

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

7

BGB § 652

Der Makler kann sich der Tätigkeitspflicht, die er durch die Entgegennahme eines Alleinauftrags übernommen hat, nicht dadurch entledigen, daß er es dem Kunden freistellt, sich selbst um den Verkauf des Objekts zu bemühen oder einen anderen Vermittler einzuschalten.

BGH, Urteil vom 8. April 1987 - IVa ZR 17/86 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

7

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 17/86

URTEIL

Verkündet am:
8. April 1987
Hellmann
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kraftfahrers Paul A [REDACTED] ,
2. seiner Ehefrau, der Verkäuferin Monika A [REDACTED] ,
beide wohnhaft M [REDACTED] weg 15, A [REDACTED] ,

Kläger und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. von [REDACTED] -

g e g e n

1. den Bankangestellten Werner K [REDACTED] ,
S [REDACTED] str. 36, A [REDACTED] ,
2. die B [REDACTED] Bank e.G., gesetzlich vertreten durch den
Vorstand, B [REDACTED] Hauptstraße 47, F [REDACTED] stadt 4,

Beklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Der IVa - Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. April 1987 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hoegen und die Richter Rottmüller, Dr. Lang, Dehner und Dr. Ritter

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 27. Dezember 1985 insoweit aufgehoben, als es die gegen die Beklagte zu 2) gerichtete Klage abgewiesen hat.

Die Kostenentscheidung des Berufungsurteils wird insoweit aufgehoben, als sie die Gerichtskosten sowie die außergerichtlichen Kosten der Kläger und der Beklagten zu 2) betrifft.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die in der Revisionsinstanz entstandenen Kosten des Beklagten zu 1) tragen die Kläger. Im übrigen wird die Entscheidung über die Kosten der Revision dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

WIV



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Kläger (Eheleute) interessierten sich im Frühjahr 1982 für den Erwerb eines Hauses. Sie hatten zwei zur Zuteilung reife Bausparverträge sowie einen Bauplatz. Sie beabsichtigten, den Kaufpreis für das von ihnen zu erwerbende Haus unter anderem durch Verkauf des Bauplatzes zu finanzieren.

Durch die Vermittlung der Immobilienabteilung der beklagten Genossenschaftsbank (Beklagte zu 2), die von dem Beklagten zu 1) geleitet wird, erwarben die Kläger ein Haus. Der notarielle Kaufvertrag wurde am 30. April 1982 abgeschlossen.

Schon bei Beginn der Verhandlungen über den Ankauf eines Hauses hatten die Kläger mit der Immobilienabteilung der Beklagten zu 2) den Verkauf des Bauplatzes erörtert. Am 20. April 1982 erteilten die Kläger der Beklagten zu 2) einen Makleralleinauftrag für den Verkauf des Bauplatzes. Zu einem Verkauf kam es zunächst nicht. Die hierdurch entstehende Finanzierungslücke mußten die Kläger durch Kreditaufnahme schließen. Erst im Verlauf des vorliegenden Rechtsstreits wurde der Bauplatz verkauft, und zwar zum Teil während des Verfahrens vor dem Landgericht, zum Teil während des Berufungsverfahrens.

Die Kläger behaupten, am 20. April 1982 habe der Beklagte zu 1) erklärt, er könne den Bauplatz noch vor den Sommerferien verkaufen, spätestens jedoch unmittelbar nach

den Sommerferien, er habe genügend Kaufwillige an der Hand. Wenn diese Äußerung nicht gefallen wäre, hätten sie, die Kläger, das Haus nicht gekauft. Sie verlangen deshalb von den Beklagten Erstattung der zusätzlichen Zinsbelastungen, die ihnen durch die Überbrückung der Finanzierungslücke entstanden sind.

Hilfsweise stützen die Kläger ihren Anspruch darauf, daß der Verkauf des Bauplatzes durch ein schuldhaftes Verhalten der Beklagten verzögert worden sei. Den Eheleuten Schwannauer, die sich für den Erwerb interessiert hatten, sei erklärt worden, daß der Bauplatz nur an Interessenten verkauft würde, die sich verpflichten, auf dem Grundstück ein F[REDACTED]-Fertighaus zu errichten. Die Eheleute S[REDACTED] seien nicht bereit gewesen, auf diese Bedingung einzugehen. Hätten die Beklagten den Verkauf des Bauplatzes nicht von einer solchen Bedingung abhängig gemacht, so hätte der Abschluß mit den Eheleuten S[REDACTED] ein halbes Jahr früher erfolgen können.

Das Landgericht hat die zunächst auf Zahlung von 78.302,48 DM nebst Zinsen und auf Feststellung der weiteren Schadensersatzverpflichtung gerichtete Klage abgewiesen. Hiergegen haben die Kläger Berufung eingelegt und in der Berufungsinstanz die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 126.111,50 DM begehrt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Mit ihrer Revision verfolgen die Kläger ihren Zahlungsanspruch weiter.

Der Senat hat die Revision nur insoweit angenommen, als sie sich gegen die Beklagte zu 2) richtet.

Entscheidungsgründe

I.

1. Die Kläger stützen ihren Anspruch in erster Linie darauf, daß der Beklagte zu 1) bei ihnen die irrige Vorstellung erweckt habe, der ihnen gehörige Bauplatz werde spätestens nach den Sommerferien verkauft sein. Das Berufungsgericht verneint insoweit eine Schadensersatzpflicht. Dies ist im Endergebnis nicht zu beanstanden:

Der von den Klägern benannte Zeuge G., Schwager des Klägers zu 1), hat die ursprüngliche Sachdarstellung in der Klage nicht in vollem Umfang bestätigt. Die Kläger haben die Richtigkeit seiner Aussage nicht in Zweifel gezogen; aus ihrem gesamten prozessualen Verhalten geht vielmehr hervor, daß sie sie sich zu eigen machen wollten (vgl. insbesondere Berufungsbegründung S. 5 letzter Absatz, S. 7 erster Satz, Bl. 199, 201 d.A.). Die Angaben des Zeugen müssen daher bei der Schlüssigkeitsprüfung als eigener Vortrag der Kläger behandelt werden. Dann erweist sich der von ihnen erhobene Anspruch nicht als schlüssig begründet. Nach der Aussage des Zeugen G. hat der Beklagte zu 1) den Klägern nicht erklärt, das Grundstück "K." sei so gut wie verkauft, der in den Finanzierungsplan eingestellte Betrag von DM 480.000 sei ohne weitere Probleme als Kaufpreis zu erzielen und die Kläger könnten das Hausgrundstück M.-weg 15 bereits jetzt ohne Bedenken kaufen. Der Beklagte zu 1) wurde vielmehr lediglich danach gefragt, wann er mit einem Verkauf rechne. Auf eine solche Frage konnten die

Kläger billigerweise nicht mehr als eine unverbindliche Schätzung erwarten. Daß die Kläger das Grundstück M. weg nur dann kaufen würden, wenn sie die Gewißheit hätten, daß das Grundstück K. alsbald verkauft werden könnte, und daß aus diesem Grunde die erbetene Auskunft für ihren Kaufentschluß von entscheidender Bedeutung sei, ist dem Beklagten zu 1) nach der Aussage des Zeugen G. nicht gesagt worden. Dennoch könnte eine Haftung begründet sein, wenn der Beklagte zu 1) für seine Schätzung keinerlei tatsächliche Grundlage gehabt hätte oder wenn ihm sogar bewußt gewesen wäre, daß ein Verkauf innerhalb der von ihm angegebenen Zeit nicht möglich sein würde. Dafür fehlt es aber an jedem Anhaltspunkt.

2. Wenn aber bereits nach dem eigenen Sachvortrag der Kläger ein Schadensersatzanspruch wegen fehlerhafter Auskunftserteilung nicht begründet ist, dann bestand kein Anlaß, die Klägerin zu 2) als Partei zu vernehmen. Es kommt auch nicht mehr darauf an, ob dem Berufungsgericht bei der Beweiswürdigung ein Rechtsfehler unterlaufen ist. Es kann insbesondere dahingestellt bleiben, ob das Berufungsgericht aus dem Umstand, daß ein zu niedriger Kaufpreis protokolliert wurde, nachteilige Schlüsse gegen die Kläger ziehen durfte.

II.

1. Die Kläger haben ihren Anspruch auch darauf gestützt, daß die Beklagte zu 2) bei der Erledigung des Maklerauftrags ihre Pflichten verletzt habe. Sie habe den Ver-

kauf davon abhängig gemacht, daß auf dem Grundstück ein F[REDACTED]-Fertighaus errichtet werde; zumindest habe sie es geduldet, daß die Fa. F[REDACTED]-M[REDACTED]-Bau den Eindruck erweckt habe, man könne das Grundstück nur dann kaufen, wenn man auf dem Grundstück ein F[REDACTED]-Haus errichtete. Das Berufungsgericht hat auch insoweit einen Schadensersatzanspruch verneint: Es sei nicht nachgewiesen, daß die Beklagten Kenntnis von dem Verlangen der Fa. F[REDACTED]-M[REDACTED]-Bau gehabt hätten; nachdem sie davon erfahren hätten, hätten sie sofort Schritte unternommen, um diese zu unterbinden. Mit dieser Erwägung ist der Sachvortrag der Parteien jedoch noch nicht erschöpfend gewürdigt.

Die Kläger hatten der Beklagten einen Makleralleinauftrag erteilt; das hierdurch begründete Rechtsverhältnis hatte daher den Charakter eines Maklerdienstvertrages (BGH Urteile vom 21. März 1966 - VIII ZR 111/64 - NJW 1966, 1404 = LM BGB § 652 Nr. 17; vom 9. November 1966 - VIII ZR 170/64 - NJW 1967, 198 = LM BGB § 652 Nr. 21; vom 6. Mai 1977 - IV ZR 40/76 - WM 1977, 871). Daran hat auch der Umstand nichts geändert, daß die Beklagte zu 2) in ihrem Schreiben vom 11. Februar 1983 (Bl. 42, 43 d.A.) auf den Rechten aus dem Alleinauftrag "nicht bestehen" wollte und den Klägern eigene Verkaufsbemühungen sowie die Einschaltung anderer Vermittler anheimstellte. Durch eine solche einseitige Erklärung konnte der bereits zustandegekommene Maklerdienstvertrag nicht in einen einfachen Maklervertrag umgewandelt werden. Dafür, daß die Kläger den ihnen nach dem Maklerdienstvertrag zustehenden Leistungsanspruch ausdrücklich oder stillschweigend aufgegeben hätten, fehlt im

Parteivortrag jeder Anhaltspunkt. Die Beklagte zu 2) blieb daher auch nach der Absendung des Schreibens vom 11. Februar 1983 zu weiteren Bemühungen um den Verkauf des Bauplatzes der Kläger verpflichtet. Nach dem derzeitigen Sach- und Streitstand ist nicht auszuschließen, daß sie gegen diese ihrer Tätigkeitspflicht verstoßen hat.

Die Kläger haben sich die Bekundung der Zeugin S [REDACTED] zu eigen gemacht, nach der diese dem Beklagten zu 1) gesagt hat, daß sie und ihr Ehemann an Grundstücken im Gebiet K [REDACTED] interessiert seien, aber nur dann, wenn diese nicht mit einem Fertighaus bebaut werden müßten. Das hätte vom Berufungsgericht rechtlich gewürdigt werden müssen. Grundsätzlich war die Beklagte aufgrund des Maklerdienstvertrages verpflichtet, das Grundstück anzubieten. Sie brauchte zwar nicht jedem Kunden, der bei ihr nach einem Bauplatz nachfragte, auch das Grundstück der Kläger nachzuweisen. Wenn aber der Interessent bestimmte Vorstellungen über das zu erwerbende Objekt äußerte und wenn die Beklagte nicht in der Lage war, ein anderes Objekt zu benennen, das den Anforderungen des Kunden entsprach, dann war es vertragswidrig, wenn sie die Möglichkeit, einen Bauplatz von den Klägern zu erwerben, verschwieg. Besonders schwerwiegend wäre dieser Vertragsverstoß, wenn die Beklagte zu 2) sich gegenüber den Interessenten H [REDACTED] genauso verhalten haben sollte, was von den Klägern unter Beweis gestellt war, vom Berufungsgericht aber nicht tatrichterlich geprüft worden ist und daher zugunsten der Revisionskläger als richtig unterstellt werden muß. Aus der Tatsache, daß die Beklagte zwei Interessenten gegenüber verschwieg, daß der den Klägern

gehörige Bauplatz auch ohne F[REDACTED]-Haus erworben werden konnte, haben die Kläger in der Berufungsinstanz gefolgert, daß sich die Beklagte zu 2) dem Bauträger gegenüber verpflichtet hatte, das Grundstück nur solchen Interessenten zum Kauf anzubieten, die sich verpflichten würden, auf diesem Grundstück ein F[REDACTED]-Haus zu bauen (Bl. 218, 219 d.A.). Ob man diesen Schluß tatsächlich ziehen kann, ist eine Frage der tatrichterlichen Beurteilung. Selbst wenn aber die Beklagte zu 2) eine solche Verpflichtung nicht eingegangen wäre, bliebe die Möglichkeit einer fahrlässigen Verletzung der aus dem Maklerdienstvertrag entspringenden Verpflichtung.

Nach alledem hält die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagten treffe kein eigenes Verschulden daran, daß der Eindruck entstanden ist, der Erwerb des Grundstücks sei nur bei gleichzeitiger Bestellung eines F[REDACTED]-Hauses möglich, einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht wird daher diesen Punkt erneut tatrichterlich zu prüfen haben.

Freilich werden die Kläger, auch wenn der Tatrichter den Grund des Anspruchs bejahen sollte, nicht die Erstattung der gesamten, seit 1982 angefallenen Zwischenkreditzinsen verlangen können, sondern lediglich der Zinsen, die erspart worden wären, wenn die Beklagte zu 2) ihre vertrag-

lichen Pflichten erfüllt hätte. Es fehlen jedoch bisher ausreichende Anhaltspunkte für die genaue Berechnung des Schadens; auch diese muß daher dem Tatrichter überlassen bleiben.

Dr. Hoegen

Rottmüller

Richter am BGH

Dr. Lang kann wegen
Urlaubs nicht unter-
schreiben.

Dr. Hoegen

Dehner

Dr. Ritter