

14. Welche Ansprüche stehen dem Käufer zu, der von einem Mündel, vertreten durch seinen gesetzlichen Vertreter, ein Grundstück gekauft hat, wenn der Vertreter nicht vorhandene Eigenschaften zugesichert oder vorhandene verschwiegen hat?

RGB. §§ 164, 249, 276, 278, 459, 463, 823, 826, 831, 1821.

VI. Zivilsenat. Urt. v. 5. März 1931 i. S. L. (Rl.) w. R. u. Gen. (Besl.). VI 526/30.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die minderjährigen Erstbeklagten, vertreten durch ihre mitverklagte Mutter, die auch die Verkaufsverhandlungen geführt hatte, boten dem Kläger ein ihnen gehöriges Hausgrundstück in notarieller Urkunde vom 16. Dezember 1927 für 125 000 RM. zum Kauf an. Am 12. Dezember 1928 nahm der Kläger das Angebot an. Nach welchen Gesichtspunkten der Kaufpreis errechnet worden ist, ergibt sich aus den Urkunden nicht. Nachdem die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung zu dem Kaufvertrag erteilt worden war, wurde der Kläger am 24. April 1929 grundbuchlich als Eigentümer eingetragen.

Der Kläger behauptet, das Grundstück sei zum  $6\frac{1}{4}$ -fachen Betrag der Friedensmiete verkauft worden. Die mitverklagte Mutter der Erstbeklagten habe ihm zugesichert, daß die Friedensmiete etwa 1660 RM. monatlich ausmache, während sie in Wirklichkeit nur 1340 RM. betrage. Die Zweitbeklagte habe das gewußt und ihn somit über eine wesentliche Eigenschaft des Grundstücks arglistig getäuscht. Demgemäß ständen ihm Minderungs- und hilfsweise Schadensersatzansprüche gegen sämtliche Beklagte zu. Diese Ansprüche macht der Kläger zum Teilbetrag von 10 000 RM. im gegenwärtigen Rechtsstreit geltend. Er beantragt 1. gegen die Erstbeklagten festzustellen, daß ihnen keine Restkaufgeldforderung von 3800 RM. nebst Zinsen aus dem Kaufvertrag zustehet; 2. die Erstbeklagten zur Einwilligung in die Löschung der Restkaufgeldhypothek von 4600 GM. (die unstreitig in Höhe von 800 GM. getilgt ist) und 3. sämtliche Beklagte zur Zahlung von 6200 RM. nebst Zinsen zu verurteilen. Die Beklagten bestreiten, daß über die Höhe der Friedensmieten etwas zugesichert und daß der Kläger arglistig getäuscht worden sei. Es sei nur von den Grundmieten gesprochen worden, und für die Wertberechnung sei eine Lage maßgebend gewesen.

Beide Vorinstanzen wiesen die Klagenansprüche ab. Die Revision des Klägers blieb erfolglos.

## Gründe:

1. Soweit sich die Klagenprüche gegen die Erstbeklagten richten, sind sie aus folgenden rechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen.

a) Zwar würde eine etwaige Zusicherung über die Höhe der Friedensmieten eine Zusicherung über eine Eigenschaft des Kaufgrundstücks im Sinne des § 459 Abs. 2 BGB. enthalten (WarnRspr. 1929 Nr. 134; JRMch. 1929 Nr. 591) und der Mangel der Form des § 313 Satz 1 BGB. würde gemäß Satz 2 das. geheilt sein. Aber ein Gewährleistungsanspruch nach § 463 Satz 1 das. würde dem Kläger gleichwohl nicht zustehen. Denn der schriftliche Kaufvertrag enthält über die angebliche Zusicherung nichts, und die etwaige mündliche Nebenabrede über die Höhe der Friedensmieten wäre unverbindlich, da sich die nach § 1821 Nr. 3, § 1643 Abs. 1, § 1686 BGB. erforderliche und erteilte vormundschaftsgerichtliche Genehmigung nicht auf diese Abrede erstreckt hätte (RGZ. Bd. 61 S. 209, Bd. 99 S. 72, Bd. 114 S. 38; RGKRomm. Erl. 1 zu § 1821). Daher kann es auf sich beruhen, ob die behauptete Zusicherung erfolgt ist (RGKRomm. Erl. 4 II b zu § 459).

b) Auch der § 463 Satz 2 BGB. steht dem Kläger weder in unmittelbarer Anwendung (arglistiges Verschweigen eines Fehlers), noch in entsprechender Anwendung (arglistige Vorpiegelung einer nicht vorhandenen Eigenschaft) zur Seite, vgl. RGKRomm. Erl. 5 zu § 463. Denn für ein arglistiges Verhalten seines gesetzlichen Vertreters haftet der Mündel zum mindesten dann nicht, wenn, wie im vorliegenden Fall, der gesetzliche Vertreter allein, d. h. ohne das Vormundschaftsgericht, den Mündel nicht vertreten kann (vgl. RGZ. Bd. 61 S. 209; RGKRomm. Erl. 3 b  $\gamma$  zu § 166). Demnach nützt es dem Kläger nichts, daß er auf Grund des § 463 Satz 2 nicht nur Minderungsansprüche, sondern auch Schadensersatzansprüche, gerichtet auf das Erfüllungsinteresse (RGKRomm. Erl. 5 b zu § 123 nebst Nachweisen), bei Zugrundelegung seiner Behauptungen gegen die Erstbeklagten, wenn sie volljährig wären und die angebliche Täuschung verübt hätten, würde verfolgen können. Es erübrigt sich daher jede Stellungnahme zu der Auffassung des Vorberichters, daß der Mitbeklagten als der gesetzlichen Vertreterin der Erstbeklagten ein arglistiges Verhalten nicht nachgewiesen sei, und zu den hiergegen von der Revision erhobenen sachlichrechtlichen und verfahrensrechtlichen (§ 286 ZPO.) Angriffen.

c) Ihre Hauptbeschwerde stützt die Revision darauf, daß der Berufungsrichter die Klageansprüche gegen die Beklagten nicht deshalb zuerkannt habe, weil der Mitbeklagten Verschulden, zum mindesten Fahrlässigkeit, beim Vertragsschluß zur Last falle und für dieses Verschulden die Beklagten nach § 278 BGB. einzustehen hätten. Es ist anerkannten Rechts, daß schuldhaftes Verhalten bei Vertragsverhandlungen zum Schadenersatz verpflichtet (vgl. u. a. RGZ. Bd. 120 S. 251, 252 nebst Nachweisen), daß nach § 278 Satz 1 BGB. der Schuldner im allgemeinen für das Verschulden seines gesetzlichen Vertreters und seiner Erfüllungsgehilfen haftet und daß auch die Handlungen, die den Vertragsschluß vorbereiten, als Erfüllungshandlungen im Sinne des § 278 BGB. anzusehen sind (RGKKomm. Erl. 3 zu § 278 S. 462 Abs. 3). Allein es mag dahingestellt bleiben, ob die folgerichtige Durchführung des oben unter b erörterten Grundsatzes zum mindesten in den Fällen, wo der gesetzliche Vertreter den Mündel nur unter Zutritt vormundschaftsgerichtlicher Genehmigung durch seine Rechtsgeschäfte wirksam verpflichten kann, dazu führen muß, daß der Mündel auch aus einer dem gesetzlichen Vertreter beim Vertragsschluß zur Last fallenden Fahrlässigkeit dem Geschäftsgegner nicht haftbar wird. Denn auch wenn man mit der Revision die Haftbarkeit des Mündels in diesen Fällen bejahen wollte, so würde dadurch für den Kläger nichts gewonnen sein. Der Schaden, dessen Erstattung er verlangt, geht offensichtlich auf das Erfüllungsinteresse, das heißt, der Kläger will so gestellt sein, wie er stehen würde, wenn die behauptete Angabe der Mitbeklagten über die monatliche Friedensmiete von 1660 RM. zuträfe. Ein Verschulden beim Vertragsschluß verpflichtet jedoch in aller Regel nur zum Ersatz des negativen Interesses (RGZ. Bd. 83 S. 246, Bd. 103 S. 51, Bd. 120 S. 251; RGKKomm. Erl. 5a zu § 123 und Erl. 3 a. E. zu § 276 nebst weiteren Nachweisen). Aus dem Urteil WarnRspr. 1927 Nr. 139, das die Revision für ihre Auffassung heranzieht, daß Verschulden beim Vertragsschluß regelmäßig zum Ersatz des Erfüllungsinteresses verpflichtet, ergibt sich nichts anderes. Nach dem allgemeinen Grundsatz des § 249 Satz 1 BGB. ist der Schädiger nur verpflichtet, den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre. Allerdings kann es Ausnahmefälle geben, in denen der Herstellungss-

grundsatz zur Zubilligung des Erfüllungsinteresses führt, nämlich dann, wenn der Berechtigte ohne das schuldhafte Verhalten des Vertragsgegners einen entsprechenden Erfüllungsanspruch gehabt hätte (vgl. u. a. RGZ. Bd. 95 S. 58, Bd. 97 S. 336; JZ. 1912 S. 743 Nr. 5; WarnRspr. 1910 Nr. 383, 1915 Nr. 230, 1918 Nr. 181, 1920 Nr. 149 = SeuffArch. Bd. 75 Nr. 124; RGUr. in LZ. 1921 Sp. 373 Nr. 1). Ein solcher Ausnahmefall liegt hier nicht vor. Das träge nur dann zu, wenn der Klägerargetan hätte, daß ihm die Erbschaften mit Genehmigung des Vormundschaftsgerichts das Grundstück zu einem um mindestens 10000 RM. niedrigeren Kaufpreis oder wenigstens überhaupt zu einem geringeren Preise als 125000 RM. verkauft haben würden, falls die behauptete Angabe über die Höhe der monatlichen Friedensmiete von 1660 RM. nicht gemacht worden wäre. Einen solchen Beweis aber kann der Kläger nicht erbringen. Denn nach der Feststellung des angefochtenen Urteils fehlt jeder Anhalt dafür, daß der Vormundschaftsrichter einen Kaufvertrag mit einem Kaufpreis von weniger als 125000 RM. genehmigt hätte.

d) Aus dem Gesichtspunkt der unerlaubten Handlung endlich (§ 823 Abs. 2 BGB. in Verb. mit § 263 StGB. — vgl. dazu übrigens RGZ. Bd. 83 S. 246 und RGSt. Bd. 16 S. 1 — und § 826 BGB.) können die Beklagten deshalb nicht in Anspruch genommen werden, weil der Mündel grundsätzlich für die unerlaubten Handlungen seines gesetzlichen Vertreters (§ 831 BGB.) nicht haftbar gemacht werden kann (RGZ. Bd. 67 S. 154, Bd. 121 S. 118 u. a.).

2. Zur Frage der Haftung der Mitbeklagten ist folgendes zu bemerken:

a) Eine vertragliche Haftung dieser Beklagten (§ 463 BGB.) entfällt, weil sie den Kaufvertrag nicht in eigenem Namen, sondern als gesetzliche Vertreterin ihrer Kinder geschlossen hat und es also an vertraglichen Beziehungen zwischen ihr und dem Kläger fehlt. Eine entsprechende Anwendung des § 463 Satz 2 ist deshalb unzulässig; auch der Anspruch aus diesem Satz 2 ist ein Gewährleistungsanspruch vertraglicher Art (RGKRomm. Erl. 5 zu § 463).

b) Ein Verschulden des Vertreters beim Vertragschluß macht gemäß § 164 BGB. im allgemeinen nur den Vertretenen, nicht aber den Vertreter auf vertragsähnlicher Grundlage schadensersatzpflichtig (WarnRspr. 1915 Nr. 74; RGKRomm. Erl. 6 zu

§ 463). Nur ausnahmsweise, nämlich dann, wenn der Vertreter am Zustandekommen des Vertrags ein eigenes Interesse hatte, kann eine solche Schadenersatzpflicht des Vertreters in Frage kommen (RGZ. Bd. 120 S. 252, 253, vgl. auch Bd. 103 S. 160, 161). Ob hier ein Fall dieser Art deshalb angenommen werden könnte, weil die Mitbeklagte mangels gegenteiliger Feststellung die Nießbraucherin am Vermögen ihrer Kinder ist, kann unerörtert bleiben. Denn auch dann würde die etwaige Schadenersatzpflicht der Mitbeklagten nicht dazu führen können, dem Kläger das Erfüllungsinteresse zuzubilligen. Dies ergibt sich aus den Ausführungen oben unter 1c.

c) Auch auf Grund der § 823 Abs. 2, § 826 BGB. könnte der Kläger die Mitbeklagte nur auf Herstellung des vor der angeblichen Täuschung vorhanden gewesenen Zustands, nicht aber auf Herstellung des Zustands in Anspruch nehmen, der bestehen würde, wenn die etwaigen Angaben der Mitbeklagten über die Höhe der Friedensmieten zuträfen. Der Anspruch geht also nur auf Ersatz des negativen und nicht des positiven Interesses (§ 249 Satz 1 BGB.). Denn der Kläger hat nicht nachgewiesen, daß die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung auch bei einem geringeren Kaufpreis als 125000 RM. erteilt worden wäre (vgl. oben unter 1c).