

Nachschlagewerk: ja
Antliche Sammlung: nein

EGB § 652; BundesbauG v. 23. Juni 1960, BGBl I 341, § 185

Zur Frage, ob ein Makler deshalb schadensersatzpflichtig gemacht werden kann, weil er seinen Auftraggeber bei Vermittlung eines Grundstücksverkaufs im Dezember 1959 nicht davon unterrichtete, daß nach dem damals schon geplanten Bundesbaugesetz mit der (dann ab 19. Oktober 1960 tatsächlich erfolgten) Aufhebung des Preisstopps auch für unbebaute Grundstücke zu rechnen sei.

BGH, Urt. v. 29. Januar 1964 - VIII ZR 86/62 OLG Hamburg
LG Hamburg

VIII ZR 86/62

Verkündet am 29. Januar 1964
1. St., Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Frau Käthe L. [REDACTED] in H. [REDACTED], R. [REDACTED] weg [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Haus- und Hypothekemakler John S. [REDACTED] in H. [REDACTED],
[REDACTED]straße [REDACTED]

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 29. Januar 1964 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Artl, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
8. Zivilsenats des Hanseatischen
Oberlandesgerichts zu Hamburg vom
22. Januar 1962 wird auf Kosten der
Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Ende 1933 erhielt der Beklagte von dem damals noch lebenden Vater der Klägerin, der Eigentümer eines 19 000 qm großen unbebauten Grundstücks in K■■■■■■■■■■ war, den Auftrag, den Verkauf dieses Grundstücks zu vermitteln. Es kam jedoch bis zum Tode des Vaters nicht zu der Veräußerung, weil die Preisangebote der Interessenten zu niedrig lagen. Auch nachdem die Klägerin als Erbin ihres Vaters Eigentümerin des Grundstücks geworden war, scheiterten lange Zeit alle in ihrem Auftrage von dem Beklagten unternommenen Verkaufsversuche an den zu niedrigen Angeboten der Interessenten. Im Jahre 1955 ließ sich indes der Grundstücksnachbar Freiherr von H■■■■■■■■■■ ein dingliches Vorkaufsrecht bestellen. Am 4. Mai 1959 schloß die Klägerin ohne die Vermittlung des Beklagten, einen Kaufvertrag mit dem Wirtschaftsjuristen, Botschaftsrat Z.N.v. Dr. W■■■■■■■■■■, zu einem Preis von 5,50 DM je qm. Der Kaufvertrag wurde wieder rückgängig gemacht, weil Freiherr von H■■■■■■■■■■ nicht auf sein Vorkaufsrecht verzichtete. Am 29. September 1959 schlossen jedoch dieselben Vertragsparteien, ebenfalls ohne die Vermittlung des Beklagten, einen Vertrag, durch den sich die Klägerin verpflichtete, Dr. W■■■■■■■■■■ zu denselben Bedingungen das Erbbaurecht an dem Grundstück zu verschaffen. Das Grundbuchamt wies den Eintragungsantrag im Hinblick auf das im Range vorgehende dingliche Vorkaufsrecht des Freiherrn von Harder zurück. Von H■■■■■■■■■■, der sich durch die Verhandlungen und die Verträge der Klägerin mit Dr. W■■■■■■■■■■ hintergangen fühlte, drängte nun seinerseits auf einen baldigen Erwerb des Grundstücks. Er bot dem beklagten Makler einen Preis von 6 DM je qm. Bei einer Besprechung dieser Offerte nannte die Klägerin dem Beklagten einen ihr genehmen Preis von 6,50 DM. Schließlich

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



kam es am 9. Dezember 1959 durch Vermittlung des Beklagten zu einem Kaufvertrag zwischen der Klägerin und dem Freiherrn von H. auf der Basis von 7 D. je qm (Gesamtgrundstückspreis = 122 265 DM). Freiherr von H. wurde am 19. April 1960 als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Am 29. Oktober 1960 fiel der gesetzlich normierte Preisstopp für unbebaute Grundstücke weg (§ 185 BBauG). In den folgenden Monaten verlangte die Klägerin mit der Begründung, der Beklagte hätte sie vor Abschluß des Kaufvertrages mit Freiherr von H. auf die damals schon erkennbare Lage aufmerksam machen müssen, Schadensersatz. Sie klagte alsdann einen Betrag von 7 000 DM nebst Zinsen als Teilbetrag eines Schadens ein, den sie mit 100 000 bis 200 000 DM bemas. Der Beklagte erhob Widerklage mit dem Antrage auf Feststellung, daß der Klägerin auch über die Klageforderung hinaus keine Ansprüche gegen sie zustehen.

Das Landgericht wies die Klage ab und gab der Widerklage statt. Die Klägerin legte Berufung ein mit dem Antrage, der Klage zu entsprechen und die Widerklage insoweit abzuweisen, als festgestellt worden sei, daß ihr bis zu dem Betrage von 100 000 DM keine Ansprüche zustehen. Den weitergehenden Feststellungsantrag erkannte sie an. Die Berufung blieb ohne Erfolg. Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihre im Berufungsrechtszuge gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war der Beklagte im Zeitpunkt des durch seine Vermittlung zustandegewonnenen Grundstückskaufvertrages der Klägerin mit dem Freiherrn von H. (9.12.1959) davon unterrichtet, daß

eine Gesetzesänderung geplant war (durch das später erlassene Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960), durch die die Preisstoppvorschriften auch für unbebaute Grundstücke aufgehoben werden sollten. Diesen für einen Verkaufsentschluß der Klägerin möglicherweise erheblichen Umstand hat der Beklagte der Klägerin nicht mitgeteilt. Gleichwohl kann der Standpunkt der Klägerin, der Beklagte habe sich ihr gegenüber durch dieses Verhalten schadensersatzpflichtig gemacht, nicht gebilligt werden.

Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, ist nicht die Frage zu entscheiden, inwieweit ein Makler verpflichtet ist, seinem Auftraggeber Tatsachen mitzuteilen, die sich auf die Bedingungen des konkreten Geschäfts und den Vertragsgegner beziehen. Hier fragt es sich vielmehr, ob der Makler darüberhinaus auch die Pflicht hat, seinen Auftraggeber über allgemeine Umstände aufzuklären, die möglicherweise für dessen Entschluß, zu dem in Aussicht genommenen Zeitpunkt und zu den in dieser Zeit gültigen Preisen zu verkaufen, von Bedeutung sein können. Eine grundsätzliche Stellungnahme zu dieser Frage, deren Entscheidung im Einzelfalle sich weitgehend nach den Grundsätzen von Treu und Glauben richtet, ist indessen ebenfalls nicht erforderlich (vgl. zur Mitteilungspflicht des Maklers BGH Urt. vom 8. März 1956 - II ZR 73/55 - = BB 1956, 733; ferner BGHZ 36, 323, 328). Denn im vorliegenden Falle liegen, wie das Berufungsgericht rechtlich einwandfrei ausführt, die Umstände so, daß eine Mitteilungspflicht nach den Grundsätzen von Treu und Glauben auf alle Fälle zu verneinen ist. Dabei ist zunächst von Bedeutung, daß die Klägerin den Beklagten nach den einwandfreien Feststellungen des Berufungsgerichts nicht um seine Beratung gebeten hat, daß also weitere rechtliche Beziehungen, als sie der Maklervertrag im

Regelfälle mit sich bringt, zwischen den Parteien nicht entstanden sind. Die Frage, ob der Beklagte die Klägerin darauf hinweisen mußte, daß in absehbarer Zeit mit dem Wegfall der Freisstoppbestimmungen auch für unbebaute Grundstücke zu rechnen sei, beurteilt sich daher nur danach, ob sich diese Mitteilungspflicht aus der allgemeinen, jedem Makler obliegenden Treupflicht herleiten läßt. Diese Rechtslage wird von der Revision nicht verkannt. Deshalb ist der Revision andererseits auch darin zu folgen, daß eine etwaige Mitteilungspflicht des Beklagten sich auf einen bloßen Hinweis zur Rechtslage beschränkt hätte, so daß die vom Berufungsgericht aufgeworfene Frage, ob dem Beklagten zugemutet werden konnte, das Risiko für einen anderen Verlauf der Preisentwicklung zu übernehmen, hier keine Rolle spielt. Nur wenn ein Beratungsvertrag zwischen den Parteien zustandegekommen wäre, hätte diese Frage von Bedeutung sein können.

Den Erwägungen, die das Berufungsgericht d zu geführt haben, eine Mitteilungspflicht des Beklagten zu verneinen, ist entgegen den Angriffen der Revision im Ergebnis zu folgen.

Die Frage, ob hier ein Hinweis des Beklagten auf die mögliche Preisentwicklung am Platze war, ob ihm also eine Aufklärungspflicht traf, deren Verletzung eine Schadensersatzverpflichtung nach sich ziehen konnte, läßt sich nicht entscheiden, ohne auf die subjektiven Vorstellungen einzugehen, die sich dem Beklagten angesichts der besonderen Umstände des Falles nach den Feststellungen des Berufungsgerichts aufdrängen mußten und auch aufgedrängt haben. Ein Hinweis war nicht erforderlich, wenn der Beklagte nach Lage der Sache davon ausgehen durfte, daß die Klägerin über die damals schwebenden, in der Öffentlichkeit lebhaft er-

Erststen Parlamentsberatungen über die Gestaltung des Bundesbaugesetzes und den damit verbundenen Wegfall des Preisstopps aus der Tagespresse unterrichtet war. Im Berufungsurteil wird die Klägerin als eine geschäftsgewandte Frau bezeichnet, die damals einem großen Handelstetrieb vorstand und umfangreichen Grundbesitz hatte, den sie mindestens zum Teil selbst verwaltete. Danach hatte der Beklagte keinen Anlaß anzunehmen, die Klägerin sei über die Lage auf dem Grundstücksmarkt nicht unterrichtet und bedürfe eines besonderen Hinweises auf die bevorstehende Gesetzesänderung, die den interessierten Kreisen aus der Tagespresse ohnehin bekannt war. Ebensowenig waren die übrigen Umstände geeignet, in dem Beklagten die Vorstellung hervorzurufen, er müsse die Klägerin auf den späteren Wegfall des Preisstopps hinweisen.

Eher war das Gegenteil der Fall. Denn die Klägerin hatte kurze Zeit vorher unter Ausschaltung des Beklagten versucht, den Grundbesitz an einen anderen Käufer, den Botschaftsrat z.Bv. Dr. W. [REDACTED] zu veräußern. Sie hätte dabei einen nicht unerheblich niedrigeren Kaufpreis erzielt und hatte, wie das Berufungsgericht ersichtlich annimmt, bei dem Beklagten den Eindruck erweckt, daß sie unter allen Umständen an ihrem Verkaufsentschluß festhalten wolle, wenn sie nur einen angemessenen Kaufpreis erzielen würde. Sie hatte sogar den Rat des Beklagten, von einer Einräumung des Erbbaurechts an Dr. W. [REDACTED] abzusehen, ausdrücklich ausgeschlagen, so daß der Beklagte auch hieraus den Schluß ziehen durfte, die Klägerin sei sich über die Frage, ob es ihren geschäftlichen Interessen entsprach, den Grundbesitz in Sylt nunmehr zu einem von ihr für angemessen gehaltenen Preis zu verkaufen, schon selbst schlüssig geworden und lege keinen Wert darauf, mit ihm

hierüber noch Erörterungen zu pflegen. hinzu kommt, daß die Klägerin nach den Feststellungen im Berufungsurteil auch schon bei früheren Gelegenheiten auf den Rat und den Beistand des Beklagten verzichtet hatte. Sie hatte nämlich bereits im Jahre 1953, als der Beklagte nach ihrer Meinung nicht schnell genug Kredite für das damals notleidende Geschäft beschaffte, einen anderen Makler zugezogen. Bei dieser Sachlage brauchte das Berufungsgericht auch nicht anzunehmen, es habe zwischen den Parteien ein besonderes Vertrauensverhältnis bestanden, aus dem heraus für den Beklagten die Verpflichtung hätte erwachsen können, die Frage nach dem Wegfall des Preisstopps zu berühren.

Mit Recht hat sich das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung auch darauf gestützt, im Dezember 1959 seien die Gesetzesarbeiten noch gar nicht soweit fortgeschritten gewesen, daß sich dem Beklagten der Gedanke hätte aufdrängen müssen, es sei notwendig, die selbständig handelnde Klägerin auf die Möglichkeit einer Gesetzesänderung hinzuweisen. Es war nämlich noch nicht zu übersehen, ob und in welchem Zeitpunkt das geplante Gesetz (Bundesbaugesetz) in Kraft treten würde.

Erst recht konnte damals nach den rechtlich einwandfreien Feststellungen des Berufungsgerichts noch in keiner Weise überblickt werden, wie sich das geplante Bundesbaugesetz auf die Preisgestaltung für unbebaute Grundstücke auswirken würde, zumal der Gesetzgeber selbst in Erkenntnis der Gefahr einer Preissteigerung schon im damaligen Zeitpunkt Vorkehrungen in Gestalt einer progressiven Baulandsteuer geplant hatte, um eine Steigerung der Grundstückspreise zu verhindern.

Es liegt nach alledem kein Rechtsfehler darin, daß das Berufungsgericht unter diesen Umständen eine schuldhaftes Vertragsverletzung des Beklagten verneint.

I. Vergeblich greift die Revision die Feststellungen des Berufungsurteils mit der Verfahrensrüge an, das Berufungsgericht habe unter Verletzung des § 286 ZPO die Bekundungen des Zeugen Dr. W. nicht berücksichtigt, daß sich der Beklagte anlässlich des Vertrages der Klägerin mit dem Zeugen Dr. W. über die Verschaffung des Erbbaurechts dahin geäußert habe, "heute gäbe die Klägerin das Grundstück im Hinblick auf den zu erwartenden Wegfall des Freisstopps nicht mehr weg; sie würde warten bis sie von einem Käufer mehr erhalte". Einer ausdrücklichen Erwähnung dieser Aussage bedurfte es schon deshalb nicht, weil nicht feststeht, wann die von dem Zeugen bekundete Äußerung des Beklagten gefallen sein soll und weil der Beklagte dann den Verkauf des Grundstücks tatsächlich zu einem Preis vermittelt hat, der nicht unerheblich höher war, als der von der Klägerin mit dem Zeugen vereinbarte. Die Erwägungen des Berufungsgerichts sind daher entgegen der Ansicht der Revision auch unter Einbeziehung dieser Aussage geeignet, seine Entscheidung zu tragen.

II. Das Berufungsgericht hat weiterhin geprüft, ob der Sachverhalt eine Grundlage für eine Haftung des Beklagten aus unerlaubter Handlung bietet, ist aber ebenfalls rechtsirrtumsfrei zur Verneinung dieser Frage gelangt. Die Revision hat in dieser Richtung keine Angriffe erhoben.

Das Berufungsgericht hat daher bei dieser Sachlage mit Recht die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben.

Die Revision ist sonach mit der Kostenfolge aus
§ 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Bundesrichter Artl
ist beurlaubt und
ortsabwesend und
daher an der Unter-
schriftsleistung
verhindert.

Dr. Mezger

Dr. Haidinger

Dr. Messner

Mormann