



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 43/99

Verkündet am:
28. September 2000
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 276 Hb

Zur Haftung des Maklers für fehlerhafte Angaben und zu seiner Pflicht,
solche Angaben richtig zu stellen.

BGH, Urteil vom 28. September 2000 - III ZR 43/99 - OLG Frankfurt a.M.

LG Frankfurt a.M.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. September 2000 durch die Richter Streck, Schlick, Dr. Kapsa, Dörr und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main - 2. Zivilsenat - vom 20. November 1998 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Aufgrund einer Immobilienkurzbeschreibung eines Einfamilienhauses, in der es unter anderem hieß, "die Einliegerwohnung ist ebenso realisierbar wie Wohnen und Arbeiten", nahmen die Kläger Verbindung mit der beklagten Maklerin auf. Diese übersandte den Klägern mit Telefax vom 2. Februar 1996, das die Provisionserwartung enthielt, ein Exposé, in dem unter anderem eine Wohnfläche im Souterrain/Einliegerwohnung von 67,90 qm ausgewiesen ist.

Nach der Besichtigung des Objekts unterzeichneten die Klägerin zu 2) und die Beklagte am 5. Februar 1996 eine Reservierungsvereinbarung. Die Kläger erhielten von der Beklagten noch das Original des Exposés, dem ein Plan beigefügt war, in welchem drei Räume des Untergeschosses als "Zimmer" bezeichnet waren. Nach unmittelbaren Verhandlungen mit den Verkäufern erwarben die Kläger die Immobilie mit notariellem Kaufvertrag vom 21. Februar 1996 zu einem Kaufpreis von 750.000 DM und zahlten an die Beklagte die auf dieser Grundlage berechnete Provision von 43.125 DM.

Im März 1996 erfuhren die Kläger vom Kreisbauamt, die Räume im Untergeschoß seien nicht als Wohnräume genehmigt. In den Originalbauplänen sind die in Rede stehenden Räume mit dem Stempelaufdruck "kein Aufenthaltsraum" versehen. Mit der Behauptung, der Beklagten seien die Originalbaupläne bekannt gewesen und sie hätten bei Kenntnis dieses Umstandes die Immobilie nicht zu einem Preis von 750.000 DM gekauft, verlangen die Kläger als Schadensersatz den Betrag, um den das Haus wegen der mangelnden Realisierbarkeit einer Einliegerwohnung weniger wert sei, und den hierauf bezogenen Anteil der Maklerprovision. Ihre auf Zahlung von 130.019,52 DM nebst Zinsen gerichtete Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg.

Entscheidungsgründe

Die Revision der Kläger führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Das Berufungsgericht hat offengelassen, ob die Genehmigung der Nutzung des Untergeschosses als Einliegerwohnung noch möglich ist. Es verneint eine Schadensersatzpflicht der Beklagten, weil nicht nachgewiesen sei, daß der für die Beklagte tätig gewesene frühere Büroleiter W. gewußt, aber den Klägern verschwiegen habe, daß die Räume im Untergeschoß in der Baugenehmigung nicht als Wohnräume genehmigt gewesen seien. Die Beklagte habe auch nicht gegen die dem Makler obliegende Pflicht verstoßen, dem Auftraggeber keine unrichtigen Vorstellungen zu vermitteln. Zwar sei die Aussage im Exposé, das Haus verfüge über eine Einliegerwohnung, objektiv falsch gewesen. Daß diese Aussage bereits insofern unrichtig gewesen sei, als eine Einliegerwohnung schon mangels einer Küche nicht vorhanden gewesen sei, hätten die Kläger selbst erkennen können. Für die Frage der Realisierbarkeit einer Einliegerwohnung gelte dies zwar nicht. Insoweit treffe die Beklagte aber kein Verschulden. Der Beschaffenheit der Fußbodenbeläge habe der Büroleiter der Beklagten entnehmen können, daß die Voreigentümer die Räume als Wohnräume genutzt hätten. Für die Nutzbarkeit als Wohnräume hätten auch ihre Höhe und die großen Fenster zur Gartenseite gesprochen. Da die Kläger nicht behauptet hätten, daß die Möglichkeit der Nutzung einer Einliegerwohnung bei den Kaufverhandlungen eine Rolle gespielt hätte, habe der Büroleiter der Beklagten keinen Anlaß gehabt, diese Frage näher zu prüfen; er habe sich mit dem sich aufdrängenden Augenschein zufrieden geben dürfen.

II.

Diese Beurteilung hält den Rügen der Revision in einem maßgebenden Punkt nicht stand.

1. Der Makler steht - wie das Berufungsgericht nicht verkennt - zu seinem Auftraggeber als dessen Interessenvertreter in einem besonderen Treueverhältnis, aus dem sich für ihn bei der Erfüllung seiner Aufgabe bestimmte Nebenpflichten ergeben. 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 (vgl. BGH, Urteil vom 8. Juli 1981 - IVa ZR 244/80 - NJW 1981, 2685 f). Wieweit die Unterrichtungspflicht im einzelnen zu ziehen ist, hängt von den Umständen des konkreten Falles ab. Ist der Makler hiernach zu einer Unterrichtung seines Auftraggebers verpflichtet, gebietet es die von ihm wahrzunehmende Sorgfalt, keine Informationen zu erteilen, für die es an einer hinreichenden Grundlage fehlt. Steht ihm eine solche nicht zur Verfügung oder kann er sie sich nicht verschaffen, muß er - ebenso wie der Bundesgerichtshof dies für den Anlagevermittler entschieden hat (vgl. Urteil vom 25. November 1981 - IVa ZR 286/80 - NJW 1982, 1095, 1096; Senatsurteile vom 13. Mai 1993 - III ZR 25/92 - NJW-RR 1993, 1114, 1115 und vom 13. Januar 2000 - III ZR 62/99 - NJW-RR 2000, 998) - zumindest diesen Umstand offenlegen. Die Erklärungen des Maklers müssen insgesamt so beschaffen sein, daß sie bei seinem Kunden keine unzutreffenden Vorstellungen vermitteln (vgl. BGH, Urteil vom 17. Oktober 1990 - IV ZR 197/89 - NJW-RR 1991, 627, 628). Hier-

aus folgt für den Makler, der sich in Verhandlungen mit einem Kunden befindet, ebenso wie für den Anlagevermittler im Rahmen eines stillschweigend geschlossenen Auskunftsvertrags (vgl. Senatsurteil vom 12. Juni 1997 - III ZR 278/95 - NJW 1998, 448), auch die Pflicht, fehlerhafte Angaben richtig zu stellen.

2. Gemessen an diesen Maßstäben kann nach den bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts eine schuldhafte Verletzung von Nebenpflichten der Beklagten nicht verneint werden.

a) Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Aussage im Exposé, das Haus verfüge über eine Einliegerwohnung, objektiv unrichtig war. Insoweit liegt eine schuldhafte Pflichtverletzung der Beklagten vor; denn für ihre Aussage im Exposé fehlte es ihr an jeder Grundlage. Soweit das Berufungsgericht diesem Umstand haftungsrechtlich keine Bedeutung beimißt, weil die Kläger im Rahmen der Besichtigung das Nichtvorhandensein der Einliegerwohnung wahrgenommen hätten, ist seine Entscheidung nicht zu beanstanden.

b) Demgegenüber konnten die Kläger bei der Besichtigung nicht erkennen, daß die in Frage stehenden Räume im Untergeschoß nicht als Aufenthaltsräume genehmigt waren. Mangels anderweitiger Feststellungen des Berufungsgerichts muß im Revisionsverfahren ferner zugunsten der Kläger davon ausgegangen werden, daß - jedenfalls auch aus diesem Grund - die Angabe der Beklagten, im Untergeschoß des Hauses ließe sich eine Einliegerwohnung realisieren, unrichtig war.

c) Wegen der hierin liegenden Pflichtverletzung hat die Beklagte den ihr obliegenden Entlastungsbeweis nicht geführt. Das Berufungsgericht übersieht bzw. berücksichtigt nicht, daß die Beklagte auch für ihren Hinweis auf die Realisierbarkeit einer Eigentumswohnung im Untergeschoß keine ausreichende Grundlage hatte. Nach ihrem eigenen Vortrag hatten die Voreigentümer ihrem Büroleiter bei der Hereinnahme des Objekts anlässlich einer Besichtigung erklärt, ein Raum sei von ihrem Vater als Gymnastikraum benutzt worden, einen anderen hätten sie als Arbeitsraum bezeichnet, in einem dritten habe einer von ihnen gewohnt. Auch wenn diese Darstellung nicht in jeder Einzelheit mit den Bekundungen der als Zeugen vernommenen Verkäufer übereinstimmt, läßt sich ihr doch nichts für eine Information der Beklagten durch die Verkäufer entnehmen, im Untergeschoß des Hauses befinde sich eine Einliegerwohnung oder eine solche sei realisierbar. Deshalb hätte die Beklagte lediglich die Information der Verkäufer weitergeben dürfen, die fraglichen Räume im Untergeschoß seien von den Vorbesitzern als Wohnräume genutzt worden. Zu einer entsprechenden Richtigstellung ihrer ohne ausreichende Grundlage gemachten Aussagen in der Kurzbeschreibung und im Exposé war die Beklagte spätestens im Zusammenhang mit der Besichtigung des Anwesens oder kurz danach verpflichtet. Denn da sich ihre haltlose Aussage über das Vorhandensein einer Einliegerwohnung jedenfalls bei der Besichtigung herausstellte, bestand für sie Anlaß, auch ihre weitere Aussage über die Realisierbarkeit einer Einliegerwohnung zu überprüfen. Da die Beklagte nach ihrem Prozeßvortrag jedenfalls seinerzeit noch nicht die Erkundigungen beim Kreisbauamt eingeholt hatte, mit denen sie im anhängigen Rechtsstreit die Richtigkeit ihrer Angaben über die Realisierbarkeit der Einliegerwohnung dartun will, hätte eine solche Überprüfung ergeben, daß sie ihre zu weit gehenden Angaben hätte zurücknehmen

und sich auf eine Weitergabe der von den Verkäufern erteilten Informationen hätte beschränken müssen.

Gegen eine solche Verpflichtung kann nicht eingewandt werden, die Kläger hätten das Haus selbst nutzen wollen und an eine Vermietung der Räumlichkeiten im Untergeschoß nicht gedacht. Zum einen war der Beklagten dies nicht sicher bekannt, als sie im zeitlichen Zusammenhang mit dem Abschluß des Maklervertrages das von ihr hereingenommene Objekt in der Kurzbeschreibung und im Exposé beschrieb. Vielmehr spricht der Umstand, daß der Kunde des Maklers auf einen solchen Nachweis eingeht und das Objekt sodann besichtigt, grundsätzlich für ein entsprechendes Interesse. Zum anderen ergibt sich aus der Bekundung des Zeugen K., daß bei der Besichtigung die Frage erörtert wurde, ob ein Raum als Küche genutzt werden könne. Dann stand aber ungeachtet der möglicherweise im Vordergrund stehenden Absicht der Kläger, das Haus selbst zu nutzen, auch für die Beklagte erkennbar die Möglichkeit der Einrichtung einer Einliegerwohnung als eine - vielleicht später zu realisierende - Option im Raum, die die Beklagte dazu verpflichtete, ihre wirklichen Kenntnisse zu offenbaren und von dem zu trennen, was zum damaligen Zeitpunkt Gegenstand bloßer Vermutungen war.

III.

Die angefochtene Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO).

1. Ist die Genehmigung der Nutzung des Untergeschosses als Einliegerwohnung nicht möglich, ist nach dem derzeitigen Sachstand grundsätzlich von einer Haftung der Beklagten auszugehen. Die Kläger, die am Kaufvertrag mit den Verkäufern festgehalten haben, können als Ersatz ihres Vertrauensschadens den Betrag verlangen, um den sie das Haus objektiv zu teuer erworben haben. Dabei kommt es nicht darauf an, ob es ihnen bei Kenntnis der wahren Sachlage gelungen wäre, den Vertrag zu einem günstigeren Preis abzuschließen (vgl. BGH, Urteil vom 8. Dezember 1988 - VII ZR 83/88 - NJW 1989, 1793, 1794). Daß den Klägern, die einen Wert ihres Hauses von maximal 627.000 DM behauptet haben, überhaupt ein Schaden in dieser Hinsicht entstanden ist, haben sie zulässigerweise in das Wissen eines Sachverständigen gestellt. Entgegen der Auffassung der Beklagten ist die Wertfestsetzung nach § 19 Abs. 1, 2 KostO durch die Geschäftsstelle der Abteilung 6 a des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 21. November 1995 für die Beurteilung des den Klägern möglicherweise entstandenen Schadens ohne Bedeutung.

2. Einem Anspruch der Kläger steht auch nicht nach § 254 BGB entgegen, daß sie auf eine vom Zeugen G. T. bekundete Anregung nicht eingegangen sind, mit Rücksicht auf die bekannt gewordenen Umstände den Kauf rückgängig zu machen. Die Kläger, die nach ihrem Vortrag zu diesem Zeitpunkt schon mit der Renovierung des Hauses begonnen hatten, mußten sich wegen eines möglichen Fehlverhaltens der Beklagten nicht auf eine Rückabwicklung des Kaufvertrages einlassen, zumal die Frage noch völlig offen war, wer für die durch den Vertragsschluß bereits entstandenen und durch seine Rückgängigmachung weiter anfallenden Kosten hätte aufkommen sollen. Den Verkäufern war dies nicht anzusinnen. Daß die Beklagte bereit gewesen wäre, die Kläger hiervon zu entlasten, hat sie nicht dargetan.

3. Der Senat kann im gegenwärtigen Verfahrensstadium davon absehen, auf die Verfahrensrügen der Revision gegen die Würdigung des Berufungsgerichts einzugehen, die Kläger hätten nicht nachgewiesen, daß dem Büroleiter der Beklagten der Originalbauplan bekannt gewesen sei. Das Berufungsgericht hat, sollte es hierauf im weiteren Verfahren ankommen, Gelegenheit, diesen Fragenkreis unter Berücksichtigung der von der Revision erhobenen Rügen erneut tatrichterlich zu würdigen.

Streck

Schlick

Kapsa

Dörr

Galke