

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 279/64

URTEIL

Verkündet am
26. April 1967
Klett,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 1) der Kauffrau Katharina W [REDACTED], Inhaberin der Firma
"C [REDACTED]-Immobilien K. W [REDACTED]" in D [REDACTED], K [REDACTED]-
Straße [REDACTED],
- 2) des Kaufmanns Bernhard W [REDACTED] in D [REDACTED], K [REDACTED]-
M [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagte und zu 1) Revisions-
klägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Postschaffner Heinrich S [REDACTED] in F [REDACTED], K [REDACTED]-
[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. April 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Messner, Mormann und Braxmaier für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 2. Dezember 1964 wird auf Kosten der Beklagten zu 1 zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte zu 1 (im folgenden: Beklagte genannt) vermittelte als Maklerin einen Vertrag zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 2. In diesem schriftlichen Vertrag vom 16. Oktober 1961 erklärte der Beklagte zu 2, daß er auf seinem Baugelände in G [REDACTED] für den Kläger eine Eigentumswohnung vorsehe. Der Kaufpreis sollte 33 419 DM betragen. Weitere 1 000 DM sollte der Kläger als Finanzierungskosten bezahlen. 7 000 DM waren anzuzahlen. Diese 7 000 DM überwies der Kläger zusammen mit einer Maklergebühr in Höhe von 911,68 DM an die Beklagte, die den Betrag von 7 000 DM an den Beklagten zu 2 weiterleitete. Am 30. März 1962 teilte die Beklagte dem Kläger mit, daß der geplante Einzugstermin vom Mai 1962 nicht eingehalten werden könne. Sie stellte dem Kläger anheim, vom Vertrage über die Eigentumswohnung zurück-

zutreten. Daraufhin trat der Kläger von dem genannten Vertrage zurück und verlangte die Rückzahlung der überwiesenen 7 911,68 DM, die ihm jedoch verweigert wurde, obwohl sie in Schreiben vom 30. März 1961 ausdrücklich zugesagt worden war. Der Kläger klagte den Betrag nebst Zinsen gegen beide Beklagte ein. Er erwirkte gegen den Beklagten zu 2 ein Versäumnisurteil, das in Rechtskraft erwuchs. Beide Vorinstanzen haben die Beklagte zur Zahlung der 7 911,68 DM nebst Zinsen verurteilt. Mit der Revision erstrebt die Beklagte Abweisung der Klage, soweit sie zur Zahlung von 7 000 DM nebst Zinsen verurteilt worden ist. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß zwischen dem Kläger und der Beklagten ein Maklervertrag bestand, der die Beklagte verpflichtete, den Kläger über die Verhältnisse des Vertragsgegners, des Beklagten zu 2, ihres von ihr geschiedenen Ehemannes, alles das mitzuteilen, was für den Kläger unerlässlich war, um ihn vor Schaden zu bewahren. Diese Verpflichtung traf die Beklagte auch dann, wenn sie, wie die Revision geltend macht, nicht nur mit dem Kläger, sondern auch mit dem Beklagten zu 2 einen Maklervertrag abgeschlossen haben sollte. Die Beklagte war in diesem Falle verpflichtet, in strenger Unparteilichkeit und in einer fairen Weise vorzugehen, ohne einen ihrer Auftraggeber unnötig bloßzustellen (vgl. Urt. des erkennenden Senats vom 8. Februar 1967 - VIII ZR 174/64 = BB 1967, 263). Wenn sie aber Zweifel an der persönlichen Zuverlässigkeit oder an der Bonität des Beklagten zu 2 hatte, so durfte sie das dem Kläger nicht verschweigen.



II. Das Berufungsgericht wirft der Beklagten vor, diese Aufklärungspflicht in fahrlässiger Weise verletzt zu haben. Es führt dazu aus:

Die Beklagte habe vor Abschluß des Vertrages vom 16. Oktober 1961 gewußt, daß der Beklagte zu 2 in den Jahren 1957, 1958 ein ungeordnetes Leben geführt habe, das auch Gegenstand des Ehescheidungsprozesses der beiden Beklagten gewesen sei. Es sei ihr bekannt gewesen, daß dieser Lebenswandel - der Beklagte zu 2 habe viel getrunken und bis nachmittags im Bett gelegen - in ganz Düsseldorf Anstoß erregt habe. Die Beklagte habe ferner gewußt, daß der Beklagte zu 2 im Herbst 1961 Restkaufpreisschulden von 157 580 DM gehabt habe, von denen 82 000 DM am 31. Dezember 1961 und 75 580 DM am 15. Februar 1961 fällig gewesen seien. Desweiteren sei ihr der Inhalt eines gegen den Beklagten zu 2 von einer Auftraggeberin (Frau K██████) eingeleiteten Rechtsstreits (s. die beiliegenden Akten 3 O 348/60 LG Düsseldorf) bekannt gewesen, weil sie selbst mitverklagt gewesen sei. In diesem Prozeß, in dem die dortige Klägerin 10 700 DM von den Beklagten des vorliegenden Prozesses verlangte, sei zutage getreten, daß der Beklagte zu 2) 16 790 DM von Mietinteressenten als Mietvorauszahlung oder als verlorenen Baukostenzuschuß vereinnahmt hatte, einer vorprozessualen Aufforderung der Auftraggeberin, über die Verwendung der Gelder abzurechnen, nicht nachgekommen sei und auch nicht in der Lage gewesen sei, hierüber eine ordnungsmäßige Abrechnung im Rechtsstreit zu geben. Infolge der Auseinandersetzung der Beklagten über die Ehescheidung habe bei dem Beklagten zu 2 eine solche geschäftliche Unordnung geherrscht, daß Abrechnungen, Unterla-

gen und Belege nicht mehr auffindbar gewesen seien. Die Klägerin, Frau K., habe im Prozeß gegen den Beklagten zu 2 sogar den Vorwurf der Veruntreuung erhoben, der im Herbst 1961 nicht geklärt gewesen sei. Dieser ganze Komplex von Tatsachen sei geeignet gewesen, gegen die Zuverlässigkeit, Vertragstreue und Bonität des Beklagten zu 2 Bedenken zu erwecken. Ein sorgfältig beratender Makler, dem, wie der Beklagten alle diese Tatsachen genauestens bekannt gewesen seien, habe das erkennen müssen und sei daher verpflichtet gewesen, den Auftraggeber auf diese Bedenken hinzuweisen. Die Beklagte habe sich bewußt sein müssen, daß sie durch Verschweigen aller dieser Umstände ihrem Auftraggeber, dem Kläger, ein Risiko aufbürdete, das ein Auftraggeber in der Regel nicht ohne weiteres auf sich zu nehmen bereit sei.

III. Diese Erwägungen des Berufungsgerichts lassen keinen Rechtsirrtum erkennen. Die Revision bekämpft sie ohne Erfolg.

Es ist entgegen der Ansicht der Revision kein Rechtsverstoß, wenn das Berufungsgericht aus der unstreitigen Tatsache, daß der Beklagte zu 2 in den Jahren 1957, 1958 ein ungeordnetes Leben geführt hat, den Schluß zieht, er sei seiner ganzen Persönlichkeit nach ein unzuverlässiger Vertragspartner, von dem man keine Vertragstreue habe erwarten können, und die Beklagte habe das erkannt. Die allein dem Tatrichter zustehende Würdigung ist rechtlich nicht zu beanstanden. Denn das Berufungsgericht konnte davon ausgehen, daß die Lebensführung des Beklagten in ganz Düsseldorf, d.h. in der für den Beklagten in Betracht kommenden Öffentlichkeit, bekannt war. Evident hat das Berufungsgericht hieraus in nicht zu beanstandender Weise gefolgert,

daß sich eine solche Lebensweise nicht mehr als gelegentliche Entgleisung erklären lasse, sondern daß hier in der Persönlichkeit des Beklagten zu 2 begründete Ursachen vorliegen, die eine auch der Beklagten bekannte tief verwurzelte Unzuverlässigkeit erkennen ließen.

Deshalb beruht die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Unzuverlässigkeit des Beklagten zu 2 sich auch noch zur Zeit des Vertragsschlusses mit dem Kläger ausgewirkt habe, auf einer ausreichenden Grundlage. Hiernach ist es entgegen der Ansicht der Revision kein Rechtsverstoß des Berufungsgerichts, wenn es der Beklagten den Gegenbeweis dafür aufbürdet, daß der Beklagte zu 2 seinen Lebenswandel in den späteren Jahren grundlegend geändert habe.

Es kann dahinstehen, ob diese der Beklagten bekannten Persönlichkeitsmängel ihres geschiedenen Ehemannes, des Beklagten zu 2, als solche der Offenbarungspflicht unterlagen. Jedenfalls durfte die Beklagte dem Kläger nicht verschweigen, daß er bei der ihr bekannten Unzuverlässigkeit des Beklagten zu 2 ein Risiko einging, wenn er diesem eine Anzahlung von 7 000 DM ohne Sicherheit gab. Zu einem solchen Hinweis war sie umsomehr verpflichtet, als ihr auch die Vorgänge des Rechtsstreits bekannt waren, den die Auftraggeberin des Beklagten zu 2 gegen die beiden Beklagten des vorliegenden Prozesses angestrengt hatte. Denn diese Vorgänge bewiesen ebenfalls eine der Beklagten genau bekannte Unzuverlässigkeit des Beklagten zu 2. Der Ansicht der Revision, nach dem Stande dieses Rechtsstreits im Herbst 1961 - der Frozeß ist erst durch Urteil des erkennenden Senats vom 15. Juni 1966 beendet worden - hätten sich nach dem beiderseitigen Vorbringen der Parteien keine Bedenken gegen die Zuverlässigkeit des Beklagten zu 2 gezeigt, zumal die Klägerin ihre Klage von ursprünglich 10 700 auf 7 293 DM er-

mäßigt habe, ist nicht zu folgen. Die Revision verkennt, daß dem Beklagten zu 2 vorgeworfen wurde, er habe vor Beginn des Prozesses trotz ausdrücklicher Aufforderung der Klägerin, Frau Knauss, nicht abgerechnet und sei auch während des Prozesses nicht in der Lage gewesen, ordnungsmäßig abzurochnen. Dieser Vorwurf hat mit der Klageermäßigung nichts zu tun und wurde schon zu Beginn des Prozesses vor Oktober 1961 erhoben. Er war der mitverklagten Beklagten genau bekannt. Sie wußte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts, daß er berechtigt war.

Wenn das Berufungsgericht aus den in den Monat Oktober 1961 fallenden Vorgängen bei der Einleitung des hier streitigen Bauprojektes in G■■■■■, die der Beklagten ebenfalls bekannt waren, den Schluß zieht, daß der Beklagten Zweifel an der Bonität des Beklagten zu 2 kommen mußten, so ist auch diese Würdigung entgegen den Revisionsangriffen aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Denn gegen den Beklagten bestanden nach den Feststellungen des Berufungsgerichts damals kurzfristige Restkaufpreisforderungen in Höhe von zusammen 157 580 DM. Es stand im Ermessen des Tatrichters, hierin eine Gefahr für die Liquidität des Beklagten zu erblicken und nach der Lebenserfahrung darauf zu schließen, daß auch die Beklagte das Risiko eines Auftraggebers erkannte, der sich ohne Sicherheit auf eine Vorleistung von 7 000 DM einließ. Dem steht nicht entgegen, daß der Beklagte zu 2, worauf sich die Revision beruft, Eigentümer eines Hauses und Miteigentümer zweier weiterer Häuser gewesen sein mag, daß er damals Zahlungen leistete und auch, was die Revision besonders hervorhebt, später das Bauprogramm schließlich reibungslos zu Ende führte. Die Beklagte durfte als sorgfältige Maklerin, der die Unzuverlässigkeit ihres geschiedenen Ehemannes bekannt war und der auch Zweifel an seiner Bonität kommen mußten, die gekennzeich-

neten Risiken dem Kläger nicht verschweigen. Tatsächlich hat der Kläger vom Beklagten zu 2 die Anzahlung ja auch nicht zurückerhalten.

Das Berufungsgericht geht daher zu Recht davon aus, daß die Beklagte ihre Sorgfaltspflichten als Maklerin verletzt hat. Sie trifft entgegen der Ansicht der Revision auch ein Verschulden. Wenn man der Ansicht der Revision in der Annahme folgen wollte, die Beklagte sei hinsichtlich des Umfangs ihrer Offenbarungspflichten gutgläubig gewesen, so hat sie sich zumindest in schuldhafter Weise geirrt.

IV. Das Berufungsgericht stellt fest, der Kläger hätte den Vertrag vom 16. Oktober 1961 mit dem Beklagten zu 2 nicht abgeschlossen, wenn ihm die Beklagte die unter III erörterten Mitteilungen gemacht hätte. Das entspreche der Lebenserfahrung. Zumindest entspreche es der Lebenserfahrung, daß der Kläger zuvor Ermittlungen über die Bonität des Beklagten zu 2 veranlaßt und dadurch festgestellt hätte, daß der Beklagte zu 2 am 20. Februar 1961 wegen einer Forderung einer Spar- und Kreditkasse in Höhe von 5 000 DM einen Haftbefehl zur Erzwingung des Offenbarungseides gegen sich habe ergehen lassen. Bei Aufdeckung dieses Umstandes hätte der Kläger davon abgesehen, seine Bausparsumme ungesichert dem Zweitbeklagten auszuhändigen. Diese Würdigung des Berufungsgerichts ist rechtlich möglich. Sie wird von der Revision zu Unrecht mit dem Hinweis beanstandet, die Mitteilung der reinen Tatsachen, daß gegen den Beklagten zu 2 ein Prozeß wegen Abrechnung über fremde Gelder schwebte, daß er Restkaufpreisschulden habe und früher einen unsoliden Lebenswandel geführt habe, hätte dem Kläger keine Zweifel an der Zuverlässigkeit und der Bonität des Beklagten zu 2 vermittelt. Da die Beklagte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts selbst Zweifel an der Zuver-

lässigkeit und der Bonität des Beklagten zu 2 haben mußte, war sie als Maklerin verpflichtet, den Kläger über die reinen Tatsachen hinaus auf die unter III erörterten Risiken hinzuweisen. Wäre die Beklagte ihrer so verstandenen Sorgfaltspflicht nachgekommen, so hätte der Kläger nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zumindest Nachforschungen angestellt und wäre, wie das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung annimmt, auf die angeführten Offenbarungsvorgänge gestoßen, was ihn nach der rechtlich einwandfreien Feststellung des Berufungsgerichts auf alle Fälle von der Überweisung der 7 000 DM abgehalten hätte.

V. Nach alledem hat die Beklagte dem Kläger wegen schuldhafter Verletzung ihrer Offenbarungspflicht den durch den Verlust der 7 000 DM erwachsenen Schaden zu ersetzen.

Ein Mitverschulden, das zu einer Minderung des Schadensersatzanspruches hätte führen können, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Es sind auch entgegen der Ansicht der Revision keine Umstände hervorgetreten, die das Berufungsgericht hätten veranlassen müssen, ein Mitverschulden des Klägers anzunehmen. Daß dieser die 7 000 DM ohne vorherige Nachforschungen über die Verhältnisse seines Vertragspartners überwiesen hat, kann ihm nicht als Verletzung eigener Sorgfaltspflichten angerechnet worden, weil er aufgrund des Maklervertrages erwarten konnte, daß ihn die Beklagte auf etwaige Risiken aufmerksam mache. Daß ihm selbst etwa etwas Nachteiliges über den Beklagten zu 2 bekannt gewesen sei, das ihn zu Nachforschungen hätte veranlassen müssen, hat die Beklagte nicht geltend gemacht.

VI. Die Verurteilung der Beklagten auf Ersatz der 7 000 DM ist daher zu Recht ergangen. Deshalb war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier