

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 144/77

URTEIL

Verkündet am

13. Dezember 1978

in dem Rechtsstreit

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Herrn Manfred H [REDACTED], Im Q [REDACTED], S [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. die Ehefrau Juliane S [REDACTED], Am R [REDACTED],
L [REDACTED]-Sc [REDACTED],

2. Herrn Willi S [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],
N [REDACTED]-E [REDACTED],

als Erben des Herrn Josef Franz S [REDACTED],
In den W [REDACTED], W [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. September 1978 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Grell und die Richter Knüfer, Rottmüller, Dr. Seidl und Dr. Blumenröhr

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 14. April 1977 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Rechtsvorgänger der beiden Kläger (nachfolgend: Kläger) war Grundstücksmakler. Er hatte von den Zeugen B[REDACTED] den Auftrag, deren Mehr-Familienhaus in H[REDACTED]-St[REDACTED] zu verkaufen. Auf seine Suchanzeige vom 12. April 1975 in der Kölnischen Rundschau, in der ein Kaufpreis von 180.000,-- DM oder 185.000,-- DM genannt war, meldete sich am 13. April 1975 der Beklagte bei dem Kläger. Dieser beschrieb dem Beklagten die Lage

- 3 -

des Hausgrundstücks und nannte den Namen einer dort wohnenden Mieterin (Zeugin K███), über die eine Besichtigung erfolgen könne; Namen und Anschrift der Grundstückseigentümer nannte er nicht. Der Kläger hat behauptet, er habe schon bei dieser Gelegenheit den Beklagten auf seinen Provisionsanspruch aufmerksam gemacht. Am 14. April 1975 will der Beklagte das Grundstück besichtigt haben. Dabei habe er von der Zeugin K███ Namen und Anschrift der Hauseigentümer erfahren; anschließend habe er die Kaufmöglichkeit im Kreise seiner Familie (Ehefrau und Schwiegermutter) besprochen. Am 15. April 1975 rief der Beklagte den Kläger erneut an. Bei dieser Gelegenheit nannte der Kläger ihm als die beim Kauf insgesamt aufzubringende Summe ca. 203.000,-- DM ("Kaufpreis von 180.000,-- DM, 7 % Grunderwerbssteuer, ca. 3 % Notar- und Grundbuchkosten, 3 % Maklergebühren nebst 11 % Mehrwertsteuer") und gab ihm die Namen der Eigentümer, deren Anschrift und Telefonnummer durch. Der Beklagte hat behauptet, bereits bei diesem Telefongespräch habe er dem Kläger erklärt, daß er nicht kaufen werde, weil der Gesamtpreis insbesondere auch wegen der Maklerprovision für ihn zu hoch sei. Demgegenüber hat der Kläger behauptet, der Beklagte habe ihn am 7. oder 8. Mai 1975 wiederum angerufen und erst bei dieser Gelegenheit erklärt, daß er das Haus nicht kaufen werde, während er noch am 18. April 1975 in einem weiteren Telefongespräch die Einschaltung eines Sachverständigen angekündigt und bereits vor dem 1. Mai 1975 Verhandlungen mit den Eigentümern aufgenommen habe.

Am 9. Mai 1975 kaufte die Schwiegermutter des Beklagten, vertreten durch diesen, das Grundstück zu dem vorgesehenen Preis.



Der Kläger ist der Ansicht, der Beklagte müsse entweder die volle Provision zahlen oder, weil er die ihm als Auftraggeber obliegende Pflicht, Angaben des Maklers vertraulich zu behandeln, schuldhaft verletzt habe, in gleicher Höhe Schadensersatz leisten. Er - Kläger - habe das Objekt für den Beklagten freigehalten und aus diesem Grunde einem anderen zum Kauf bereiten und leistungsfähigen Interessenten (Zeuge K██████████) eine Absage erteilt.

Der Kläger hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 5.994,-- DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Der Beklagte hat um Klageabweisung gebeten.

Er ist der Auffassung, daß zwischen den Parteien ein Maklervertrag nicht zustande gekommen sei. Die Kaufmöglichkeit habe er nach der Besichtigung (14. April 1975) und noch vor dem zweiten Telefongespräch (15. April 1975) im Familienkreise besprochen. Später habe er weitere geschäftswesentliche Einzelheiten weder erfahren noch an seine Schwiegermutter weitergegeben.

Das Landgericht hat nach dem Klageantrage erkannt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte den Klageabweisungsantrag gegen die Ehefrau und den Sohn des Klägers als dessen Rechtsnachfolger weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision des Beklagten ist sachlich gerechtfertigt.

1. a) Das Berufungsgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, daß zwischen den Parteien nicht schon am 13. April 1975, sondern erst bei dem Telefongespräch vom 15. April 1975 ein Maklervertrag zustande gekommen sei. Erst bei dieser Gelegenheit habe der Kläger seinen Willen zum Abschluß eines Maklervertrages mit dem Beklagten klar zum Ausdruck gebracht und insbesondere deutlich zu erkennen gegeben, daß er gerade von ihm Provision erwarte. Noch während des Telefongesprächs habe der Beklagte das Vertragsangebot des Klägers angenommen. Er habe noch am 15. April 1975 geschäftsnotwendige Informationen vom Kläger erhalten. Während er am 13. April 1975 nur die Lage des Kaufobjektes erfahren habe, sei er nunmehr über Namen und Telefonnummer der Hauseigentümer ins Bild gesetzt worden. Seine Behauptung, die persönlichen Daten schon am 14. April 1975 von der Mieterin Kehr erfahren zu haben, könne nicht für wahr erachtet werden. In diesem Falle hätte der Beklagte keinen Grund gehabt, sich am 15. April 1975 noch einmal an den Kläger zu wenden und dabei insbesondere genauere Angaben über die Grundstückseigentümer abzufragen und gerade vom Kläger Bedenkzeit zu erbitten, wie die Ehefrau des Klägers als Zeugin glaubhaft bekundet habe; naheliegend und folgerichtig wäre es vielmehr gewesen, wenn sich der Beklagte unter diesen Umständen nicht mehr an den Kläger, sondern sogleich an die Eigentümer gewandt hätte oder wenn er bei dem Telefongespräch

mit dem Kläger auf die erlangte Vorkenntnis hingewiesen hätte. Soweit die Zeugin K. bekundet habe, sie habe dem Beklagten bei der Besichtigung Namen und Anschrift der Eigentümer genannt, könne ihr nicht in vollem Umfange gefolgt werden; das "Informationsangebot" der Zeugin könne nicht so konkret und "operabel" gewesen sein, daß der Beklagte ohne weitere Hilfe die Verkäufer habe auffinden können. Hiernach habe der Beklagte am 15. April 1975 die zum Geschäftsschluß noch benötigten Nachweisungen des Klägers widerspruchsfrei entgegengenommen und damit dessen Vertragsangebot angenommen. Seiner Behauptung, er habe noch während des Gesprächs mit dem Kläger ein Desinteresse an dem Kaufobjekt erklärt und damit das Angebot des Klägers abgelehnt, sei durch die Beweisaufnahme der Boden entzogen.

b) Die Verfahrensrügen der Revision, mit denen sie sich gegen die Feststellung des Berufungsurteils wendet, am 15. April 1975 sei zwischen den Parteien ein Maklervertrag zustande gekommen und ebenfalls an diesem Tage habe der Beklagte vom Kläger noch geschäftsnotwendige und sodann an seine Schwiegermutter weitergegebene Informationen erhalten, hat der Senat geprüft, erachtet sie aber nicht für durchgreifend (§ 565 a ZPO).

2. a) Aufgrund der im angefochtenen Urteil getroffenen tatsächlichen Feststellungen hat das Oberlandesgericht einen Erfüllungsanspruch nach § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht für begründet erachtet, weil nicht der Beklagte, sondern seine Schwiegermutter das nachgewiesene Grundstück erworben habe und für eine wirtschaft-

liche Beteiligung des Beklagten an dem Kauf, die eine eigene Provisionsschuld auslösen könnte, keine ausreichenden Anhaltspunkte bestünden.

Diese Ausführungen lassen ebenfalls keinen Rechtsfehler erkennen (vgl. BGH LM BGB § 652 Nr. 7 = MDR 1960, 283) und werden auch von der Revision nicht in Zweifel gezogen.

b) Nach Auffassung des Berufungsgerichts ergibt sich indessen die Zahlungspflicht des Beklagten in Höhe der vereinbarten Provision aus dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung, weil der Beklagte sich jedenfalls durch die Weitergabe der vom Kläger noch am 15. April 1975 erhaltenen Mitteilungen an seine Schwiegermutter schadensersatzpflichtig gemacht habe. Auch bei einer Erörterung im "Familienkreis" hätte der Beklagte auf das berechtigte Interesse des Klägers an vertraulicher Behandlung der Auskünfte Rücksicht nehmen müssen, weil - wie er gewußt habe - seine Schwiegermutter ebenfalls zum Grundstückserwerb bereit und imstande gewesen sei.

Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision sind im Ergebnis begründet.

Allerdings kann der Revision nicht darin gefolgt werden, daß eine Verschwiegenheitspflicht des Auftraggebers nur dann bestünde, wenn der Makler ihn darauf ausdrücklich hingewiesen hätte. Die Frage betrifft die Nebenpflichten des Auftraggebers. Er darf grundsätzlich die erhaltenen Informationen nicht an einen anderen Kauf-

interessenten weitergeben, wenn er damit rechnen muß, daß dieser, sofern er, der Auftraggeber, möglicherweise vom Kauf Abstand nimmt, den Kauf unter Verwertung seiner Informationen, aber ohne Zuziehung des Maklers abschließen wird (vgl. BGH, Urteil vom 4. Mai 1966 - VIII ZR 13/64 -; nicht veröffentlicht). Diese Rechtsauffassung folgt bereits aus der Natur des Maklervertrages und setzt keine besondere "Belehrung" des Auftraggebers voraus. Infolgedessen konnte der Tatrichter ohne Rechtsverstoß zu dem Ergebnis gelangen, daß der Beklagte seit dem 15. April 1975 zur Geheimhaltung auch gegenüber seiner Schwiegermutter, von deren Kaufinteresse er zu diesem Zeitpunkt bereits wußte, verpflichtet war. Insoweit dürfte es auch keine Rolle spielen, wenn die Schwiegermutter von einem Kauf des Grundstücks durch den Beklagten unmittelbar betroffen worden wäre, etwa weil sie mit ihm in Hausstandsgemeinschaft lebte und entweder mit dem Beklagten hätte umziehen oder sich eine andere Wohnung suchen müssen. Dieser Gesichtspunkt bedarf indessen keiner abschließenden Beurteilung.

Mit Recht rügt die Revision jedenfalls, der Tatrichter habe nicht das für einen Schadensersatzanspruch erforderliche Verschulden (Fahrlässigkeit) des Beklagten festgestellt. Selbst wenn der Beklagte seine Pflicht zur Verschwiegenheit objektiv verletzt hat, kann ein schuldhaftes Verhalten im vorliegenden Falle nicht ohne weiteres aus dem objektiven Geschehensablauf gefolgert werden. Wenn seine Schwiegermutter, die in seinem Hause wohnte, auch zu seinem Hausstand gehörte und bei einem Kauf des Grundstücks durch den Beklagten hätte mit umziehen oder sich eine andere Wohnung suchen müssen,

hätte der Beklagte, der zu dem maßgeblichen Zeitpunkt seine eigene Kaufabsicht noch nicht aufgegeben hatte, der Meinung sein dürfen, er könne auch ihr gegenüber über die weiteren Informationen sprechen, ohne sich dem Vorwurf des schuldhaften Bruchs der Verschwiegenheitspflicht auszusetzen. Da vor dem 15. April 1975 nach den Feststellungen des Berufungsurteils zwischen den Parteien noch kein Maklervertrag bestand und die Weitergabe der bis dahin vom Kläger erhaltenen Informationen durch den Beklagten an seine Schwiegermutter keine Pflichtverletzung darstellte, durfte er bei einer unmittelbaren Betroffenheit der Schwiegermutter die späteren Mitteilungen als eine zulässige Ergänzung der früheren Informationen ansehen. Insoweit ist der Sachverhalt noch aufklärungsbedürftig.

3. Nach alledem war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Grell

Knüfer

Rottmüller

Dr. Seidl

Dr. Blumenröhr