eine Änderungsvereinbarung in dem von den Beklagten vorgetragenen Sinne zu.

38

-- Entsprechendes gilt auch für das tatsächliche Verhalten der Klägerin nach der Besprechung vom 10.08.1995 (Auszahlung eines Teildarlehens; Zahlung des klagegegenständlichen Provisionsbetrages).

39

c) Der Einwand aus § 814 BGB steht der Rückzahlungsverpflichtung der Beklagten im vorliegenden Falle nicht entgegen. Die Klägerin hat zwar in Kenntnis der Nichtschuld, aber in der Erwartung geleistet, daß eine wirksame Zahlungspflicht später entstehen werde. In einem solchen Fall ist § 814 BGB grundsätzlich nicht anwendbar; ein Ausnahmetatbestand ist hier nicht erkennbar (vgl. Palandt, BGB, 57. Aufl., § 814 Rn. 6 m.w.N.)

40

d) Die Beklagte kann sich auch nicht auf den Einwand der Entreichung (§ 818 Abs. 3 BGB) berufen. Hierbei bedurfte es keiner abschließenden Feststellung zu Frage, ob die Beklagte die vereinnahmte Provisionszahlung wie von ihr behauptet i.w. an Untervermittler weitergeleitet hat. Nach dem Vortrag der Beklagten sowie der Aussage des Zeugen ... ist nämlich davon auszugehen, daß die Beklagte ihrerseits zu den entsprechenden Leistungen an ihre Untervermittler rechtlich verpflichtet war; laut Angabe des Zeugen ... mußte die Beklagte einen erheblichen Teil der Provision weiterleiten (vgl. Protokoll vom 12.12.1997 S. 7/Bl. 48 d.A.; ebenso die Darstellung der Beklagten in der Berufungsbegründung S. 5/Bl. 82 d.A.). Die Beklagte zu 1) hat somit durch die Zahlung an ihre Untervermittler Befreiung von ihren diesbezüglichen Verbindlichkeiten erlangt; ihre Bereicherung besteht insoweit fort (vgl. Palandt, a.a.O., § 818, Rn. 38; BGH NJW 85, 2700; 96, 926). Aber selbst wenn entsprechende Verbindlichkeiten im Rechtssinne nicht bestanden haben sollten, wäre die Beklagte nicht entreichert. Sie hätte in diesem Falle ihrerseits einen Rechtsanspruch auf Rückzahlung der geleisteten Provisionen gegen ihre Untervermittler aus § 812 BGB erlangt, so daß die Beklagte dann eben aus diesem Grunde weiterhin bereichert wäre (vgl. Palandt, a.a.O., § 818 Rn. 39; BGH WM 93, 251/8). Sie bliebe auch in diesem Falle zum Ersatz des erlangten Wertes und nicht lediglich zur Abtretung ihrer Ansprüche gegen ihre Untervermittler verpflichtet (Palandt, a.a.O.). Die Bereicherung der Beklagten könnte lediglich dann entfallen bzw. eingeschränkt sein, wenn der erworbene Anspruch gegen den Dritten (hier: die Untervermittler) wirtschaftlich wertlos oder zumindest in seiner Durchsetzbarkeit zweifelhaft wäre (vgl. dazu BGHZ 72, 9/13). Diesbezügliches ist indessen hier wiederum weder vorgetragen noch ersichtlich.

41

Richtig ist, daß der Bereicherungsausgleich im Ergebnis nicht zu einem ungerechtfertigten Vermögensverlust für den gutgläubigen Bereicherungsschuldner führen darf. Hierbei sind nicht die einzelnen Ansprüche isoliert zu betrachten; vielmehr ist das gesamte Vertragswerk zu würdigen (BGH NJW 79, 1597/8). Im vorliegenden Fall allerdings führt dies zu keinem für die Beklagten günstigeren Resultat: Immerhin hatte es die Beklagte zu 1) wirtschaftlich gesehen selbst in der Hand, ihre Vertragsbeziehungen zu ihren Untervermittlern so zu gestalten, daß sie nicht zur Zahlung einer Provision verpflichtet war, bevor sie selbst einen rechtlich durchsetzbaren Provisionsanspruch erlangt hatte. Die Begründung weitergehender Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Untervermittlern lag von daher in der Risikosphäre der Beklagten. Wenn die Beklagte andererseits ohne Rechtspflicht an ihre Untervermittler Zahlungen geleistet haben sollte, handelte sie wiederum auf eigenes Risiko. In jedem Falle wäre eine Überwälzung dieses Risikos auf die Klägerin objektiv gesehen unbillig. Letztlich ist auch -- wenngleich es hierauf nicht mehr ankommt -- der "gute Glaube" der Beklagten zumindest in Zweifel zu ziehen: An den Verhandlungen vom 10.08.1995 war die Beklagte zu 1) selbst beteiligt; sie kannte das Ergebnis, mit dem man auseinandergegangen war. Was die Rückabwicklung des Objektes ... in ... betrifft, so war die Beklagte hierüber nach Aktenlage möglicherweise nicht besser, jedenfalls aber auch nicht schlechter informiert als die Klägerin; es lag an ihr, die Gefahr eines Scheiterns des Geschäftes einzuschätzen. Weitergehende Vermutungen der Klägerin, die von der "Vorspiegelung" einer unmittelbar bevorstehenden Rückabwicklung des Objektes in ... durch die Beklagte spricht, bedurften vor diesem Hintergrund keiner weiteren Aufklärung.

42

e) Aus den soeben dargestellten Erwägungen folgt zugleich, daß die Klägerin auch nicht und dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) gehalten ist, auf die Durchsetzung ihres Rückzahlungsanspruches zu verzichten. Die Beweisaufnahme hat nicht ergeben, daß die Klägerin in der Besprechung vom

10.08.1995 oder in anderer Weise einen Vertrauenstatbestand gesetzt hätte, der es rechtfertigen könnte, die Klägerin an der von ihr geleisteten Zahlung festzuhalten. Vielmehr war auch für die Beklagten klar erkennbar, daß die Klägerin ihre Leistungen ihrerseits letztlich im Vertrauen auf die Richtigkeit der von der Beklagten zu 1) vorgelegten Anwaltsauskunft erbracht hat (s.o.).

43

2) Offenbleiben kann, ob die Beklagte unter dem Gesichtspunkt eines wirtschaftlichen Fehlschlagens des Maklervertrages u.U. auch vertraglich zur Rückgewähr der empfangenen Leistungen verpflichtet wäre (vgl. BGH WM 97, 1303).

44

3) Der Zinsanspruch der Klägerin ergibt sich aus § 286 Abs. 1 BGB. Die Beklagte zu 1) ist spätestens mit Anwaltsschreiben vom 28.01.1997 (Anl. K 11) wirksam zum 12.02.1997 in Verzug gesetzt worden. Die Höhe des geltend gemachten Zinsschadens ist von den Beklagten jedenfalls in zweiter Instanz nicht mehr ausdrücklich bestritten worden (vgl. im übrigen § 352 HGB).

45

4) Die Mithaftung der Beklagten zu 2) folgt aus §§ 128, 161 Abs.2 HGB.

II.

46

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 4, 708 Nr. 10, 711, 546 Abs. 2 ZPO.