

56. 1. Haftet der Vertreter, solange er im eigenen Namen verhandelt, persönlich für Verschulden bei Vertragsschluß (culpa in contrahendo)?

2. Zur Haftung des sachlich am Vertragsschluß beteiligten Vertreters, der aus formalen Gründen für einen andern auftritt und abschließt.

BGB. § 276.

VI. Zivilsenat. Ur. v. 1. März 1928 i. S. B. (N.) v. S. (Befl.).
VI 258/27.

I. Landgericht Schwerin.

II. Oberlandesgericht Rostock.

Der Kaufmann B. in S. war eingetragener Eigentümer der Wüdnerei C. Er verkaufte den Grundbesitz und die Käufer veräußerten ihn ihrerseits weiter an Dritte. Von allen diesen Kaufverträgen kommen für den vorliegenden Rechtsstreit nur die folgenden in Betracht. Der Landwirt M. hatte die Stelle aus dritter Hand gekauft und ihm war sie übergeben worden, ohne daß er als Eigentümer eingetragen wurde. Der Landwirt B., auch einer der Käufer, verklagte den M. auf Herausgabe der Wüdnerei. Dieser Rechtsstreit fand sein Ende durch einen gerichtlichen Vergleich vom 29. November 1923, welchem B. und der Kaufmann K. im gleichen Protokoll beitraten; letzterer hatte das Grundstück von B. gekauft. In diesem Vergleich verpflichtete sich M., die Wüdnerei spätestens am 1. März 1924 an den Sohn des K. herauszugeben. Dagegen verpflichtete sich B., dem M. bis zum 20. Dezember 1923 eine bestimmte Hypothek von 2000 G. abzutreten und bis zum 10. Januar 1924 weitere 2000 G. zu zahlen, ihm auch eine näher bezeichnete Wohnung zu beschaffen, falls er, M., bis zum 15. Februar 1924 keine neue Landstelle erworben haben würde. Solange B. diese seine Verpflichtungen nicht erfüllte, war dem M. das Recht eingeräumt, die Herausgabe der Wüdnerei zu verweigern. B. ist seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen.

K. verkaufte die Wüdnerei nebst Zubehör weiter an den Beklagten, der die Rechte des B. aus dem Vergleich vom 29. November 1923 durch Abtretung erworben und je 8000 R. an K. und an B. als Kaufpreis gezahlt haben will. Der Beklagte, der anscheinend die behördliche Genehmigung zu dem Erwerb nicht erhielt, suchte nun die Wüdnerei weiter zu verkaufen und verhandelte deshalb mit dem Ehemann der Klägerin, der dann mit seiner Frau im Beisein des Beklagten die Stelle besichtigte. Letzterer hatte sich von B. Vollmacht geben lassen, das Grundstück in dessen Namen zu verkaufen. Am 31. Juli 1924 kam zwischen dem Beklagten als Bevollmächtigten des B. und der Klägerin ein notarieller Kaufvertrag zustande. Von dem auf 10000 G. bemessenen Kaufpreise

sollten nach Abzug von Belastungen 8000 *GM* bar gezahlt werden. *Bü.* verpflichtete sich im übrigen für Lastenfreiheit einzustehen und das Grundstück bis zum 20. August 1924 zu übergeben. Davon, daß die Käuferin die dem *Bü.* nach dem Vergleich gegen *M.* obliegenden Verpflichtungen mitzuübernehmen hätte, ist im Vertrag nichts gesagt. Die Klägerin zahlte alsbald an den Beklagten als Bevollmächtigten des *Bü.* den Barkaufpreis von 8000 *GM*. Der Beklagte, der den Standpunkt einnahm, er habe die Wüdnerei in Vollmacht des *Bü.* verkauft, um so von diesem einen Teil des von ihm — dem Beklagten — gezahlten Kaufpreises zurückzuerhalten, verrechnete mit Zustimmung des *Bü.* die 8000 *GM* auf seine ihm gegen diesen zustehende Forderung. Als nun die Klägerin die Stelle übernehmen wollte, lehnte *M.* die Übergabe mit der Begründung ab, daß *Bü.* den Vergleich vom 29. November 1923 nicht erfüllt habe. *Bü.* und der Beklagte verschafften der Klägerin auch in der Folge den Besitz der Stelle nicht.

Die Klägerin klagte nunmehr zunächst gegen *Bü.* auf Rückzahlung der 8000 *GM*; sie erstritt auch ein obsiegendes Urteil, die Zwangsvollstreckung fiel jedoch fruchtlos aus. Darauf nahm sie mit der gegenwärtigen Klage den Beklagten auf Zahlung von 8000 *RM* in Anspruch. Das Landgericht gab der Klage statt, das Oberlandesgericht dagegen wies sie ab. Die Revision der Klägerin führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Aus den Gründen:

... Ein rechtlicher Gesichtspunkt, unter dem das Klagevorbringen zu prüfen war, ist der des Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen (*culpa in contrahendo*). Diese Prüfung hat das Berufungsgericht zu Unrecht unterlassen. Es ist, obwohl im Bürgerlichen Gesetzbuch eine ausdrückliche allgemeine Bestimmung hierüber fehlt (vgl. z. B. §§ 122, 179, 307, 309), in der Rechtsprechung, insbesondere auch der des Reichsgerichts, anerkannt, daß schon bloße Vertragsverhandlungen selbst dann, wenn sie nicht zum Vertragschluß führen, ein vertragsähnliches Vertrauensverhältnis unter den Beteiligten erzeugen, das sie zur Beachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt verpflichtet. Nicht nur vorsätzliche, sondern auch fahrlässige Verletzung dieser Sorgfaltspflicht macht jedenfalls insofern schadensersatzpflichtig, als das negative Vertragsinteresse, im Gegensatz zum Erfüllungsinteresse, zu ersetzen ist (RGZ. Bd. 95

§. 58, Bb. 97 §. 325, Bb. 103 §. 157, Bb. 106 §. 68, Bb. 107 §. 240 und §. 357, Bb. 108 §. 410, Bb. 114 §. 155, JW. 1912 §. 743 und 1924 §. 714; Recht 1922 Nr. 1545; KommBGR. 6. Aufl. Anm. 3 zu § 276 BGB.; Stoll in LZ. 1923 Sp. 532). Bei den Vertragsverhandlungen haben nicht bloß wissentlich oder fahrlässig wahrheitswidrige Behauptungen zu unterbleiben, zum Inhalt jenes Vertrauensverhältnisses gehört vielmehr im Rahmen der nach Treu und Glauben im redlichen Verkehr zu stellenden Anforderungen auch eine Offenbarungspflicht der Beteiligten für solche Tatsachen, die für die Entschliebung des anderen Teils erkennbar von Bedeutung sein können. Zu solchen Tatsachen ist aber ohne Zweifel die Wahrscheinlichkeit zu rechnen, daß der Erfüllung oder der nicht fristgemäßen Erfüllung des in Aussicht genommenen Vertrags Hindernisse entgegenstehen.

Prüft man das Vorbringen der Klägerin auf dieser Grundlage, so hätte jedenfalls dem Bü. die Pflicht obgelegen, der Klägerin von vornherein zu offenbaren, daß ohne eine Befriedigung der Ansprüche des M. ein etwaiger Kaufvertrag nicht oder jedenfalls nur nach Hebung gewisser Hindernisse zur Übergabe der Bühnenstelle an die Klägerin führen könne. Nun hat zwar nicht Bü., sondern der Beklagte die Kaufverhandlungen mit der Klägerin geführt. Nach Behauptung der Klägerin hat aber der Beklagte bis kurz vor Kaufabschluß im eigenen Namen verhandelt. Sollte jedoch die Klägerin den Beweis hierfür nicht erbringen können, so würde das Ergebnis, daß nämlich der Beklagte für seine Person nicht nur für wissentliche, sondern auch für fahrlässige Verletzung jener Offenbarungspflicht einzustehen hätte, kein anderes sein. Es mag dahingestellt bleiben, ob nach § 276 Abs. 1 S. 1 BGB. jeder Vertreter, wenn er auch für Vorsatz aus denselben Gründen wie bei der unerlaubten Handlung unter allen Umständen selbst aufkommen muß, auch für bloße Fahrlässigkeit bei der Führung von Vertragsverhandlungen sich selbst und nicht nur seinen Machtgeber haftbar macht; es kann jedoch zweifelhaft sein, ob der Vertreter überhaupt als Schuldner im Sinne des § 276 Abs. 1 S. 1 BGB. anzusehen ist. Im vorliegenden Falle liegen aber die Dinge besonders. Der Beklagte war der Käufer der Bühnerei; in seinem Interesse suchte er sie weiterzuerkaufen, nachdem er den Kaufpreis an Bü. und an K. gezahlt hatte. Diesen Kaufpreis wollte er durch den Weiterverkauf zurückerlangen. Nur

aus dem formalen Grunde, weil das Grundstück noch auf den Namen des Pü. eingetragen war, trat im Vertrag vom 31. Juli 1924 Pü. (und nicht der Beklagte) als Verkäufer und der Beklagte als sein Vertreter auf. Der sachlich allein oder jedenfalls im wesentlichen Beteiligte war bei dem Verkauf nicht Pü., sondern der Beklagte. Diese seine Stellung als eine Art von procurator in rem suam verpflichtete ihn persönlich, und zwar selbst dann, wenn er schon damals erkennbar als Vertreter des Pü. aufgetreten sein sollte. Während der Vertragsverhandlungen, die lediglich aus jenem formalen Grunde nicht zum Vertragschluß zwischen ihm und der Klägerin geführt haben, mußte er die Unrechte des M. offenbaren. Die etwaige, wenn auch nur fahrlässige Verletzung dieser Aufklärungspflicht würde ihn nach der besonderen Lage des Falles zur Schadloshaltung der Klägerin verpflichten. Bei bloß fahrlässigem Verhalten des Beklagten könnte ein Mitverschulden der Klägerin oder ihres Gemanns (als ihres Vertreters) am Eintritt des Schadens gemäß § 254 BGB. von Bedeutung werden; bei der Verteilung des Schadens wäre aber die etwaige Geschäftszugewandtheit beider entsprechend zu berücksichtigen.