



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 146/06

Verkündet am:
18. Januar 2007
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 280 Abs. 1, § 652

Zu den Sorgfaltspflichten des Maklers bei der Übernahme von Informationen des Verkäufers über das Objekt in das Maklerexposé.

BGH, Urteil vom 18. Januar 2007 - III ZR 146/06 - OLG Hamm

LG Dortmund

von ihr an die Kläger weitergegebene Wohnflächenberechnung weist 65,02 m² aus; handschriftlich ist hinzugesetzt: "plus 27,06 qm Atelier ...".

3 Die Verkäufer hatten ihrerseits im Jahre 1985 vom Bauträger in dem betreffenden Haus das mit einer Größe von 65,02 m² ausgewiesene und dementsprechend in der Teilungserklärung berücksichtigte Wohnungseigentum im Dachgeschoss erworben. Vereinbarungsgemäß war zu diesen Räumen ein ausgebauter Raum im Spitzboden hinzugekommen; aus "Einfachheitsgründen" war - statt einer Änderung der Miteigentumsanteile - nachträglich zugunsten des betreffenden Sondereigentums ein Sondernutzungsrecht an dem "Studio" im Spitzboden begründet und im Grundbuch eingetragen worden.

4 Nachdem die Kläger durch notariellen Vertrag vom 27. November 1998 das betreffende Wohnungseigentum von den Verkäufern erworben und die Maklerprovision an die Beklagte gezahlt hatten, stellte sich heraus, dass der Spitzbodenraum ohne die erforderliche Baugenehmigung ausgebaut worden war. Die Kläger verklagten daraufhin die Verkäufer auf Ersatz ihres Schadens, den sie mit 46.322,85 € bezifferten. Der Prozess endete mit einem Vergleich, aufgrund dessen die Verkäufer den Klägern 5.000 € zahlten. Wegen der Differenz von 41.322,85 € nebst Zinsen nehmen die Kläger im vorliegenden Rechtsstreit die Beklagte in Anspruch. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihren Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe

5 Die Revision ist nicht begründet.

6 Das Berufungsgericht hat mit Recht einen Schadensersatzanspruch der Kläger gegen die Beklagte wegen positiver Vertragsverletzung des Maklervertrags verneint.

I.

7 Nach Auffassung des Berufungsgerichts hat die Beklagte dadurch, dass sie die Wohnfläche der Eigentumswohnung unter Einbeziehung des Studios im Spitzboden in ihrem Exposé mit 92,2 m² angegeben hat, ohne nachzuprüfen, ob die Flächenangabe zutrifft und ob für den Ausbau des Spitzbodens eine Baugenehmigung vorlag, keine Pflichten aus dem Maklerverhältnis verletzt. Zwar sei der Makler verpflichtet, seinem Auftraggeber alle Tatsachen, die sich auf die Bedingungen des konkreten Geschäfts beziehen und die für den Willensentschluss seines Vertragspartners wesentlich sein könnten, richtig mitzuteilen. Diese Pflicht beziehe sich aber regelmäßig nur auf solche Umstände, die dem Makler bekannt seien. Vorliegend habe die Beklagte, was sich auch für die Kläger hätte aufdrängen müssen, mit der Angabe von 92,2 m² Wohnfläche nur eine von den Verkäufern stammende Information weitergegeben. Die Beklagte sei nicht gehalten gewesen, die Wohnflächenangabe der Verkäufer auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Eine Erkundigungs- und Nachprüfungspflicht bestehe für den Makler in der Regel nicht. Ihre Behauptung, der handschriftliche Zusatz über die zusätzliche Wohnfläche im Spitzboden stamme von der Beklagten, hätten die Kläger nicht bewiesen. Ein Ausnahmefall, in dem der Makler ver-

pflichtet wäre, die an den Kunden weitergegebenen Angaben des Partners des abzuschließenden Hauptvertrages zu überprüfen und eigene Nachforschungen anzustellen, liege hier nicht vor. Weder habe die Beklagte den Eindruck erweckt, die Angaben beruhten auf ihren eigenen Ermittlungen oder seien von ihr auf ihre Richtigkeit überprüft, noch sei den Erklärungen der Beklagten - auch verbunden mit dem Umstand, dass sie ihren Firmenstempel auf die ursprüngliche Wohnflächenberechnung gesetzt hat - zu entnehmen gewesen, dass sie sich den Inhalt der weitergegebenen Wohnflächenberechnung zu Eigen machen wollte. Es handele sich auch nicht um den Fall, dass der Maklerkunde dem Makler deutlich gemacht hat, es komme ihm auf den ihm mitgeteilten Umstand besonders an. Der Maklerkunde habe es selbst in der Hand, dem Makler deutlich zu machen, dass er eine Überprüfung der Wohnflächengröße im konkreten Einzelfall - gegebenenfalls gegen ein vereinbartes zusätzliches Entgelt - wünsche. Aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach den Makler die Pflicht treffen könne, fehlerhafte Angaben richtig zu stellen, ergebe sich für den Streitfall nichts Gegenteiliges. Diese Rechtsprechung betreffe nur die Richtigstellung von Aussagen über das Kaufobjekt, die der Makler ohne hinreichende Tatsachengrundlagen selbst getroffen habe.

- 8 Die Beklagte habe hier auch nicht darauf hinweisen müssen, dass sie die Wohnflächenangaben und insbesondere die Frage einer Baugenehmigung für den Spitzbodenausbau nicht selbst überprüft habe. Zweifel an einer hinreichenden Grundlage für die Information über die Wohnfläche hätten sich der Beklagten allenfalls aufgrund der ihr bekannten Vorgeschichte um die Entstehung des Sondernutzungsrechts an den Räumlichkeiten auf dem Spitzboden, insbesondere des Umstands des erst nachträglichen Ausbaus des Spitzbodens, "aufdrängen können". Der Beklagten könne insoweit allenfalls zum Vorwurf gemacht werden, dass sie das Objekt mit der Wohnflächenangabe angeboten ha-

be, ohne „eine verbliebene Restungewissheit“ zur Frage des Vorliegens einer Baugenehmigung ausgeschlossen zu haben. Auf diese "Restungewissheit" habe die Beklagte die Kläger aber nicht besonders hinweisen müssen. Den Klägern seien diese Umstände ebenfalls bekannt gewesen. Diese hätten die gleichen Informationen vom Käufer erhalten wie die Beklagte; die Beklagte habe mithin gegenüber den Klägern keinen Wissensvorsprung besessen, den es zu offenbaren gegolten habe. Insoweit habe es den Erwerberrn obgelegen, sich Gewissheit über die bauordnungsrechtliche Genehmigung der Nutzung des Spitzbodens als Wohnraum zu verschaffen.

II.

9 Diese Beurteilung hält in den entscheidenden Punkten der rechtlichen Nachprüfung stand.

10 1. Zutreffend hat das Berufungsgericht seiner Beurteilung die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für den vorliegenden Fragenkreis geltenden Grundsätze zugrunde gelegt.

11 a) Danach steht der Makler zu seinem Auftraggeber als dessen Interessenvertreter in einem besonderen Treueverhältnis, aus dem sich für ihn bei der Erfüllung seiner Aufgaben bestimmte Nebenpflichten ergeben. Eine sachgemäße Interessenwahrung gebietet regelmäßig, den Auftraggeber über alle dem Makler bekannten Umstände aufzuklären, die für die Entschließung des Auftraggebers von Bedeutung sein können (vgl. BGH, Urteile vom 8. Juli 1981 - IVa ZR 244/80 - NJW 1981, 2685 f und vom 28. September 2000 - III ZR 43/99 - NJW 2000, 3642). 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 (vgl. dazu Senatsbeschlüsse vom 26. März 1998 - III ZR 206/97 - NJW-RR 1998, 992, 993 und vom 30. April 2003 - III ZR 318/02 - NJW-RR 2003, 991) 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.

12

b) 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 (Senatsurteil vom 28. September 2000 aaO m.w.N.). Der Bundesgerichtshof hat in dem zitierten Urteil für den dort zugrunde liegenden Sachverhalt eine gewisse Parallele zu den Verpflichtungen eines Anlagevermittlers im Rahmen eines stillschweigenden Auskunftsvertrags gezogen. Anders, als dies teilweise in der maklerrechtlichen Fachliteratur verstanden worden ist (vgl. Hiller ZMR 2001, 203; Thode WuB IV A. § 276 BGB 2.01; Breiholdt IBR 2001, 93), hat er aber nicht generell auf die Nebenpflichten des Maklers die für den Anlagevermittler entwickelten Grundsätze (vgl. Senatsurteile vom 13. Mai 1993 - III ZR 25/92 - NJW-RR 1993, 1114 f und vom 13. Januar 2000 - III ZR 62/99 - NJW-RR 2000, 998) übertragen.

- 13 Es gilt also für den Makler weiterhin, dass er Informationen, die er von dem Veräußerer erhalten hat, grundsätzlich ungeprüft weitergeben darf (BGH, Urteil vom 16. September 1981 - IVa ZR 85/80 - NJW 1982, 1147). Das setzt allerdings voraus, dass der Makler die betreffenden Informationen - insbesondere, wenn er diese in einem eigenen Exposé über das Objekt herausstellt - mit der erforderlichen Sorgfalt eingeholt und sondiert hat; dazu gehört, dass der Makler keine Angaben der Verkäuferseite in sein Exposé aufnimmt, die nach den in seinem Berufsstand vorauszusetzenden Kenntnissen ersichtlich als unrichtig, nicht plausibel oder sonst als bedenklich einzustufen sind. Hiervon abgesehen schuldet jedoch der Makler seinem Auftraggeber grundsätzlich keine Ermittlungen; insbesondere darf er im Allgemeinen auf die Richtigkeit der Angaben des Verkäufers vertrauen (vgl. auch OLG Frankfurt am Main, NJW-RR 2002, 778).
- 14 2. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht festgestellt, dass die Beklagte mit der Angabe einer Wohnfläche von 92,2 m² in dem von ihr erstellten Exposé ("Baubeschreibung") lediglich eine von Verkäuferseite erlangte Information an die Kläger weitergegeben hat.
- 15 a) Wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, muss, sofern keine besonderen Umstände vorliegen, der Maklerkunde grundsätzlich davon ausgehen, dass die in dem Exposé des Maklers enthaltenen Aussagen über das nachzuweisende oder zu vermittelnde (Kauf-)Objekt nur Angaben der Verkäuferseite wiedergeben. Auch im Blick auf die einzelnen von den Verkäufern der Beklagten ausgehändigten und über diese an die Kläger gelangten Unterlagen rügt die Revision ohne Erfolg, es fehle für die Feststellung des Berufungsgerichts, die Beklagte habe hinsichtlich der Wohnfläche des angebotenen Ob-

jekts nur Angaben der Verkäuferseite an die Kläger weitergegeben, an jeder Grundlage.

16 Einen maßgeblichen Anhaltspunkt in die Richtung, dass die Beklagte mit der Wohnflächenangabe nur Informationen der Verkäufer - wenn auch unter Umständen unter Addition einzelner ihr übermittelter Zahlen - aufgegriffen und im Exposé umgesetzt hat, durfte das Berufungsgericht insbesondere darin sehen, dass auch der der Beklagten von den Verkäufern ausgehändigte Wirtschaftsplan der Hausverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft als Grundlage für die Umlage von Nebenkosten für die in Rede stehende Dachgeschosswohnung eine Wohnungsgröße von gut 92 m² (nämlich mit 92,08 m² nur geringfügig weniger als die von der Beklagten in ihrem Exposé angegebene Summe von 92,2 m²) ansetzte.

17 b) Auch soweit die Revision in diesem Zusammenhang anführt, es sei unklar, wer die handschriftlichen Vermerke auf Bauzeichnung und Wohnflächenberechnung angebracht habe, zeigt sie keinen Rechtsfehler in der tatrichterlichen Würdigung des Berufungsgerichts auf, die dahin geht, dass die maßgeblichen Unterlagen insgesamt aus den Händen der Verkäufer kamen und dass es keinen Anhaltspunkt dafür gebe, dass die handschriftlichen Zusätze erst erfolgt wären, als die Beklagte die Unterlagen in Händen hatte. Das geht, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, zu Lasten der beweispflichtigen Kläger.

- 18 c) Es ist entgegen der Revision auch nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht aus dem Umstand, dass die Beklagte ihren Firmenstempel auf die Wohnflächenberechnung mit dem handschriftlichen Zusatz gesetzt hatte, nicht geschlossen hat, damit habe die Beklagte sich den Inhalt der Wohnflächenberechnung gegenüber den Klägern zu Eigen gemacht. Es ist nach den Ausführungen des Berufungsgerichts auch ausgeschlossen, dass die Kläger aus dem Stempel der Beklagten einen solchen Schluss hätten ziehen dürfen. Soweit die Revision diese Beurteilung als verfahrensfehlerhaft angreift, versucht sie nur, ihre eigene Würdigung in revisionsrechtlich unzulässiger Weise an die Stelle derjenigen des Tatrichters zu setzen.
- 19 3. Nach dem festgestellten Sachverhalt ist dem Berufungsgericht in Anwendung der eingangs genannten Grundsätze auch darin beizupflichten, dass die Beklagte weder bei der Erstellung des Exposés noch bei der Weitergabe der Wohnflächenberechnung verpflichtet war, die - nach dem tatsächlichen Zustand der Wohnung zutreffenden - Flächenangaben und die Frage einer Baugenehmigung für den Spitzboden selbst zu überprüfen oder auf das Unterbleiben einer solchen Prüfung ausdrücklich hinzuweisen. Nicht unbedenklich sind insoweit allerdings die damit verknüpften Ausführungen des Berufungsgerichts in Richtung auf eine etwaige verbliebene diesbezügliche "Restungewissheit".
- 20 a) Hätte sich der Beklagten aufgrund der ihr von der Verkäuferseite zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen aufdrängen müssen, dass das Dachstudio ohne die erforderliche Baugenehmigung ausgebaut worden war, hätte sie dies abklären oder diesbezügliche Bedenken im Exposé ausweisen oder den Klägern gegenüber offenlegen müssen. Gleiches würde gelten, wenn ihr bewusst gewesen wäre, dass vom Vorliegen der erforderlichen Genehmigung nicht ausgegangen werden kann. Eine solche Offenlegung hätte

sich für die Beklagte nur erübrigt, wenn sie hätte sicher sein dürfen, dass die Kläger die Situation genauso durchschauten wie sie selbst. Demgegenüber ließe sich eine Einstandspflicht nicht (jedenfalls nicht vollständig, vgl. § 254 BGB) mit dem Argument verneinen, dem Maklerkunden hätten aufgrund der vorhandenen Informationen selbst Zweifel kommen müssen und es wäre seine Sache gewesen, sich Gewissheit zu verschaffen.

21 b) Soweit das Berufungsgericht mit seinen erwähnten Ausführungen bezüglich möglicher Zweifel an einer hinreichenden Grundlage für die Information über die Wohnfläche ("verbliebene Restungewissheit"), die sich der Beklagten möglicherweise hätten "aufdrängen können", etwas anderes gemeint haben sollte, so ist dies im vorliegenden Zusammenhang gleichwohl unschädlich.

22 Denn dass vorliegend der Beklagten das "Genehmigungsproblem" bewusst gewesen wäre oder dass sich ihr aufgrund der Vorgeschichte des Bauvorhabens und der ihr von den Verkäufern übergebenen Unterlagen hätte aufdrängen müssen, dass für das Studio im Spitzboden eine nach dem zum Zeitpunkt des Ausbaus geltenden Bauordnungsrecht erforderliche Baugenehmi-

gung nicht erteilt worden war, lässt sich den Feststellungen des Berufungsggerichts nicht entnehmen; dafür gibt es auch aus dem weiteren Parteivortrag keine Anhaltspunkte.

Schlick

Wurm

Streck

Dörr

Herrmann

Vorinstanzen:

LG Dortmund, Entscheidung vom 06.04.2005 - 22 O 24/05 -

OLG Hamm, Entscheidung vom 02.03.2006 - 18 U 127/05 -