

35

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 278

Auch wer die gesamten Vertragsverhandlungen einem Makler als Repräsentanten überlassen hat und überdies zu diesem erkennbar in engen Geschäftsbeziehungen steht, kann sich von dessen vorvertraglichen Erklärungen gegenüber dem späteren Vertragspartner vor Beendigung der notariellen Beurkundung mit der Folge distanzieren, daß er ein Verschulden des Maklers nicht gemäß § 278 BGB wie eigenes Verschulden zu vertreten hat.

BGH, Urt. v. 2. Juni 1995 - V ZR 52/94 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 52/94

URTEIL

Verkündet am:
2. Juni 1995
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Klaus R [REDACTED], T [REDACTED] Weg [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

1. Götz D [REDACTED],
2. Konstanze D [REDACTED],
beide wohnhaft G [REDACTED] platz [REDACTED], F [REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und
[REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juni 1995 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf und Dr. Wiebel

für Recht erkannt:

Auf die Revision wird das Teilurteil des 26. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 12. Januar 1994 aufgehoben, soweit es zum Nachteil des Beklagten ergangen ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 28. Dezember 1989 kauften die Kläger von dem Beklagten ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück in B██████ zum Preise von 21 Mio DM. Den Vertragsschluß hatte auf der Verkäuferseite der Zeuge St██████ vorbereitet. Der Beklagte hatte ihn als Makler eingeschaltet und ihm die gesamte Verhandlungs-



führung bei den Vorgesprächen und zunächst auch noch während des Beurkundungstermins überlassen.

Die Kläger zahlten 20 Mio DM an den Beklagten direkt und hinterlegten 1 Mio DM vereinbarungsgemäß auf ein Anderkonto des beurkundenden Notars zur Weiterleitung an den Beklagten, sobald dieser eine Baugenehmigung "hinsichtlich der Aufstockung des Kaufgegenstandes für weiteren Wohnraum gemäß den Grundzügen der derzeitigen Planung ... (bis ca. 1.500 qm neue Fläche)" vorlegte.

Anfang 1991 wurde die Baugenehmigung, vorbehaltlich einer Prüfung und Genehmigung des noch fehlenden Standsicherheitsnachweises, erteilt. Der Notar leitete den hinterlegten Betrag an den Beklagten weiter.

Die Kläger sehen sich in ihren Erwartungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der geplanten Aufstockung getäuscht. Sie behaupten, der Zeuge Steinbrecher habe ihnen die Baumaßnahme als besonders günstig dargestellt: Nach den weitgehend fertiggestellten Planungen würden die Baukosten 3 Mio DM nicht überschreiten; die Finanzierung erfordere einen Zins- und Tilgungsaufwand von 192.000 DM; damit könne bei möglichen jährlichen Mehreinnahmen an Mieten von 269.500 DM ein Überschuß von jährlich 77.500 DM erwirtschaftet werden. Diese Rechnung habe sich jedoch als "vollkommen unrealistisch" herausgestellt, da die Baukosten wenigstens 6,4 Mio DM betrügen.

Die Kläger nehmen den Beklagten auf Schadensersatz in Anspruch und verlangen u.a. Zahlung von 1 Mio DM. Um diesen

Betrag sei der ursprünglich auf 20 Mio DM festgesetzte Kaufpreis wegen der Möglichkeit der Aufstockung des Gebäudes erhöht worden.

Das Landgericht hat die Klage insgesamt abgewiesen. Das Kammergericht hat ihr in Höhe von 1 Mio DM nebst Zinsen durch Teilurteil stattgegeben. Hiergegen richtet sich die Revision des Beklagten, der die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstrebt. Die Kläger beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

In der Revisionsinstanz haben die Kläger dem Notar Kärgel und der Beklagte dem Makler Steinbrecher den Streit verkündet.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat eine Schadensersatzhaftung des Beklagten unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß bejaht: Die Kläger seien durch eine Fehlinformation des Zeugen Steinbrecher, dessen Verschulden sich der Beklagte nach § 278 BGB zurechnen lassen müsse, über die Wirtschaftlichkeit der Aufstockung des Kaufobjektes zum Abschluß eines Vertrages bewogen worden, den sie bei sachgerechter Aufklärung nicht oder jedenfalls nicht zu dem Ge-

samtpreis von 21 Mio DM getätigt hätten. Der insoweit erstattungsfähige Schaden betrage 1 Mio DM; denn die Kläger hätten diesen Kaufpreisanteil gerade mit Rücksicht auf die beabsichtigte und als wirtschaftlich sinnvoll dargestellte Aufstockungsmöglichkeit gezahlt.

II.

Die Revision führt zur Aufhebung und Zurückverweisung.

1. Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht allerdings zu Recht angenommen, daß die Regeln über die Schadensersatzhaftung wegen Verschuldens bei Vertragsschluß nicht durch die Gewährleistungsvorschriften der §§ 459 ff BGB ausgeschlossen sind. Diese Normen stellen eine abschließende Sonderregelung nur insoweit dar, als sich das haftungsbegründende Verschulden des Verkäufers auf Fehler oder zusicherungsfähige Eigenschaften der Kaufsache bezieht (Senatsurt. v. 30. März 1990, V ZR 13/89, NJW 1990, 1658, 1659 m.w.N.). Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Ein Fehler im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB wäre nur gegeben, wenn es um die Aufstockungsfähigkeit der verkauften Gebäude ginge. Diese steht jedoch außer Zweifel. Gegenstand der Auseinandersetzung der Parteien ist vielmehr die Höhe des erforderlichen Kostenaufwands. Dabei handelt es sich nicht um ein Beschaffenheitsmerkmal des Kaufobjekts. Ebensowenig ist darin eine Eigenschaft im Sinne von § 459 Abs. 2 BGB zu sehen. Neben den physischen Eigenschaften können allerdings auch alle solchen tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse, welche die Beziehung der Sache zu ihrer Umwelt betreffen,

und wegen ihrer Art und Dauer die Brauchbarkeit oder den Wert der Sache beeinflussen, zusicherungsfähige Eigenschaften sein (Senat, Urt. v. 30. März 1990, V ZR 13/89, NJW 1990, 1658 m.w.N.). Diese Voraussetzungen erfüllen Angaben über die zu erwartenden Bau- und Finanzierungskosten der geplanten Aufstockungsmaßnahme nicht. Bei ihnen fehlt es schon an der Dauerhaftigkeit der Umweltbeziehung, denn es handelt sich um einen einmaligen Aufwand, dessen Höhe zudem von den jeweiligen Verhältnissen an dem betreffenden Markt abhängt. Angaben über solche Kosten berühren nicht den Regelungsbe- reich der §§ 459 ff BGB, sondern sind, wie das Berufungsge- richt zutreffend angenommen hat, nach den Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen zu würdigen.

2. Das angefochtene Urteil hält einer Nachprüfung je- doch insoweit nicht stand, als es davon ausgeht, daß sich der Beklagte die schuldhafte Pflichtverletzung des Zeugen Steinbrecher im konkreten Fall zurechnen lassen muß.

a) Allerdings ist dem Berufungsgericht darin zu folgen, daß eine Kaufvertragspartei im Rahmen von Vertragsverhand- lungen nach § 278 BGB in aller Regel nicht für einen von ihr eingeschalteten Makler einstehen muß (st.Rspr. des Bundesge- richtshofes, vgl. etwa BGHZ 33, 302, 309; Senatsurt. v. 27. Mai 1964, V ZR 146/62, WM 1964, 853, 854). Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn der Makler seine Tätigkeit nicht auf das für die Durchführung des Maklerauftrags Notwendige be- schränkt, sondern mit dem Willen des Schuldners bei der Er- füllung der diesem im Rahmen der Vertragsanbahnung obliegen- den Pflichten als dessen Hilfsperson tätig wird. Der Bundes- gerichtshof hat eine solche Zurechnung z.B. angenommen, wenn

die in die Vertragsanbahnung eingeschaltete Person als beauftragter Verhandlungsführer oder Verhandlungsgehilfe tätig geworden ist (Urt. v. 17. April 1986, III ZR 246/84, WM 1986, 1032, 1034). Für den Bereich des § 123 BGB - und damit übertragbar auf den des § 278 BGB (BGH aaO) - ist das Einstehe nmüssen des Geschäftsherrn auch dann bejaht worden, wenn der am Zustandekommen des Geschäfts Beteiligte, also etwa auch ein Makler, wegen seiner engen Beziehung zum Geschäftsherrn als dessen Vertrauensperson erscheint (BGH, Urt. v. 6. Juli 1978, III ZR 63/76, WM 1978, 1154, 1155; Urt. v. 8. Februar 1979, III ZR 2/77, WM 1979, 429, 431). Dabei ist nicht entscheidend, ob ihm für die Verhandlungen Vertretungsmacht eingeräumt worden ist. Vielmehr kommt es darauf an, ob bei wertender Beurteilung der tatsächlichen Umstände sein Verhalten dem Geschäftsherrn zuzurechnen ist (vgl. BGH aaO).

Nach diesem Maßstab hat das Berufungsgericht entgegen der Auffassung der Revision ohne Rechtsfehler angenommen, daß der Zeuge Steinbrecher unter den gegebenen Umständen mindestens als Verhandlungsgehilfe und damit im Rechtssinne als Erfüllungsgehilfe des Beklagten tätig geworden ist. Er hat nämlich - wie das Berufungsgericht im einzelnen dargelegt hat - für den Beklagten mit dessen Billigung einen Großteil der Verhandlungen geführt, ist als dessen Repräsentant, wie ein bevollmächtigter Vertreter, aufgetreten und hat erkennbar auch in enger Beziehung zu dem Unternehmen des Beklagten gestanden.

Bei gegenteiliger Würdigung übergeht die Revision die konkreten Feststellungen des Berufungsgerichts. Danach hat

der Beklagte dem Zeugen St. [REDACTED] für den Verkauf "völlig freie Hand gelassen". Dieser habe die wesentlichen Ergebnisse seiner Verhandlungen mit dem für die Kläger aufgetretenen Zeugen Galster schriftlich fixiert und seinen Namenszug über die von ihm selbst gewählte Bezeichnung "Verkäufer" gesetzt. Er habe auch bei seiner Vernehmung mehrfach von der Möglichkeit gesprochen, daß er gegenüber Galster geäußert habe, mit ihm, St. [REDACTED], könne "wie mit dem Eigentümer verhandelt werden". Überdies habe St. [REDACTED], was nach fehlerfreier Würdigung des Berufungsgerichts auf eine enge Verbindung mit dem Unternehmen des Beklagten hindeutet, sich den Klägern - unstreitig - mit einer Visitenkarte vorgestellt, welche dieselbe Anschrift und Telefonnummer wie die Beklagten auswies. Auf der Grundlage dieser Feststellungen durfte das Berufungsgericht den Zeugen St. [REDACTED] grundsätzlich als Erfüllungsgehilfen des Beklagten im Rahmen der Vertragsverhandlungen ansehen.

b) Mit Erfolg rügt die Revision aber, das Berufungsgericht habe unter Beweis gestellten Prozeßvortrag übergangen. Danach habe der Beklagte bei der Beurkundung unmißverständlich erklärt, daß Gegenstand des Kaufvertrages nur die von ihm persönlich im Rahmen der Protokollierung des Vertrages abgegebenen Erklärungen über Tatsachen und Zusagen seien; was der Zeuge St. [REDACTED] zuvor im einzelnen erklärt habe, sei ihm unbekannt und keine Grundlage für die Bemessung des Kaufpreises. Damit sei der Kläger einverstanden gewesen. Wenn sich der Beklagte in dieser Weise von allen früheren Erklärungen des Zeugen St. [REDACTED] distanziert hat, so können ihm sorgfaltspflichtwidrig erteilte Fehlinformationen des Zeugen jedenfalls im konkreten Fall nicht mehr zugerech-

net werden. Dem steht nicht entgegen, daß der Beklagte die früheren Angaben des Zeugen nicht zugleich berichtigt hat. Bei seiner abweichenden Ansicht hat das Berufungsgericht übersehen, daß der Beklagte vorgetragen hat, diese Angaben seien ihm nicht bekannt gewesen. Dann aber durfte er einer möglichen Haftung wegen weiterer Pflichtverletzungen des Zeugen in der behaupteten Weise entgegentreten; denn die Pflichtverletzung war noch nicht in einen Schaden umgeschlagen und konnte daher vom Beklagten noch ausgeräumt werden. Die Kläger sind dadurch nicht schutzlos gestellt; denn sie waren durch die Erklärungen des Beklagten gewarnt. Sie wußten - anders als nach seiner Behauptung der Beklagte -, um welche konkreten vorvertraglich abgegebenen Erklärungen es ging, und hätten den Beklagten um Aufklärung, d.h. um Bestätigung oder Richtigstellung, ersuchen und davon ihr weiteres Verhalten abhängig machen können.

Die Sache ist daher zur weiteren Aufklärung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, das auch über die Kosten des Revisionsverfahrens zu befinden haben wird.

Hagen

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Wiebel