BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

I ZR 235/15

vom

10. November 2016

in dem Rechtsstreit

ECLI:DE:BGH:2016:101116BIZR235.15.0

Der I. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 10. November 2016 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Büscher, die Richter Prof. Dr. Koch, Dr. Löffler, die Richterin Dr. Schwonke und den Richter Feddersen

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten zu 3 und 4 wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen das Urteil des 24. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 5. November 2015 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung der Beklagten zu 3 und 4 gegen das die Widerklage gegen die Klägerin abweisende Urteil der 21. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 14. April 2015 zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 3 und 4 und der Klägerin im Beschwerdeverfahren, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens und die im Beschwerdeverfahren entstandenen außergerichtlichen Kosten der Drittwiderbeklagten tragen die Beklagten zu 3 und 4.

Der Streitwert für den zurückgewiesenen Teil des Beschwerdeverfahrens wird auf 38.080 € sowie für den zurückgenommenen Teil des Beschwerdeverfahrens auf 11.150,67 € festgesetzt.

Gründe:

1 I. Die Klägerin ist Immobilienmaklerin. Die Beklagten zu 3 und 4 beauftragten die Klägerin am 23. Februar 2012 durch einen qualifizierten Alleinauftrag mit der Vermarktung ihres mit einem Doppelhaus bebauten Grundstücks in Köln. Danach sollte die Klägerin das Objekt zu einem Kaufpreis von insgesamt 1.650.000 € anbieten.

2 Die Beklagten zu 1 und 2 besichtigten die Immobilie mehrfach zusammen mit der für die Klägerin tätigen Drittwiderbeklagten. Die Beklagte zu 1 gab am 27. August 2012 für beide Haushälften ein Kaufangebot zum Preis von 1,3 Mio. € ab. Die Beklagten zu 3 und 4 kündigten den der Klägerin erteilten Maklerauftrag mit Schreiben vom 13. September 2012 zum 30. September 2012. Die Beklagte zu 1 erwarb mit notariellen Kaufverträgen vom 8. und 17. Januar 2013 beide Haushälften zum Preis von 935.000 € und 665.000 €.

3 Die Klägerin hat die Beklagten zunächst auf Auskunft über den vereinbarten Kaufpreis für das Objekt in Anspruch genommen und nach erteilter Auskunft von den Beklagten zu 1 und 2 eine Käuferprovision in Höhe von 57.120 € und von den Beklagten zu 3 und 4 eine Verkäuferprovision in Höhe von 38.080 €, jeweils nebst Zinsen, beansprucht.

4 Die Beklagten zu 3 und 4 haben (Dritt-)Widerklage erhoben und die Verurteilung der Klägerin und der Drittwiderbeklagten zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 11.150,67 € nebst Zinsen begehrt.

5 Das Landgericht hat die Beklagten zu 1, 3 und 4 antragsgemäß verurteilt, die Klage gegen den Beklagten zu 2 und die (Dritt-)Widerklage hat es abgewiesen. Die Berufung der Beklagten zu 3 und 4 hat das Berufungsgericht zurückgewiesen und die Revision gegen sein Urteil nicht zugelassen.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

6 Dagegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten zu 3 und 4. Mit der zuzulassenden Revision wollen sie ihre Anträge auf Abweisung der Klage und auf Verurteilung der Klägerin auf die Widerklage weiterverfolgen. Ihre gegen die Drittwiderbeklagte gerichtete Nichtzulassungsbeschwerde haben sie zurückgenommen.

7 II. Die Nichtzulassungsbeschwerde hat teilweise Erfolg. Sie führt gemäß § 544 Abs. 7 ZPO zur teilweisen Aufhebung des angegriffenen Urteils, soweit es die gegen die Klägerin gerichtete Widerklage betrifft, und insoweit zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

8 1. Das Berufungsgericht hat angenommen, der Klägerin stehe gegen die Beklagten zu 3 und 4 ein Anspruch auf Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von 38.080 € nebst Zinsen zu. Die Widerklage der Beklagten zu 3 und 4 sei unbegründet. Zur Begründung hat es ausgeführt:

9 Der Anspruch der Klägerin gemäß § 652 Abs. 1 Satz 1 BGB ergebe sich aus dem von den Parteien abgeschlossenen Maklervertrag. Die Widerklage sei abzuweisen, weil den Beklagten zu 3 und 4 ein Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 BGB nicht zustehe. Zwar habe die Klägerin gegenüber den Beklagten zu 3 und 4 im Rahmen des bestehenden Maklervertrags für Pflichtverletzungen der für sie tätigen Drittwiderbeklagten gemäß § 278 BGB einzustehen. Die Beklagten zu 3 und 4 hätten jedoch nicht schlüssig dargetan, dass die von ihnen behaupteten Pflichtverletzungen für den erst später gefassten Kaufentschluss der Beklagten zu 1 und für die dadurch verursachten finanziellen Nachteile in Form von Zwischenfinanzierungskosten ursächlich gewesen seien.

10 2. Das Berufungsurteil beruht teilweise auf einer Verletzung des Rechts der Beklagten zu 3 und 4 auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG). Das Berufungsgericht hat bei der Abweisung der gegen die Klägerin gerichteten Widerklage zu Unrecht den Vortrag der Beklagten zu 3 und 4 zu behaupteten Pflichtverletzungen der für die Klägerin tätigen Drittwiderbeklagten als unschlüssig angesehen und von einer Beweisaufnahme abgesehen.

11 a) Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung verpflichtet Art. 103 Abs. 1 GG in Verbindung mit den Grundsätzen der Zivilprozessordnung die Gerichte, erheblichen Beweisanträgen nachzugehen. Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebots, die im Prozessrecht keine Stütze findet, verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG (BVerfGE 69, 141, 143 f.; BVerfG, NJW 1993, 254; WM 2012, 492, 493; BGH, Beschluss vom 16. September 2014 - VI ZR 118/13, VersR 2015, 338 Rn. 4; Beschluss vom 23. April 2015 - V ZR 200/14, juris Rn. 7; Beschluss vom 14. Juni 2016 - VI ZR 346/15, juris Rn. 11).

12 b) Zwar kann es an einem ordnungsgemäßen Beweisantritt fehlen, wenn der Vortrag der beweisbelasteten Partei in Bezug auf die unter Beweis gestellte Behauptung widersprüchlich ist (vgl. BGH, Urteil vom 14. Juli 1987 - VI ZR 199/86, VersR 1988, 158; Beschluss vom 14. Juni 2016 - VI ZR 346/15, juris Rn. 13). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist das Vorbringen der Beklagten zu 3 und 4 jedoch weder unschlüssig noch widersprüchlich.

13 aa) Das Berufungsgericht hat angenommen, es könne nicht davon ausgegangen werden, dass die zögerliche Entscheidung der späteren Erwerberin des Doppelhauses, der Beklagten zu 1, auf die behaupteten Pflichtverletzungen der Drittwiderbeklagten im Zusammenhang mit Falschangaben zu dem Zustand der Kupferrohrleitungen und den erzielbaren Mieteinnahmen der kleineren

Doppelhaushälfte zurückzuführen sei. Die Beklagten zu 3 und 4 behaupteten, die Erwerberin habe sich trotz der Richtigstellung der Fehlinformationen zunächst nur zum Kauf der größeren Doppelhaushälfte entschieden und erst danach zum Erwerb der kleineren. Da von Anfang an die Möglichkeit bestanden habe, beide Haushälften einzeln zu erwerben, könnten die angeblichen Falschangaben, die lediglich die kleinere Haushälfte beträfen, nicht für den späteren Entschluss zum Erwerb der größeren Haushälfte ursächlich geworden sein. Zudem spreche die Behauptung der Beklagten zu 3 und 4, erst weitere, außerhalb des Einflussbereichs der Klägerin liegende Umstände hätten zum Kaufentschluss der Beklagten zu 1 betreffend die kleinere Haushälfte geführt, dafür, dass der Zustand der Rohre und die Mieteinnahmen hierbei keine entscheidende Rolle gespielt hätten.

14 bb) Dagegen wendet sich die Beschwerde mit Erfolg.

15 (1) Ein Sachvortrag zur Begründung eines Klageanspruchs ist dann schlüssig und damit erheblich, wenn der Kläger Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person des Klägers entstanden anzusehen (BGH, Urteil vom 12. Juli 1984 - VII ZR 123/83, NJW 1984, 2888, 2889). Eine Partei ist nicht gehindert, ihr Vorbringen im Laufe des Rechtsstreits zu ändern, insbesondere zu präzisieren, zu ergänzen oder zu berichtigen. Dabei entstehende Widersprüchlichkeiten im Parteivortrag können allenfalls im Rahmen der Beweiswürdigung Beachtung finden (BGH, Urteil vom 1. Juli 1999 - VII ZR 202/98, NJW-RR 2000, 208). Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebots wegen vermeintlicher Widersprüche im Vortrag der beweisbelasteten Partei läuft auf eine prozessual unzulässige vorweggenommene tatrichterliche Beweiswürdigung hinaus und verstößt damit zugleich gegen Art. 103 Abs. 1 GG (vgl. BVerfG, NJW 2009, 1585 Rn. 21 f.; BGH, Beschluss vom 19. November

2008 - IV ZR 341/07, RuS 2010, 64 Rn. 3; Beschluss vom 19. Januar 2012 - V ZR 141/11, WuM 2012, 164 Rn. 8; Beschluss vom 6. Februar 2013 - I ZR 22/12, TranspR 2013, 430 Rn. 11).

16 (2) Die Beklagten zu 3 und 4 haben unter Benennung der Beklagten zu 1 und 2 als Zeugen vorgetragen, die Beklagte zu 1 hätte bei zutreffender Information zum baulichen Zustand der kleineren Doppelhaushälfte und zu den damit erzielbaren Mieteinnahmen beide Doppelhaushälften zu dem schließlich vereinbarten Preis sogleich gekauft. Ursache für das niedrigere erste Angebot der Beklagten zu 1 seien unzutreffende Angaben der Drittwiderbeklagten zum Objekt gewesen. Die Drittwiderbeklagte habe der Beklagten zu 1 erklärt, die Rohrleitungen seien nicht erneuert worden. Das Gegenteil sei der Fall gewesen. Außerdem habe die Drittwiderbeklagte eine erzielbare Miete von monatlich 1.300 € für die zweite Doppelhaushälfte angegeben, so dass die Beklagte zu 1 angenommen habe, die Vermietung sei unrentabel. Sie habe deshalb eine Erneuerung der Leitungen sowie eine Zusammenlegung der beiden Haushälften erwogen und die dabei entstehenden Kosten von ihrem Angebot vom 27. August 2012 abgezogen Es seien jedoch Miteinnahmen in Höhe von 2.100 € erzielbar gewesen.

17 (3) Dieser Vortrag ist im Zusammenhang mit den übrigen vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nachvollziehbar. Die Beklagte zu 1 hat in engem zeitlichen Zusammenhang im Januar 2013 beide Haushälften zum Gesamtpreis von 1,6 Mio. € gekauft. Zwischen dem Kaufangebot der Beklagten zu 1 für beide Haushälften über 1,3 Mio. € im August 2012, das nach mehreren Besichtigungen mit der Drittwiderbeklagten abgegeben wurde, und dem Kauf im Januar 2013 hatten die Beklagten zu 3 und 4 den Maklervertrag mit der Klägerin gekündigt und direkte Verhandlungen mit der Beklagten zu 1 geführt, die schließlich zum Vertragsschluss zu einem das ursprüngliche Angebot der Be-

klagten zu 1 um mehr als 20% überschreitenden Kaufpreis geführt hatten. Dies spricht dafür, dass die Beklagte zu 1 von den beklagten Verkäufern Informationen erhalten hat, die ihr aufgrund der Tätigkeit der Klägerin und der für sie handelnden Drittwiderbeklagten bisher nicht bekannt waren und die sie zur Erhöhung ihres Kaufpreisangebots bewogen haben. Die Beklagten zu 3 und 4 haben ihren Vortrag zur Kalkulation der Beklagten zu 1 bei Abgabe ihres ersten Kaufangebots am 27. August 2012 durch deren Notizen auf dem Exposé der Klägerin belegt. Die Beklagten zu 1 und 2 waren im Berufungsverfahren nicht beteiligt und standen als Zeugen zur Verfügung.

18 (4) Angesichts dieses Vortrags und der weiteren unstreitigen Umstände durfte das Berufungsgericht nicht von einer Beweisaufnahme absehen. Es hätte dem Vortrag der Beklagten zu 3 und 4 nachgehen und die angebotenen Beweise erheben müssen. Das Berufungsgericht hat demgegenüber zu Unrecht weiteren Vortrag der Beklagten zu 3 und 4 zur Widerklage zum Anlass genommen, Schlüssigkeitserwägungen anzustellen, die möglicherweise gegen die Glaubhaftigkeit einer den Vortrag der Beklagten zu 3 und 4 bestätigenden Zeugenaussage sprechen könnten. Derartige Überlegungen dürfen jedoch unter Beachtung des Verbots der vorweggenommenen Beweiswürdigung erst dann angestellt werden, wenn das Gericht allen erheblichen Beweisantritten nachgegangen ist.

19 c) Die Gehörsverletzung ist entscheidungserheblich.

20 aa) Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung steht der Makler zu seinem Auftraggeber in einem besonderen Treueverhältnis. Daraus ergeben sich für ihn bestimmte Nebenpflichten bei der Erfüllung seiner Aufgabe. Diese folgen daraus, dass er Interessenvertreter seines Auftraggebers ist. Eine sachgemäße Interessenwahrnehmung gebietet regelmäßig, den Auftraggeber nicht nur über

das aufzuklären, was unerlässlich ist, damit dieser vor Schaden bewahrt wird, sondern auch über alle dem Makler bekannten Umstände, die für die Entschließung des Auftraggebers von Bedeutung sein können (BGH, Urteil vom 8. Juli 1981 - IVa ZR 244/80, NJW 1981, 2685 f.). Diese Verpflichtung trifft den Makler im Allgemeinen auch dann nach beiden Seiten, wenn er nicht nur einseitiger Interessenvertreter einer der beiden zusammenzuführenden Vertragsseiten ist, sondern - wie auch im Streitfall - im zulässigen Rahmen sowohl zu dem Verkäufer als auch dem Kaufinteressenten in Vertragsbeziehung getreten ist. Wie weit die Unterrichtungspflicht zu ziehen ist, hängt von den Umständen des einzelnen Falles ab (BGH, Urteil vom 18. Januar 2007 - III ZR 146/06, NJW-RR 2007, 711 Rn. 11). Der Makler verletzt unter anderem seine Pflichten, wenn er Eigenschaften des Objekts behauptet oder sonstige - eigene oder sich zu Eigen gemachte - Informationen über dieses erteilt, ohne sich die dafür erforderlichen Grundlagen verschafft zu haben. Steht ihm eine solche hinreichende Grundlage nicht zur Verfügung, muss er zumindest diesen Umstand offen legen (BGH, Urteil vom 28. September 2000 - III ZR 43/99 - NJW 2000, 3642; BGH, NJW-RR 2007, 711 Rn. 12). Diese Pflichten treffen den Makler nicht nur gegenüber dem Kaufinteressenten, sondern auch gegenüber dem Verkäufer, wenn er für beide Vertragsteile tätig ist. Übermittelt der Makler unter Verstoß gegen seine Prüfungspflichten einem Kaufinteressenten unrichtige, für die Vermarktung nachteilige Informationen, liegt deshalb darin eine Verletzung des mit dem Verkäufer bestehenden Maklervertrags.

21 bb) Eine solche Pflichtverletzung haben die Beklagten zu 3 und 4 behauptet. Sie haben dargelegt, die für die Klägerin tätige Drittwiderbeklagte habe gegenüber der Beklagten zu 1 als späteren Erwerberin unzutreffende Angaben zum Objekt gemacht, die zum vorläufigen Scheitern des Geschäfts geführt hätten; hätte die Erwerberin zutreffende Angaben erhalten, hätte sie das Objekt bereits im August 2012 gekauft. Ihnen als Verkäufern wären Finanzierungskos-

ten in Höhe der Widerklageforderung erspart geblieben. Trifft dieser Vortrag zu, wäre die gegen die Klägerin gerichtete Widerklage begründet.

22 III. Die weitergehende Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision ist zurückzuweisen, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts sowie die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordern (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Von einer weitergehenden Begründung wird gemäß § 544 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 ZPO abgesehen.

Büscher Koch Löffler

Schwonke Feddersen

Vorinstanzen:
LG Köln, Entscheidung vom 14.04.2015 - 21 O 522/13 -
OLG Köln, Entscheidung vom 05.11.2015 - 24 U 96/15 -