
Datum: 22.01.1996
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 U 23/95
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1996:0122.10U23.95.00

Vorinstanz: Landgericht Bonn, 9 O 130/95

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Bonn vom 17.7.1995 - 9 O 130/95 - abgeändert und wie folgt neu gefaßt: Die Klage wird abgewiesen. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

1

Die Berufung ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg.

2

Die Klägerin hat für ihre Maklertätigkeit eine Provision von 13.627,50 DM (3,45 % von 395.000,- DM) verlangt. Hierauf haben die Beklagten vor Klageerhebung 3.082,50 DM gezahlt. Der restliche Provisionsanspruch von 10.545,00 DM steht der Klägerin nicht zu, weil die Beklagten mit einem Schadensersatzanspruch in dieser Höhe wirksam aufgerechnet haben.

3

Die Klägerin ist aus positiver Vertragsverletzung zum Schadensersatz verpflichtet, da der für sie handelnde Zeuge V. gegen die Vereinbarung vom 24.1.1995, nach der die Klägerin den Beklagten das später von diesen erworbene Haus S. Straße 21 in B. zum Preis von 385.000,- DM reservierte, verstoßen hat.

4

Diese Vereinbarung ist zwischen den Parteien zustande gekommen. Zwar hat der Beklagte den vom Zeugen V. übergebenen Entwurf handschriftlich ergänzt. Auch trägt das Schriftstück nicht die Unterschrift der Klägerin. Wie sich jedoch aus der Erklärung der Prokuristin der Klägerin, Frau R., im Beweisaufnahmetermin vor dem Landgericht ergibt, war dem Beklagten die von ihm ergänzte und unterschriebene Vereinbarung, nachdem er sie zuvor dem Zeugen V. wieder ausgehändigt hatte, auf seine Bitte hin von der Klägerin zugefaxt worden.

5

Spätestens hierdurch brachte die Klägerin zum Ausdruck, daß sie mit der Vereinbarung in der vorliegenden Form, also auch mit den handschriftlichen Ergänzungen der Beklagten, einverstanden war. Dies gilt insbesondere auch deswegen, weil die Vereinbarung durch die Ergänzungen in ihrem wesentlichen Inhalt nicht verändert wurde. Der Zeuge V. hatte das Schriftstück zudem nicht nur bereits widerspruchsfrei entgegengenommen, sondern auf ihm auch den vorgesehenen Notartermin handschriftlich vermerkt. Wenn die Klägerin einer Reservierungsvereinbarung in der vorliegenden Form nicht hätte abschließen wollen, so hätte sie dies spätestens zum Ausdruck bringen müssen, als sie das Schriftstück den Beklagten zufaxte. Dies ist nicht geschehen.

Nach dem von der Klägerin selbst gewählten Wortlaut der Vereinbarung verpflichtete sie sich, bis zum 2.2.1995, also bis zum Abschluß des für diesen Tag vorgesehenen Kaufvertrages, keine neue Verkaufsbemühungen zu entwickeln. Nach dem handschriftlichen Zusatz sollte die Klägerin darüber hinaus die Vertragsverhandlungen sachdienlich und unparteiisch fördern. 6

Sinn und Zweck der Vereinbarung war damit, von Seiten des Maklers nicht nur alles zu unterlassen, was einen Vertragsabschluß zu den vorgesehenen Bedingungen gefährden konnte, sondern auch auf eine erfolgreiche Abwicklung des vorgesehenen Verkaufs hinzuwirken. Anderen Interessenten, auch solchen, die bereits vorher Interesse an dem Objekt gezeigt hatten und für die die Klägerin Maklertätigkeiten entfaltet hatte, durfte sie für den Zeitraum der Reservierung keine Informationen mehr geben, durch die der Vertragsabschluß hätte scheitern können. Faktisch hatte sich die Klägerin damit verpflichtet, das Objekt für die Zeit der Reservierung vom Markt zu nehmen. 7

Gegen diese Verpflichtungen hat, wie die Beweisaufnahme ergeben hat, der Zeuge V. verstoßen. Wie dieser selbst bekundet hat, meldete sich am 27.1.1995, also nach Abschluß der Reservierungsvereinbarung, der Interessent Dr. H. und erkundigte sich danach, was der Verkäufer zu seinem letzten Angebot in Höhe von 368.000,- DM gesagt habe. Hierauf erklärte er, daß der Verkäufer das Angebot nicht akzeptiert habe, vielmehr das Haus zum Preis von 385.000,- DM an einen anderen Interessenten verkauft werden sollte und für den 2.2.1995 der entsprechende Notartermin vorgesehen sei. Bereits mit dieser Auskunft verletzte der Zeuge die Verpflichtungen aus der Reservierungsvereinbarung. Zwar konnte er aufgrund des Anrufs nicht verhindern mitzuteilen, daß das Haus noch nicht verkauft sei, er hätte jedoch alles vermeiden müssen, um bei dem Zeugen Dr. H. ein Kaufinteresse aufrechtzuerhalten oder erneut zu wecken. Durch die Mitteilung des Kaufpreises von 385.000,- DM und des vorgesehenen Notartermins erfuhr der Zeuge, welchen Preis er bieten müßte, um "im Geschäft zu bleiben". Außerdem konnte der Zeuge erkennen, daß im Hinblick auf den nahegelegenen Notartermin Eile geboten war, wenn er seine Erwerbschance noch wahrnehmen wollte. Dem Zeugen V. muß klar gewesen sein, daß der Zeuge Dr. H. an dem Haus sehr interessiert war. Dieser hatte bereits vorher zwei Angebote abgegeben. Nachdem das erste Angebot von 360.000,- DM nicht akzeptiert worden war, hatte er sein zweites Angebot auf 368.000,- DM erhöht. Dies hätte den Mitarbeiter der Klägerin veranlassen müssen, mit seinen Informationen gegenüber dem Zeugen Dr. H. äußerst vorsichtig zu sein, um nicht die Abgabe eines weiteren, über 385.000,- DM liegenden Angebotes zu veranlassen. Der Zeuge V. beließ es jedoch nicht einmal bei diesen gezielten Informationen, sondern erklärte dem Zeugen Dr. H., wie dieser bei seiner Vernehmung bekundet hat, "er müsse nunmehr auf den Exposé-Preis, also auf 395.000,- DM, gehen, wenn überhaupt noch etwas zu machen sei". Damit zeigte der Zeuge V. dem Zeugen Dr. H. sogar den Weg dafür auf, wie er ggfls. doch noch das Haus erwerben könne. Ein solches Vorgehen war nicht nur mit der Reservierungsvereinbarung nicht vereinbar, sondern lief ihr konträr entgegen. 8

Die Klägerin kann sich zur Entstehung nicht darauf berufen, daß sie auch für den Verkäufer tätig war und daß dieser ein Interesse daran haben mußte, einen möglichst hohen Kaufpreis für sein Grundstück zu erzielen. Nachdem die Klägerin sich gegenüber den Beklagten verpflichtet hatte, sich für einen Verkauf zum Preis von 385.000,- DM einzusetzen, mußte das Interesse des Verkäufers zurückstehen. Insoweit waren die Befugnisse aus der Doppeltätigkeit der Klägerin, wollte sie ihre Provisionsansprüche gegenüber den Beklagten nicht verlieren, durch die Reservierungsvereinbarung eingeschränkt worden.	9
Aufgrund des Verhaltens des Zeugen V., das sich die Klägerin gemäß § 278 BGB zurechnen lassen muß, kam es zu einem höheren Kaufpreisangebot von 395.000,- DM durch den Zeugen Dr. H., so daß die Beklagten ihrerseits den in der Reservierungsvereinbarung vorgesehenen Kaufpreis von 385.000,- DM auf 395.000,- DM erhöhen mußten, um das Haus doch noch erwerben zu können. Hierdurch sind den Beklagten höhere Aufwendungen in Höhe von unstreitig 10.545,- DM (höherer Kaufpreis: 10.000,- DM; erhöhte Maklergebühr in Höhe von 3,49 % von 10.000,- DM: 345,- DM; Grunderwerbssteuer in Höhe von 2 % von 10.000,- DM: 200,- DM) entstanden.	10
Daß das Verhalten des Zeugen V. für die Entstehung dieser zusätzlichen Kosten kausal ist, kann nicht zweifelhaft sein. Es ist zwar denkbar, daß der Zeuge Dr. H. nach einem Telefongespräch mit dem Zeugen V., in dem dieser nur auf den bevorstehenden Kauf des Hauses hingewiesen hätte, bei dem Verkäufer angerufen und auf diese Weise den vorgesehenen Kaufpreis erfahren hätte, irgendwelche Anhaltspunkte dafür, daß der Zeuge Dr. H. in dieser Weise vorgegangen wäre, sind jedoch nicht ersichtlich. In der Regel wird ein Kaufinteressent sich nicht unmittelbar an den Verkäufer wenden, wenn ihm von dem auch für den Verkäufer tätigen Makler erklärt wird, das Objekt sei praktisch an einen anderen Interessenten verkauft.	11
Der von den Beklagten erklärte Aufrechnung steht auch nicht entgegen, daß sie im Kaufvertrag eine eigenständige Verpflichtung gegenüber der Klägerin übernommen haben, die vereinbarte Provision zu zahlen. Hiermit haben sie nicht gleichzeitig auf Schadenersatzansprüche verzichtet. Von den Beklagten konnte auch nicht erwartet werden, anläßlich der notariellen Verhandlung auf die beabsichtigte Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen hinzuweisen. Zum einen war die Klägerin an dem Kaufvertrag nicht unmittelbar beteiligt, zum anderen wären die Beklagten im Falle eines entsprechenden Hinweises Gefahr gelaufen, daß der bei der Verhandlung anwesende Zeuge V. versucht hätte, den Verkäufer von einem Verkauf an die Beklagten abzubringen und statt dessen das Haus an den Interessenten Dr. H. zu verkaufen. Nachdem der Zeuge V. bereits einmal gegen die Pflichten aus der Reservierungsvereinbarung verstoßen hatte, konnte den Beklagten nicht zugemutet werden, dem Zeugen die Möglichkeit zu geben, sich für den Verkauf des Hauses an einen anderen Interessenten einzusetzen, wodurch erneut gegen die Reservierungsvereinbarung verstoßen worden wäre.	12
Der Senat mißt der Sache keine grundsätzliche Bedeutung zu. Die Revision war damit nicht zuzulassen.	13
Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Ziff. 10, 713 ZPO.	14
Streitwert der Berufung und Beschwer der Klägerin: 10.545,- DM.	15
