

Für das Nachschlagewerk !
Für die Amtliche Sammlung !

Gesetz: BGB §§ 676, 276 Abs 1; Rechtsberatergesetz v. 13.
12.1935 § 1.

Haftung eines Wirtschaftstreuhanders für schuldhaft falsch erteilte unentgeltliche Auskünfte, die aus Anlass einer von ihm vorgenommenen schriftlichen Niederlegung eines Mietvertrages erteilt wurden.

Rechtssätze:

Gibt ein Wirtschaftstreuhand, der mit der Niederlegung eines Mietvertrages als Berater der einen Vertragspartei beauftragt war, der anderen Vertragspartei eine Auskunft über ihm bekannt gewordene tatsächliche oder rechtliche Verhältnisse, die für die Entschliessungen der Partei, der die Auskunft erteilt wird, erkennbar von massgebender oder wesentlicher Bedeutung ist, so kann in der Erteilung der Auskunft die stillschweigende Übernahme der Haftung dafür liegen, dass die Auskunft mit der erforderlichen Sorgfalt erteilt wird.

Das gilt auch dann, wenn dem Wirtschaftstreuhand die Niederlegung des Mietvertrages und eine damit zusammenhängende Rechtsberatung nach dem Gesetz zur Verhütung von Missbräuchen auf dem Gebiet der Rechtsberatung vom 13. Dezember 1935 (RGBl S 1478) nicht erlaubt waren und ein hierauf gerichteter Beratervertrag deshalb wegen Verstosses gegen ein gesetzliches Verbot nach § 134 BGB als nichtig anzusehen wäre.

Aktenzeichen: II ZR 283/51

Urteil des BGH vom 29. Oktober 1952 - OLG Köln

Verkündet

am 29. Oktober 1952

Klett, Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Wirtschaftstreuhänders Dr. jur. Werner G. [REDACTED]
in K. [REDACTED], S. [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten und Revisions-
klägers,

-Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]-

gegen

die O. [REDACTED]-Werke-W. [REDACTED] GmbH in Wi. [REDACTED],
vertreten durch ihren Geschäftsführer,

Klägerin und Revisions-
beklagte,

-Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]
[REDACTED]

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 25. Oktober 1952 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Drost, Dr. Fischer, Dr. Kuhn, Artl und
Dr. Meyer für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten Dr. G. [REDACTED] gegen das
Teilurteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Köln vom 12. Juli 1951 wird auf Kosten des Beklag-
ten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Revisionskläger Dr. G. [REDACTED] wird von der Klägerin für Aufwendungen in Anspruch genommen, die ihr aus Anlass der Anmietung von Büroräumen für ihre Filiale in K. [REDACTED], des Bezuges und der späteren Wiederaufgabe dieser Räume entstanden sind. Die Klägerin macht geltend, sie sei über die Anrechte eines Vormieters an diesen Räumen, dem sie hat weichen müssen, getäuscht und von dem Beklagten Dr. G. [REDACTED], der als Jurist und Wirtschaftstreuhänder für die Niederlegung des abgeschlossenen Mietvertrages und Verhandlungen hierüber hinzugezogen worden sei, falsch unterrichtet worden, insbesondere dahin, das Ausscheiden des Vormieters sei eine vollendete Tatsache.

Die fraglichen Büroräume im Hause K. [REDACTED], R. [REDACTED]-W. [REDACTED]-Str. [REDACTED], das von dem Bauunternehmer W. [REDACTED] im Einvernehmen mit dem Eigentümer aufgebaut wurde, waren von W. [REDACTED] bereits am 12. April 1949 unter Mitwirkung des mitverklagten Maklers R. [REDACTED] und des Beklagten Dr. G. [REDACTED] gegen einen Baukostenzuschuss an die Firma C. [REDACTED] GmbH, Wachinstitut in K. [REDACTED], vermietet worden. Auf eine Zeitungsanzeige des Beklagten R. [REDACTED] trat der Leiter der Kölner Zweigstelle der Klägerin, der Zeuge M. [REDACTED], in der zweiten Hälfte Mai 1949 mit R. [REDACTED] in Verbindung, der M. [REDACTED] die vorgenannten Büroräume anbot. Am 27. Mai 1949 fanden Vertragsverhandlungen in den Geschäftsräumen des Beklagten Dr. G. [REDACTED] statt, dessen Hinzuziehung für die Niederlegung der Abmachungen der Beklagte R. [REDACTED] empfohlen hatte. An diesem Tage wurde der Entwurf eines Aufbau- und Mietvertrages zwischen dem namens der Klägerin handelnden Zeugen M. [REDACTED] und W. [REDACTED] in zwei Vertragsurkunden niedergelegt, von denen die eine den Mietvertrag und die andere zusätzliche Vereinbarungen, insbesondere über einen verlorenen Baukostenzuschuss und eine Mietvorauszahlung von je 4.000 DM enthalten. Nachdem die Verwaltung der Klägerin in Wi. [REDACTED] den Vertrag unter-



zeichnet hatte, zahlte M. am 7. Juni 1949 W. den vereinbarten Baukostenzuschuss und die Mietvorauszahlung, insgesamt 8.000 DM, in zwei Wechseln über je 2.750 DM und einem solchen über 2.500 DM. Anlässlich einer Besichtigung der angemieteten Räume am Abend des 8. Juni 1949 trafen M. und ein weiterer Filialangestellter der Klägerin, der Zeuge J., mit dem Mitgesellschafter der C. GmbH, G., zusammen, der die Angestellten der Klägerin von der Vermietung an seine Firma unterrichtete. Nachdem es anschliessend nicht gelungen war, W. in seiner Wohnung zu erreichen, verabredeten die Genannten für den folgenden Vormittag eine Besprechung in den Geschäftsräumen der C., die auch stattfand. Am 9. Juni vormittags sperrten M. und J. zunächst die Diskontierung der beiden Wechsel, die Wowereit an eine Bank und der Beklagte Reger an eine Sparkasse gegeben hatten. Sie unterrichteten dann Dr. G. telefonisch von den aufgetretenen Schwierigkeiten und verhandelten nach ihrem Besuch bei der C. bei dem Beklagten Dr. G. mit W. in Anwesenheit der Ehefrau des Erstgenannten und des Beklagten R. über die Berechtigung zum Bezug der gemieteten Räume. Obschon die Colonia in Abrede gestellt hatte, ihre Rechte aus ihrem Vertrag aufgegeben zu haben, zog die Klägerin im Anschluss an die Besprechung bei Dr. G. in die gemieteten Räume ein und gab die Wechsel frei, die nach Prolongation auch eingelöst worden sind. Die Klägerin wurde später durch Urteil des Amtsgerichts Köln vom 5. Oktober 1949 zur Herausgabe der bezogenen Räume an die C. GmbH verurteilt, weil sie sich durch verbotene Eigenmacht in deren Besitz gesetzt habe.

Die Klägerin ist der Auffassung, sie sei im Zusammenhang mit der Anmietung der Geschäftsräume auch zu dem Beklagten Dr. G. in vertragliche Beziehungen getreten. Sie hat behauptet, bei der ersten Besichtigung des Objekts am 23. Mai 1949, jedenfalls vor der Verhandlung bei Dr. G. am 27. Mai, hätten ihre Angestellten auf

Befragen von R. [REDACTED] erfahren, dass ein dort eingebauter Tresor von einem Vermieter zurückgelassen worden sei. Deswegen habe M. [REDACTED] von Dr. G. [REDACTED] am 27. Mai 1949 eine bindende Erklärung verlangt, dass Ansprüche dieses Vermieters nicht zu erwarten seien; Dr. G. [REDACTED] habe darauf versichert, ihm liege eine Rücktrittserklärung dieses Vermieters vor. Diese Versicherung habe jedoch den Tatsachen nicht entsprochen. Bei der telefonischen Rücksprache am 9. Juni 1949 vormittags habe Dr. G. [REDACTED] gleichfalls betont, die C. [REDACTED] habe mündlich und schriftlich ihren Rücktritt erklärt. Schliesslich hätten beide Beklagten am gleichen Vormittag bei der Besprechung in den Geschäftsräumen des Beklagten Dr. G. [REDACTED] versichert, der Einzug sei unbedenklich, Dr. G. [REDACTED] liege die schriftliche Rücktrittserklärung der C. [REDACTED] vor. Die Unrichtigkeit auch dieser Auskünfte sei Dr. G. [REDACTED] bekannt gewesen.

Der Beklagte Dr. G. [REDACTED] hat in Abrede gestellt, den Angestellten der Klägerin unrichtige Auskünfte gegeben zu haben, und ist der Auffassung entgegengetreten, dass er zur Klägerin in vertragliche Beziehungen getreten sei. Er habe W. [REDACTED] wiederholt beraten und sei lediglich von ihm zur Fertigung der Vertragsentwürfe herangezogen worden. Auch bei der Besprechung am 9. Juni 1949 habe er lediglich in seiner Eigenschaft als Berater W. [REDACTED] Erklärungen abgegeben. Am 27. Mai habe er den Angestellten der Klägerin ausdrücklich gesagt, dass der frühere Interessent lediglich die Rückerstattung des gegebenen Zuschusses und seine Aufwendungen sowie seine Kosten verlange. Er habe nur in diesem Sinne von einem Rücktritt des Vermieters gesprochen und dessen Einverständnis erwähnt und diese Auskunft nach Massgabe eines Bestätigungsschreibens vom 27. Mai gegeben, das er am gleichen Tage vor dieser Besprechung für Wowereit entworfen habe. Am 9. Juni 1949 habe er, so führte der Beklagte weiter aus, wegen Inanspruchnahme durch andere Klienten nur wenig Zeit gehabt und den Vertretern der Klägerin erklärt, sie sollten ihre Entschliessung von der

Entscheidung des Wohnungsamtes abhängig machen und sich im übrigen selbst mit der C [REDACTED] verständigen.

Die Klägerin berechnet ihre Ersatzansprüche in 12 Einzelposten auf 12.590,20 DM und hat einen Teilbetrag in Höhe von 7.000 DM nebst Zinsen eingeklagt.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme durch Teilurteil die Beklagten R [REDACTED] und Dr. G [REDACTED] als Gesamtschuldner mit dem im gleichen Verfahren bereits durch Versäumnisurteil vom 30. Januar 1950 verurteilten Bauunternehmer Wowereit verurteilt, an die Klägerin 4.804,02 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 6. Januar 1950 zu zahlen, und die Entscheidung über den restlichen Anspruch und die Kosten des Rechtsstreits dem Schlussurteil vorbehalten. Es hat der Klägerin die Hälfte der Schadensposten 1, 2, 3, 4, 9 und 12 ihrer Aufstellung, die einen Gesamtbetrag von 9.608,05 DM ergeben, zugesprochen, und zwar mit der Begründung, dass die Klägerin wegen mitwirkenden Verschuldens nach §. 254 BGB die andere Hälfte selbst tragen müsse.

Gegen dieses Urteil haben beide Beklagten Berufung eingelegt und ihre Anträge auf Abweisung der Klage weiter verfolgt. Die Klägerin hat im Wege der Anschlussberufung beantragt, die Beklagten zur Zahlung von insgesamt 9.608,04 DM nebst Zinsen zu verurteilen, und zwar als Gesamtschuldner unter sich und mit dem durch Versäumnisurteil bereits verurteilten Wowereit.

Das Berufungsgericht hat durch Teilurteil die Berufung des Beklagten R [REDACTED] insoweit zurückgewiesen, als dieser zur Zahlung von 3.739 DM nebst Zinsen verurteilt worden ist, und auf die Anschlussberufung das landgerichtliche Urteil dahin abgeändert, dass der Beklagte Dr. G [REDACTED] zur Zahlung von 6.673 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 6. Januar 1950 verurteilt wird, in Höhe der Verurteilung des Beklagten R [REDACTED] als Gesamtschuldner mit diesem. Die Kosten-

entscheidung blieb dem Schlussurteil vorbehalten.

Mit der Revision wendet sich der Beklagte Dr. G. gegen die Zulässigkeit der Anschlussberufung mindestens in Höhe eines noch beim Landgericht anhängigen Teilbetrages von 2.196 DM und verfolgt im übrigen seinen Antrag auf Abweisung der Klage weiter, während die Klägerin um Zurückweisung der Revision bittet.

Entscheidungsgründe:

I. Die Rüge gegen die Zulässigkeit der Anschlussberufung kann keinen Erfolg haben. Die Revision hat nicht darin Recht, dass der Anspruch, über den das Berufungsgericht auf Grund der Anschlussberufung der Klägerin entschieden hat, zu einem Teilbetrag beim Landgericht noch anhängig gewesen sei. Von den in 12 Positionen aufgeführten Schadensbeträgen von zusammen 12.590,20 DM hat die Klägerin beim Landgericht einen Teilbetrag von 7.000 DM eingeklagt. Dieses hat über die Positionen 1, 2, 3, 4, 9 und 12, die einen Gesamtbetrag von 9.608,05 DM ergeben, entschieden und die Hälfte hiervon - 4.804,02 DM - mit der Begründung zuerkannt, dass die Klägerin die andere Hälfte wegen mitwirkenden Verschuldens selbst tragen müsse. Diese Begründung veranlasste die Klägerin zur Anschlussberufung, mit der sie die Verurteilung zur Zahlung von 9.608,04 DM verlangte und darauf hinwies, das Landgericht habe nach dem Inhalt der Urteilsgründe die Klage für den Betrag von 4.804,02 DM abweisen wollen; der Vorbehalt der Entscheidung über den restlichen Anspruch im Urteilstenor beziehe sich ersichtlich nur auf die Posten, über die das Landgericht nach den Gründen eine Entscheidung nicht gefällt habe. Im Berufungsurteil ist nur über die Posten entschieden, über die das Landgericht entschieden hatte. Das Berufungsgericht kommt zu einer anderen Bewertung des mitwirkenden Verschuldens nach § 254 BGB und spricht der Klägerin von dem Gesamtbetrag von 9.608,05 DM einen Betrag von

6.673 DM nebst Zinsen zu. Sachlich bedeutet dieser Anspruch, dass die Berufung des Beklagten Dr. G. gegen das Teilurteil des Landgerichts zurückgewiesen und dass der Klägerin auf Grund ihrer Anschlussberufung ein weiterer Betrag von 1.868,98 DM nebst Zinsen zugesprochen worden ist. Die Anschlussberufung ist, soweit sie zu einer Verurteilung des Beklagten Dr. G. geführt hat, auf jeden Fall zulässig. Ob mit ihr auch die im ersten Rechtszug noch anhängigen rund 2.196 DM verfolgt werden können, bedarf keiner Entscheidung durch den Senat. Das Berufungsgericht hat dies zwar in den Entscheidungsgründen unter Bezugnahme auf Stein-Jonas-Schönke ZPO Anm IV 2 d zu § 529 als zulässig angesehen. Die mit der Revision bekämpfte Verurteilung ist jedoch hierauf nicht gestützt, so dass der Beklagte durch diese Erwägung, die nur für die Zulässigkeit eines Teilurteils von Bedeutung sein könnte, nicht beschwert ist.

II. Die weiteren Angriffe der Revision richten sich gegen die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts und ihre rechtliche Würdigung. Sie können jedoch ebenfalls keinen Erfolg haben.

1.) Das Berufungsgericht stellt fest, der K. Filialleiter der Klägerin, der Zeuge M., habe vor dem 27. Mai 1949 einen in den Mieträumen eingebauten Tresor bemerkt und der Beklagte R. habe dazu erklärt, er sei von einem Vormieter zurückgelassen worden, der die Baukosten nicht habe aufbringen können. M. habe deshalb schon bei den Verhandlungen am 27. Mai 1949 über den Abschluss des Mietvertrages, die unstreitig im Büro des Beklagten Dr. G. stattfanden, eine Erklärung über die Rechte des Vormieters verlangt. Zu dieser Frage habe Dr. G. sowohl an diesem Tage als auch am 9. Juni 1949 Stellung genommen. Nach der Bekundung des Zeugen J., eines Angestellten der Klägerin, habe der Beklagte zu Beginn der Besprechung am 27. Mai bemerkt, der Vormieter sei zurückgetreten und

W. [REDACTED] dazu geäußert: "So, so", während nach der Aussage des Zeugen M. [REDACTED] auf das Verlangen nach Klarstellung W. [REDACTED] geäußert habe, vom Vermieter sei nichts mehr zu befürchten, das liege mündlich und schriftlich vor. In diesen unterschiedlichen Aussagen erblickt das Berufungsgericht eine Unstimmigkeit. Es wertet diese Bekundungen dann aber unter Berücksichtigung der Erklärungen, die der Beklagte am 9. Juni abgegeben habe, und führt aus, der Beklagte habe nach der Bekundung der Zeugen M. [REDACTED] und J. [REDACTED] am Fernsprecher auf Vorhalt des Vorfalls vom Vorabend - gemeint ist das Zusammentreffen der Zeugen M. [REDACTED] und [REDACTED] mit dem Mitgesellschafter der C. [REDACTED] GmbH, G. [REDACTED], bei Besichtigung der gemieteten Räume am 8. Juni - dem Inhalt nach versichert, die C. [REDACTED] sei mündlich und schriftlich zurückgetreten, sie sollten keine Sorgen haben und möglichst schnell einziehen. Bei der anschließenden Besprechung in den Geschäftsräumen des Beklagten Dr. G. [REDACTED] hätten nach der Aussage M. [REDACTED] beide Beklagten und W. [REDACTED] versichert, die C. [REDACTED] habe keine Rechte, irgendwelche Bedingungen für ihren Rücktritt seien nicht erwähnt worden, der Beklagte Dr. G. [REDACTED] habe hinzugefügt, wenn Wovweit das sage, sollten sie doch einziehen, der Rücktritt liege schriftlich vor, es könne nichts passieren; der Beklagte Dr. G. [REDACTED] habe zwar seine Ehefrau aufgefordert, das Schreiben herauszusuchen, als diese es jedoch nicht gleich habe vorlegen können, habe M. [REDACTED] Hemmungen gehabt, auf Vorlage zu bestehen. Auch der Zeuge J. [REDACTED] habe bekundet, dass der Beklagte Dr. G. [REDACTED] bei dieser Gelegenheit seine Fragen dahin beantwortet habe, die C. [REDACTED] sei mündlich und schriftlich zurückgetreten. Auf Grund dieser Aussagen, für deren Glaubwürdigkeit das Berufungsgericht auch die Bekundungen der Zeugen W. [REDACTED], Gr. [REDACTED] und Dr. Mä. [REDACTED] sowie den Gesamtablauf der Geschehnisse, insbesondere das unstreitige Verhalten der beiden Angestellten der Klägerin, wertet, kommt das Berufungsgericht zusammenfassend zu der Überzeugung und abschliessenden Feststellung, dass der Beklagte am 27. Mai wie am 9. Juni 1949 zum Ausdruck

gebracht habe, die C [REDACTED] mache kein Anrecht mehr geltend, und zwar ohne irgend welche Bedingungen hierfür zu erwähnen. Dabei sei der Beklagte insofern der Wortführer gewesen, als er die Rechtslage dargestellt habe; aber auch R [REDACTED] und W [REDACTED] hätten durch Worte und einverständliches Verhalten den falschen Eindruck unterstützt, der in den Zeugen M [REDACTED] und J [REDACTED] erweckt worden sei.

Das Berufungsgericht sieht die Verteidigung des Beklagten, er habe ohne Verschulden glauben können, der Anmietung durch die Klägerin drohe von der C [REDACTED] keine Gefahr, als widerlegt an. Nach dem von ihm für Wowereit entworfenen Schreiben vom 27. Mai sei noch vollkommen offen gewesen, welcher Gesamtbetrag für die Abfindung der C [REDACTED] aufzubringen gewesen sei, und ob diese alsdann verbindlich verzichten werde. Auch bis zum 9. Juni 1949 habe ein Ausscheiden der C [REDACTED] keineswegs festgestanden, wie sich aus den vom Beklagten für W [REDACTED] entworfenen Schreiben an die C [REDACTED] vom 9. und 10. Juni 1949 ergebe.

Die zusammenfassende Feststellung des Berufungsgerichts, der Beklagte habe auch am 9. Juni eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass die C [REDACTED] kein Anrecht mehr geltend mache, ist in dieser Formulierung ungenau, weil den Angestellten der Klägerin zu diesem Zeitpunkt bereits seitens der C [REDACTED] GmbH bekannt geworden war, dass die C [REDACTED] auf die Mieträume Anspruch erhebe, und diese Tatsache am 9. Juni sowohl in dem Telefongespräch mit dem Beklagten wie auch in der späteren Verhandlung in seinem Büro zur Erörterung gestanden hat. Die vorhergehenden Ausführungen des Berufungsurteils ergeben jedoch, dass das Berufungsgericht den insoweit übereinstimmenden Aussagen M [REDACTED] und J [REDACTED] folgend als erwiesen ansieht, dass der Beklagte am 9. Juni mindestens dem Sinne nach wiederholt erklärt habe, die C [REDACTED] sei zurückge-

treten und habe keinen Anspruch auf die Räume. Eine solche Erklärung stand im Widerspruch mit der wahren Sachlage, wie dem Beklagten zum mindesten erkennbar war.

Die Revision ist der Ansicht, das Berufungsgericht habe die Aussage des Zeugen W. nicht als glaubwürdig ansehen und auch den Aussagen der Zeugen M. und J. nicht den Vorzug geben dürfen vor der Einlassung des Beklagten und den Bekundungen seiner Ehefrau. Bei der Würdigung der Aussage W. habe, so führt die Revision aus, das Berufungsgericht hierfür wesentliche Vorgänge unbeachtet gelassen, so die betrügerische Absicht W., die unverantwortliche Art seiner Verfügung über den von der Klägerin erhaltenen Betrag von 8.000 DM, die ebenso unverantwortliche Art, dem Beklagten R. eine Provision von 20 % der Baugeldzuschüsse zu versprechen, und andere betrügerischen Machenschaften W.. Der Revision ist zuzugeben, dass die behauptete Handlungsweise W., insbesondere die Art der Verfügung über die von der Klägerin erhaltenen Wechsel und den Erlös daraus, den Verdacht einer betrügerischen Absicht erweckt. Das Berufungsgericht hat die Aussage W. trotzdem dahin gewürdigt, dass sie einen natürlichen und glaubhaften Eindruck mache. Es hat sie jedoch nur insoweit ergänzend verwertet, als es ausführt, selbst W. habe als Zeuge vor dem Senat eingeräumt, die Angestellten der Klägerin seien am 9. Juni über die Entwicklung erschrocken gewesen. Dr. C. habe ihnen aber gesagt, sie sollten einziehen, die C. könne nichts machen. Das Berufungsurteil beruht im übrigen erkennbar nicht auf dieser Bekundung. Vielmehr ergibt das Berufungsurteil, dass es als entscheidende Stütze für die Richtigkeit der Darstellung der Klägerin die Bekundung des Zeugen G. ansieht, die Angestellten der Klägerin hätten am 9. Juni ihr Vertrauen auf den Rücktritt der C. ihm gegenüber damit begründet, dass Dr. G. die Verhandlungen mit dem

Hinweis darauf eröffnet habe, die C [REDACTED] sei zurückgetreten. Das Berufungsurteil folgt an anderer Stelle, und zwar bei der Erörterung des Verschuldens des Beklagten der weiteren Bekundung des Zeugen G [REDACTED], die Angestellten der Klägerin hätten bei der Aussprache über die Rechte der C [REDACTED] die Einwendungen des Zeugen damit abgetan, Dr. G [REDACTED] sei ihnen glaubhafter. Ferner stützt das Berufungsgericht die Glaubwürdigkeit der Aussagen der Zeugen M [REDACTED] und J [REDACTED] auch durch die Erwägung, dass es diesen Zeugen sicherlich ausserordentlich darum zu tun gewesen sei, die fraglichen Räume zu beziehen, doch ebenso gewiss nicht auf das Risiko hin, nutzlos mehr als 8.000 DM auszugeben. Auch hieraus ergibt sich, dass die Aussage W [REDACTED] für die Feststellungen des Berufungsurteils nicht von entscheidender Bedeutung gewesen ist.

Die Revision führt ferner aus, der Glaubwürdigkeit der Zeugen M [REDACTED] und J [REDACTED] stünde die Leichtfertigkeit entgegen, die sie in diesem Fall bewiesen hätten. Das Berufungsgericht habe zwar eine gewisse Leichtfertigkeit dieser Zeugen festgestellt, trotzdem aber Vorgänge unbeachtet gelassen, die ein schon unwahrscheinliches Mass an Leichtfertigkeit erkennen liessen. Auch diese Bedenken greifen nicht durch. Bei dieser Rüge handelt es sich um einen Angriff gegen die Beweiswürdigung, die allein dem Tatrichter obliegt. Wenn das Berufungsgericht nach Abwägung der in Betracht kommenden tatsächlichen Gesichtspunkte den Aussagen dieser Zeugen gefolgt ist, so liegt das auf tatsächlichem Gebiet und ist einer Nachprüfung in der Revisionsinstanz entzogen.

2.) Das Berufungsgericht sieht nicht als erwiesen an, dass der Beklagte mit seinen Erklärungen am 27. Mai und 9. Juni 1949 eine unerlaubte Handlung im Sinne des § 823 Abs 2 BGB in Verbindung mit § 263 StGB oder des § 826 BGB begangen habe. Es hält für möglich, dass er damit ge-

rechnet habe, es werde gelingen, mit Hilfe der Zahlungen der Klägerin, die C [REDACTED] abzufinden. Die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte habe mit seinen Auskünften vertraglich begründete Rechtspflichten verletzt, ist im Ergebnis nicht zu beanstanden. Die Feststellungen des Berufungsurteils rechtfertigen die Annahme, dass der Beklagte stillschweigend die Haftung dafür übernommen hat, dass seine Auskünfte mit der erforderlichen Sorgfalt gegeben würden und seinem Wissen von dieser Angelegenheit entsprächen.

Die Revision hat darin Recht, dass das Berufungsgericht die Entgeltlichkeit des von ihm angenommenen Vertragsverhältnisses nicht festgestellt hat. Das Berufungsgericht legt für die Haftung des Beklagten aus Verletzung einer vertraglichen Pflicht dem Umstand ersichtlich keine Bedeutung bei, dass nach Ziffer 7 des sogenannten geheimen Vertrages vom 27. Mai 1949 die Kosten dieses Vertrages und des Mietvertrages von den Vertragschliessenden hälftig übernommen wurden und dass der Beklagte hierbei 140 DM verdient hat. Hierauf kommt es in der Tat nicht an.

Für die Annahme einer vertraglichen Haftung genügt unter den gegebenen Umständen die Feststellung, dem Beklagten sei bei Erteilung seiner Auskünfte klar gewesen, dass diese für die Entschliessung der Klägerin über die Anmietung der Geschäftsräume und ihre weiteren Massnahmen massgebend sein würden. Das Reichsgericht hat bereits mehrfach eine vertragsmässige Haftung in Fällen angenommen, in denen ein Rechtsanwalt einem Dritten, der nicht sein Klient war, oder der bei der von ihm als Notar vorgenommenen Beurkundung eines Vertrages einem Beteiligten ausserhalb seiner Amtspflicht als Notar eine unrichtige Auskunft unentgeltlich erteilt hatte. Hierbei wurde für die Haftung des Anwalts als entscheidend angesehen, dass die gewünschte Auskunft für die Entschliessung des Befragenden von wesentlicher Bedeutung war und als sachlich zuverlässige, nicht

nur als einseitige Vertretung der Interessen eines anderen verstanden werden konnte (vgl. RG JW 1918, 90, LeipzZ 1915, 435; 1920, 889; JW 1928, 1134). Das Reichsgericht hat auch in anderen Fällen ausgesprochen, dass in der Erteilung einer Auskunft der Abschluss eines zur sorgfältigen Auskunft verpflichtenden Auskunftsvertrages liegt, wenn der um Auskunft Angegangene erkennt, dass der Fragende von der Auskunft entscheidende Massnahmen, insbesondere eine Vermögensverschiebung abhängig machen will (RGZ 101, 297 [301], Jur. Rdsch Rspr 1926, 103 Nr 145). In einem solchen Fall kommt es nicht darauf an, dass zwischen dem Anfragenden und dem Befragten bis dahin ein vertragliches Band nicht gegeben war. In der Entscheidung des RG in LeipzZ 1915, 49 = ZBl FG 16, 271 [272] wird für unerheblich erklärt, ob die Erteilung der Auskunft zu den Berufsgeschäften eines Rechtsanwalts zu rechnen war. Entsprechendes ist auch für den vorliegenden Fall anzunehmen. Auch wenn eindeutig klar gewesen sein sollte, dass der Beklagte am 27. Mai die Entwürfe der beiden Urkunden nur als Berater W. [REDACTED] fertigte und hinsichtlich dieser Tätigkeit zur Klägerin in keinerlei Vertragsbeziehungen treten wollte, hätte der Beklagte durch Erteilung der Auskünfte sowohl am 27. Mai als auch am 9. Juni der Klägerin gegenüber eine Haftung übernommen, dass diese Auskünfte mit der erforderlichen Sorgfalt und nach bestem Wissen erteilt worden sind.

Für die Annahme eines so verpflichtenden Auskunftsvertrages ist es in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts als unerheblich anzusehen, ob die Angestellten der Klägerin in Ansehung dieser Auskünfte die Herstellung von Vertragsbeziehungen zum Beklagten beabsichtigten und ob der Beklagte, als er die Auskünfte erteilte, Entsprechendes beabsichtigte; es genügt, dass der Beklagte zu der Klägerin in Beziehungen getreten ist, die, wenn sie einmal vorliegen, nach Massgabe der bürgerlichen Rechtsordnung

als vertragliche anzusehen und dementsprechend in ihren rechtlichen Auswirkungen zu beurteilen sind (RG LeipzZ 1915, 49; JW 1927, 1145; 1928, 1134).

Der rechtlichen Würdigung des Berufungsgerichts ist daher, wenn auch nicht in allen Einzelheiten, so doch in ihrem Ergebnis beizutreten. Es hebt hervor, dass der Beklagte die Auskünfte als die des verlässlichen rechtlichen Betreuers der vor ihm erschienenen Rechtslaien erteilt habe und dass es auch die Bedeutung, die der Geschäftsverkehr seiner Berufsstellung beimesse, erfordere, dass er seine Auskünfte nach bestem Wissen und Können gebe. Hieran ist richtig, dass die Stellung des Beklagten als Wirtschaftstreuhänder mit juristischem Doktorexamen ein besonderes Vertrauensverhältnis zu den im Namen der Klägerin handelnden Angestellten zu begründen geeignet war und dass sie den von ihm gegebenen Auskünften ein besonderes Gewicht gab. Sie ist daher ein Umstand, aus dem geschlossen werden konnte, dass die Angestellten der Klägerin sich darauf verlassen sollten, dass die Auskünfte des Beklagten mit der erforderlichen Sorgfalt gegeben werden. Die stillschweigende Übernahme der Haftung ergibt sich des weiteren aus den besonderen Umständen des vorliegenden Falles und dem Gegenstand der gewünschten Auskunft, ohne dass der Abschluss eines Rechtsberatervertrages zwischen den Beklagten und der Klägerin anzunehmen ist. Dass ein solcher mit der Klägerin nicht abgeschlossen wurde, muss für die Revisionsinstanz unterstellt werden, da das Berufungsurteil die Einlassung des Beklagten, er habe darauf hingewiesen, dass er als Rechtsberater für den anderen Vertragsteil tätig sei, nicht als widerlegt ansieht. Mit Recht führt das Berufungsgericht aus, der Beklagte hätte, um seine Haftung auszuschliessen, seine Auskünfte ausdrücklich als Parteiauskünfte ohne eigene Gewähr für ihre Richtigkeit bezeichnen müssen. Die Revision macht geltend, der Beklagte habe sich den Vertretern der

Klägerin gegenüber am 27. Mai und zum Teil auch noch am 9. Juni in einer Zwangslage befunden, weil er sich W [REDACTED] und Reger gegenüber zur Schweigepflicht habe für verpflichtet halten müssen. Daraus folgt jedoch noch nicht, dass der Beklagte mit seinen Erklärungen nur das Wissen seines Auftraggebers W [REDACTED] habe zum Ausdruck bringen wollen und auch zum Ausdruck gebracht habe.

Der Ansicht der Revision, die Annahme eines Vertragsverhältnisses sei deshalb ausgeschlossen, weil zwischen der Klägerin als Mieterin und W [REDACTED] als Vermieter widerstrebende Interessen bestanden hätten und daher anzunehmen sei, dass der Beklagte erkennbar nur als Sachwalter W [REDACTED]s aufgetreten sei, kann nicht beigelegt werden. Denn nach den Feststellungen des Berufungsurteils konnte die Auskunft, welche der Beklagte den Angestellten der Klägerin erteilen sollte und erteilt hat, nach Treu und Glauben nur als eine sachlich zuverlässige verstanden werden, nicht aber als einseitige Vertretung der Interessen Wowereits.

Der Revision kann auch darin nicht zugestimmt werden, das Berufungsgericht habe für die Begründung eines vertraglichen Haftungsverhältnisses nicht genügend zwischen den Vorgängen am 27. Mai und denen am 9. Juni unterschieden. Das Berufungsurteil stellt fest, dass Menzel am 27. Mai 1949 eine Erklärung über die Rechte des Vormieters gewünscht habe. Für den Beklagten war erkennbar, dass die Klägerin damit eine ihr wesentlich erscheinende Frage aufwarf und dass es ihr für die weiteren Entschliessungen darauf ankam, wie sich der Vermieter zu der erneuten Vermietung stelle. Gab der Beklagte darauf eine Erklärung ab, die besagte, dass die Vormieterin keine Ansprüche geltend mache, so übernahm er damit vertraglich die Haftung dafür, dass diese Angabe richtig sei. Die Feststellung, der Beklagte habe diese Auskunft als für die Angestellten der Klägerin massgebend erkennen müssen, schliesst die Annahme aus, dass es sich nur um eine

beiläufige unverbindliche Äusserung des Beklagten gehandelt habe. Es kommt nicht darauf an, ob M. gewusst hat, daß der Beklagte über die Ansprüche des Vormieters selbst Massgebliches wisse, auch nicht darauf, ob dem Beklagten bekannt war, dass für die Vermieterin ein Tresor in die Mieträume eingebaut worden war. Entscheidend ist, dass der Beklagte mit seiner Auskunft eigenes Wissen zum Ausdruck brachte und damit die eigene Persönlichkeit als Garant für die Richtigkeit seiner Erklärung einsetzte. Noch deutlicher ist dies am 9. Juni 1949 zum Ausdruck gebracht worden. An diesem Tage gingen die Erklärungen des Beklagten ebenfalls über die Erteilung eines blossen Rates oder einer Empfehlung im Sinne des § 676 BGB hinaus. Hier kam es den Angestellten der Klägerin ganz besonders darauf an, sich auf die Erklärungen des Beklagten verlassen zu können.

3.) Nach Lage der Sache kommt es auf die in den Vorinstanzen nicht behandelte, aber von der Revision aufgeworfene Frage nicht an, ob dem Beklagten zur Rechtsberatung in der Mietangelegenheit die nach dem Gesetz zur Verhütung von Missbräuchen auf dem Gebiet der Rechtsberatung vom 13. Dezember 1935 (RGBl S 1478) erforderliche behördliche Erlaubnis gefehlt habe und ob eine ohne diese Erlaubnis ausgeübte Beratung wegen Nichtigkeit des hierauf gerichteten Vertrages nach § 134 BGB eine vertragliche Haftung für fehlerhafte Ratserteilung nicht begründen könne. Wie schon ausgeführt ist, muss für die Revision davon ausgegangen werden, dass der Beklagte weder am 27. Mai noch am 9. Juni als Rechtsberater der Klägerin tätig werden und für diese geschäftsmässig eine Rechtsangelegenheit besorgen wollte und dass er dies den Angestellten der Klägerin gegenüber auch zum Ausdruck gebracht hat. Dass seine Auskunft nicht nur tatsächliche Verhältnisse, sondern auch das Bestehen der Rechte der Vermieterin der Räume betraf, macht die Bekanntgabe eigenen Wissens über den Stand der Angelegenheit noch nicht zu einer geschäftsmässigen Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten.

4.) Mit Recht lässt das Berufungsgericht auch dahingestellt, ob die Verträge vom 27. Mai mit Rechtsmängeln behaftet waren, insbesondere weil sie der Genehmigung der Preisbehörde und des Wohnungsamtes entbehrten. Die Revision macht hierzu geltend, dass ein Dienst- oder Werkvertrag, der den Entwurf eines gesetzwidrigen Abkommens und die Beratung bei gesetzwidrigen Verträgen zum Gegenstand habe, nichtig sei. Diese Frage ist nicht zu entscheiden; denn hier handelt es sich um die Haftungsübernahme für Auskünfte, die gelegentlich der Fertigung der Vertragsentwürfe und der Durchführung eines möglicherweise genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäfts über Tatsachen und Rechtsverhältnisse erteilt worden sind. Diese Auskunftserteilung war nicht verboten.

5.) Der Beklagte hat sonach für die von ihm abgegebenen Erklärungen über die Ansprüche und Anrechte des Vormieters insoweit einzustehen, dass er für jede Verabsäumung der erforderlichen Sorgfalt haftet. Der Beklagte kann sich nicht darauf berufen, er habe damit gerechnet, dass die C [REDACTED] abgefunden werden würde. Er durfte auch bei dieser Vorstellung von der Entwicklung der Dinge am 27. Mai nicht zum Ausdruck bringen, dass die C [REDACTED] keine Anrechte mehr geltend mache, und durfte keinesfalls am 9. Juni erklären, die C [REDACTED] sei von ihrem Mietvertrag zurückgetreten. Es ist deshalb unerheblich, ob die C [REDACTED] sowohl am 27. Mai als auch am 9. Juni bereit gewesen ist, sich mit einem Betrage von 6.000 DM abfinden zu lassen. Keinesfalls durfte der Beklagte eine Auskunft erteilen, die besagte, dass das Ausscheiden der Vermieterin eine vollendete Tatsache sei und dass diese Ansprüche auf Überlassung der Geschäftsräume nicht mehr erhebe bzw habe. Der Beklagte ist auch nicht damit zu entschuldigen, dass er sich W [REDACTED] und dem Beklagten R [REDACTED] gegenüber zur Schweigepflicht verpflichtet gehalten habe. Er hätte dann jede Auskunft ab-

lehnen müssen, statt Auskünfte zu erteilen, die dem wirklichen Sachverhalt nicht entsprachen.

6.) Unrichtig ist auch die Ansicht der Revision, die Klägerin könne, selbst bei vertragswidrigem Verhalten des Beklagten nicht einen Schaden geltend machen, der hauptsächlich in der Gewährung von Baukostenzuschüssen und Mietvorauszahlungen bestehe, die nach der PreisstopVO vom 26. November 1936 (RGBl S 955) verboten gewesen sei. Denn der nach § 249 BGB zu ersetzende Schaden besteht hier in der Hingabe von Vermögenswerten ohne Rücksicht darauf, ob sie zu erlaubten oder unerlaubten Zwecken erfolgt ist. Nach § 249 BGB kommt es darauf an, wie die Klägerin gestanden hätte, wenn der zum Schadensersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre. Dieser Zustand ist herzustellen. Der verpflichtende Umstand war die unrichtige Auskunft. Der Beklagte hat die Klägerin nicht so zu stellen, als wenn die Auskunft richtig gewesen wäre, sondern es kommt darauf an, ob die Klägerin bei richtiger Auskunft das Geld und die Wechsel nicht ausgehändigt hätte.

7.) Der ursächliche Zusammenhang zwischen der angenommenen Vertragsverletzung und den Schadensposten ist ausreichend festgestellt worden.

Dass die Zahlung von 450 DM am 27. Mai auch dann erfolgt wäre, wenn der Beklagte erklärt hätte, ein Rücktritt der Vormieterin sei zu erwarten, wenn sie abgefunden würde, steht nicht fest und wird von der Revision nur als wahrscheinlich bezeichnet. Dem steht die Feststellung des Berufungsrichters entgegen, dass die Angestellten der Klägerin durch die unrichtige Auskunft auch zu dieser Zahlung veranlasst worden seien; sie widerspricht nicht allgemeinen Erfahrungssätzen und beruht auch sonst auf keinem erkennbaren Rechtsfehler.

Für den ursächlichen Zusammenhang ist ohne jede Bedeutung, dass die Maklerprovision an Réger vor Fälligkeit bezahlt worden sei.

Die Revision meint ferner, dass an den Beklagten bezahlte Honorar mit 70 DM wäre für den Entwurf bezw die Beratung in jedem Falle zu zahlen gewesen. Dem steht entgegen, dass der Beklagte geltend gemacht hat, nur als Beauftragter W. [REDACTED] tätig geworden zu sein. Er beruft sich in anderem Zusammenhang darauf, die Klägerin habe erst am Schluss der Verhandlungen die Hälfte der ihm von W. [REDACTED] geschuldeten Kosten übernommen. Es widerspricht nicht dem vorliegenden Sachverhalt und der Lebenserfahrung anzunehmen, dass die Klägerin an den Beklagten dann keine Zahlung geleistet hätte, wenn sie durch eine richtige Auskunft darüber unterrichtet worden wäre, dass die Vormieterin noch Ansprüche auf die Mieträume habe.

Der Einwand, die Aufwendung der Arrestkosten sei unsachgemäss gewesen, weil Wowereit im Zeitpunkt der Ausbringung des Arrestes bereits den Offenbarungseid geleistet habe, wird von dem Beklagten erstmalig in der Revisionsbegründung erhoben und kann schon deshalb keine Beachtung finden. Das Urteil des Landgerichts stellt ausdrücklich fest, dass diese Kosten notwendig waren und das Berufungsurteil hat sich diesen Ausführungen angeschlossen. Ein Rechtsfehler, insbesondere die Nichtbeachtung festgestellter oder festzustellender Tatsachen, ist auch in diesem Punkt nicht zu erkennen.

8.) Die Verteilung der Verantwortlichkeit für den entstandenen Schaden im Rahmen des § 254 BGB ist, wie die Revision nicht verkennt, im wesentlichen Sache der tatsächlichen Beurteilung (RGZ 133, 126 [128]). Das Revisionsgericht kann nur nachprüfen, ob das Berufungsgericht hierzu die erforderlichen Feststellungen getroffen, bei der Ab-

wägung verwertet und ob der Tatrichter aus rechtsirrtümlichen Erwägungen die Abwägung unrichtig vorgenommen hat oder ob wenigstens mit der Möglichkeit eines Rechtssirrtums bei der Abwägung zu rechnen ist (vgl RGZ 125, 203 [206]). Solche Voraussetzungen sind von der Revision nicht dargetan. Es ist weder erkennbar, dass das Berufungsgericht die bei der Abwägung zu berücksichtigenden Unterlagen nicht vollständig verwertet hat, noch ist ersichtlich, dass der Tatrichter bei der Abwägung gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstossen hätte.

Da im übrigen gegen die Berechnung des der Klägerin entstandenen Schadens keine Einwendungen erhoben sind, ein materieller Rechtsverstoss auch nicht ersichtlich ist, so war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Drost

Dr. Fischer

Dr. Kuhn

Artl

Dr. Meyer