

26. 1. Negrefklage einer Gemeinde gegen ihren Bürgermeister;
Umfang der Haftbarkeit der Erben des letzteren.
2. Kann der Beschädigte im Falle der Verleitung zu einem
Vertragschlusse durch absichtliche Täuschung die Herstellung des früheren
durch den Dolus veränderten Zustandes verlangen?¹
3. Garantieverprechen. Ist die Übernahme der Garantie für
die Verwendbarkeit einer Hofraite zu einem bestimmten Zwecke als
ein Vertrag über eine unbewegliche Sache anzusehen?

¹ Vgl. Entsch. des R.D.G.'s Bb. 15 Nr. 53 S. 172 ffg., Bb. 22 Nr. 44
S. 199 ffg. D. G.

III. Civilsenat. Urth. v. 12. Oktober 1886 i. S. der Gemeinde W. (M.)
w. L. Erben (Bekl.). Rep. III. 118/86.

I. Landgericht Gießen.

II. Oberlandesgericht Darmstadt.

Laut Kaufnotel vom 1. August 1883 erwarb die Gemeinde W. von G. L. daselbst dessen Hofraite nebst sechs Grundstücken für die Summe von 18150 *M.* Der auf Grund dieses Vertrages errichtete Kaufbrief ist unterm 5. Januar 1884 gerichtlich bestätigt worden. Der Ankauf der Hofraite erfolgte zu dem Zwecke, dieselbe als Schulhaus zu benutzen und dadurch den weit kostspieligeren Bau eines neuen Schulhauses zu vermeiden. Das Kreisamt G. als vorgesezte Verwaltungsbehörde versagte jedoch die erforderliche Genehmigung zur beabsichtigten Benutzung der Hofraite. Infolge hiervon wollte die Gemeinde von dem Kaufvertrage zurücktreten, wurde aber auf Klage des Verkäufers durch Urtheil des Landgerichtes G. vom 8. Juli 1884 zur Zahlung der ersten Kaufschillingsrate von 6000 *M.* nebst Zinsen schuldig erkannt.

Nunmehr übernahm die Gemeinde W. die Hofraite und zahlte den gesamten inzwischen fällig gewordenen Kaufpreis an G. L. Sie erhob aber demnächst eine Klage gegen die Erben des mittlerweile verstorbenen Bürgermeisters L. zu W., in welcher sie diese für den Schaden verantwortlich macht, der ihr durch die Untauglichkeit der fraglichen Hofraite zum Schulhause und überhaupt zu Gemeindefwecken erwachsen sei. Als Schade der Gemeinde wird die Zahlung des Kaufpreises für die Hofraite an den Verkäufer L. bezeichnet und unter dem Anfügen, daß Klägerin zur Überlassung der Hofraite an die Beklagten bereit sei, die Verurteilung der letzteren zur Erstattung von 18150 *M.* nebst Zinsen beantragt.

Die Beklagten haben den Klageanspruch bestritten. Derselbe ist in beiden Vorinstanzen zurückgewiesen worden. Der von der Klägerin eingelegten Revision wurde stattgegeben, und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

„Nach den thatsächlichen Behauptungen der Klägerin soll der Erblasser der Beklagten in seiner Eigenschaft als Bürgermeister der Gemeinde W. und Vorsitzender des Gemeinderates während der amtlichen Verhandlungen über Beschaffung eines neuen Schulhauses den Ge-

meinderat zum Ankaufe der L.'schen Hofraite gedrängt und die Bedenken des letzteren, ob die Hofraite zu einem Schulhause sich eigne und der Ankauf kreisamtlich genehmigt werden würde, durch die unwahre und wider besseres Wissen abgegebene Versicherung beseitigt haben, daß er das Haus durch einen Bauaufseher nach dieser Richtung habe untersuchen lassen und dieser sich dahin ausgesprochen habe, es werde daselbe zum Schulhause angenommen. Dabei soll der Bürgermeister, um jede weitere Besorgnis zu zerstreuen, noch erklärt haben, daß, wenn das Haus als Schulhaus von dem Kreisamte nicht angenommen werde, er daselbe für sich behalten wolle. In diesem Verhalten des Bürgermeisters findet die Klägerin eine arglistige Verletzung der Amtspflicht und zugleich die Übernahme einer Garantie dafür, daß die vorgesezte Verwaltungsbehörde die erforderliche Genehmigung zur Verwendung der Hofraite als Schulhaus erteilen werde. Sie hält deshalb den Bürgermeister, jetzt dessen Erben, nachdem auf Grund jener Versicherungen die Hofraite angekauft, die Erlaubnis zur Benutzung derselben als Schulhaus aber versagt worden ist, für schadensersatzpflichtig und verlangt Wiederherstellung ihrer früheren Vermögenslage durch Ersatz der aus der Gemeindefasse an den Verkäufer der Hofraite gezahlten Kaufsumme mit dem Anfügen, daß die Hofraite für die Gemeinde nicht im mindesten benutzbar und daß sie, die Klägerin, bereit sei, die erkauften Immobilien den Beklagten zu überlassen.

Der Berufsungsrichter verwirft den auf das behauptete Garantieverprechen gestützten Klagegrund in der Erwägung, daß dieses Versprechen als ein bedingter Veräußerungsvertrag aufzufassen sei und demzufolge nur unter Beobachtung der im (heffischen) Partikulargesetze vom 4. August 1871 vorgeschriebenen Form der ortsgerichtlichen Protokollierung rechtliche Gültigkeit habe erlangen können. Und die auf das arglistige Verhalten des Bürgermeisters L. gestützte Klage weist er zurück, weil ein Schade, dessen Ersatz die Gemeinde begehren könne, bis jetzt noch nicht eingetreten sei. Dieser Schade, so wird ausgeführt, könne nur in dem Mindertwerte der Hofraite im Vergleiche zu deren Ankaufpreise bestehen und müsse durch Verkauf der Hofraite oder in sonstiger Weise vorerst noch ermittelt werden.

Diesen Erwägungen ist nicht beizutreten.

Es kann, was zunächst

1. die auf das arglistige Verhalten des Bürgermeisters L.

gestützte Schadensersatzklage angeht, dahingestellt bleiben, ob die *actio doli* nach dem Wegfalle der infamierenden Wirkung, welche dieselbe im römischen Rechte hatte, noch nach heutigem Rechte subsidiärer Natur ist. Denn unzweifelhaft steht der Gemeinde W. die Syndikatsklage gegen ihren Bürgermeister, jetzt dessen Erben, zu, wenn jener bei Ausübung seiner dienstlichen Handlung sich einer Pflichtwidrigkeit schuldig gemacht, insbesondere in der von der Klägerin behaupteten Weise durch wissentliche falsche Vorspiegelungen den Gemeinderat zum Ankaufe der zur Benutzung als Schulhaus untauglichen L.'schen Hofraite bestimmt hat. Die Erben des Beamten aber haften nach allgemeinen Grundsätzen, und zwar gemäß des heutigen Gerichtsgebrauches soweit, als die Erbschaft reicht. Ein anderes Mittel, um zum Erfasse des ihr zugefügten Schadens zu gelangen, steht der Klägerin nicht zu Gebote. Denn dem Verkäufer G. L. gegenüber hat die Gemeinde keinen Erfassungsanspruch und kann auch diesem gegenüber nicht die Wiederauflösung des abgeschlossenen Kaufvertrages verlangen, insbesondere nicht aus dem von den Beklagten angeführten Grunde des wesentlichen Irrtumes. Da sich die Gemeinde das Recht des Rücktrittes vom Kaufvertrage für den Fall der Nichtverwendbarkeit der Hofraite zum Schulhause in dem ortsgerichtlich protokollierten Vertrage nicht vorbehalten hatte, und der Gemeinderat nach den partikularrechtlichen Bestimmungen, auf welche der Berufungsrichter Bezug nimmt, zum Ankaufe des Hauses auch ohne Genehmigung der vorgesetzten Verwaltungsbehörde an sich befugt war, so mangelt jede rechtliche Möglichkeit, die noch dazu bloß einseitige Voraussetzung, von welcher die Vertreter der Gemeinde bei Abschluß des Kaufvertrages mit G. L. ausgegangen sein wollen, im Prozeßwege zur Geltung zu bringen. Der Irrtum der Gemeindevertreter über die Benutzbarkeit der Hofraite zum Schulhause aber erscheint dem Verkäufer gegenüber als ein außerwesentlicher. Eine Regreßklage gegen die übrigen Mitglieder des Gemeinderates, welche außer dem Bürgermeister dem Ankaufe der Hofraite zustimmten, braucht die Gemeinde vor der Ausklagung der jetzt belangten Erben nicht anzustellen, weil der hier erhobene Anspruch gerade darauf sich gründet, daß der Erblasser der Beklagten die damaligen Mitglieder des Gemeinderates durch dolose Vorspiegelungen zu jenem Rechtsgeschäfte verleitet habe, mithin nur diesem eine arglistige Verletzung seiner Amtspflicht zur Last gelegt wird. . . .

Sind hiernach die vorstehend gewürdigten Einwendungen der Beklagten gegen den Klagenanspruch unbeachtlich, so bleibt nur noch die Frage zu entscheiden, ob die Klägerin ihr Interesse dahin liquidieren konnte, daß sie die Wiederherstellung des früheren Zustandes durch Ersatz des aus der Gemeindefasse an den Verkäufer der Hofraite gezahlten Kaufpreises seitens der Beklagten unter dem Erbieten zur Abtretung der Hofraite begehrete.

Ein Entschädigungsanspruch, gleichviel aus welchem Rechtsgrunde derselbe hergeleitet wird, setzt eine wirkliche Beschädigung des Klägers voraus. Es ist daher eine bloße Veränderung in der Vermögenslage des Klägers zur Begründung einer Schadensersatzklage nicht geeignet. Ob aber, wenn durch eine solche Veränderung eine Beeinträchtigung der Vermögenslage des Klägers herbeigeführt wurde, rechtlich ein Anspruch auf Wiederherstellung des früheren Zustandes im allgemeinen gegeben ist, kann unerörtert bleiben; denn selbst, wenn man denselben auch an sich nicht anerkennen will, so ist damit nicht ausgeschlossen, daß in besonders gearteten Fällen, sei es in oder außer Kontraktverhältnissen, das Interesse des Beschädigten gerade in der Herstellung seiner früheren Vermögenslage gefunden werden muß. Ein solcher Fall liegt hier vor. Alle Klagen aus arglistigem Verhalten des Beschädigers, selbst diejenigen, welche sich, wie die Syndikatsklage und die dieser verwandten Rechtsbildungen, auf ein durch besonderen Thatbestand ausgezeichnetes Delikt stützen, gehen auf Ersatz des vollen Interesses. Das Interesse aber, welches die Klägerin daran hatte, von dem Erblasser der Beklagten nicht getäuscht zu werden, besteht in der Ausgleichung des ihr durch den Dolus des letzteren verursachten Vermögensnachteiles und umfaßt insofern den Rückersatz des vergeblich aufgewendeten Kaufpreises. Gerade weil der Ankauf der Hofraite durch die Gemeinde zu einem bestimmten Zwecke erfolgte und die Erreichung dieses Zweckes durch ein von dem Erblasser der Beklagten nach der Behauptung der Klägerin — zu vertretendes Ereignis unmöglich geworden ist, hat die Gemeinde schon dadurch allein, daß sie die Hofraite bestimmungsgemäß nicht zu verwenden vermochte, gleichwohl aber dem Verkäufer gegenüber ihre Verpflichtung aus dem Kaufvertrage erfüllen mußte, einen ökonomischen Nachteil erlitten, den sie nicht erlitten haben würde, wenn sich der Erblasser der Beklagten keiner arglistigen Verletzung seiner Amtspflicht schuldig gemacht hätte

und entweder der Kaufvertrag nicht abgeschlossen, oder die Einrichtung der Hofraite zum Schulhause von der vorgesezten Verwaltungsbehörde genehmigt worden wäre.

Der Berufsrichter verkennt nicht, daß Bürgermeister L., die Wahrheit des Klagevorbringens vorausgesetzt, dafür einzustehen habe, daß die Hofraite zu dem bestimmten Gebrauche tauglich sei; er verweist aber demungeachtet die Gemeinde auf den Weg einer besonderen Schadensliquidation, weil die Hofraite nicht ganz wertlos sei, dieselbe auch zu Lehrerwohnungen verwendet werden oder mit den übrigen sechs Grundstücken in sonstiger Weise den Zwecken der Gemeinde dienen könne. Bei der Besonderheit des vorliegenden Interessensanspruches kann jedoch der erhobenen Klage nicht der Einwand entgegengesetzt werden, daß Klägerin ihren Schaden in anderer Weise hätte liquidieren können. Jede andere Art der Schadensausgleichung würde unsicher bleiben, und einer je nach den Umständen größeren oder geringeren Wahrscheinlichkeit des Erfolges sich auszusetzen, darf dem arglistig Getäuschten nicht zugemutet werden. Die klagende Gemeinde braucht daher keine Handlungen vorzunehmen, um den ihr bereits erwachsenen Vermögensnachteil auszugleichen oder zu vermindern; sie braucht insbesondere keine Abschätzung der Kaufobjekte eintreten zu lassen, um etwa damit eine ausreichende Grundlage zu einer anderweiten Schadensliquidation zu gewinnen, und noch weniger kann ihr angesonnen werden, zu einem öffentlichen oder privaten Verkaufe der Hofraite zu schreiten, weil sie sich dadurch dem Einwande aussetzen würde, die Interessen der Beklagten nicht hinreichend gewahrt zu haben. Endlich ist die bloße Möglichkeit der Verwendbarkeit der Hofraite zu anderen Zwecken, als zur Einrichtung von Unterrichtsräumen, überhaupt nicht geeignet, den auf die Vereitelung eines bestimmten Zweckes gestützten Anspruch auf thatsächliche Herstellung des früheren Zustandes zu beseitigen, und der Bezugnahme auf den gleichzeitigen Ankauf von sechs Grundstücken ist kein Gewicht beizulegen, weil nach dem übereinstimmenden Parteivorbringen die Hofraite als Hauptgegenstand des Vertrages erscheint.

2. Das behauptete Garantieverprechen anlangend, so unterwirft zwar das Gesetz vom 4. August 1871 sowohl Veräußerungsverträge über unbewegliche Güter, als auch bloße vorbereitende Verträge zu derartigen Rechtsgeschäften der ortsgewöhnlichen Protokollierung unter Androhung der Ungültigkeit für den Fall der Nichtbeobachtung

dieser Formvorschrift, und es müßte daher, wenn jenes Versprechen als ein bedingter Immobilium-Veräußerungsvertrag zu betrachten wäre, die Revision nicht nur daran scheitern, daß auf die Verletzung des Partikularrechtes dieses Rechtsmittel nicht gestützt werden kann, sondern auch an der materiellen Richtigkeit der angefochtenen Entscheidung.

Allein gerade diese Voraussetzung trifft nicht zu. Aus der Sachdarstellung der Klägerin ergibt sich, daß es sich nicht um die bedingte Veräußerung der in Rede stehenden, von der Gemeinde W. erst noch zu erwerbenden G. L.'schen Hofraite an Bürgermeister L., sondern wesentlich um das Versprechen des letzteren handelte, der Gemeinde dafür aufzukommen, daß die Hofraite mit kreisamtlicher Genehmigung zum Schulhause verwendet werde. Der hierdurch begründete Vertrag, falls er überhaupt zustande kam, erscheint als eine Garantieübernahme und verpflichtet den Bürgermeister, der Gemeinde den Schaden zu ersetzen, den dieselbe im Falle der Untauglichkeit des Hauses zum Schulgebäude erleiden werde. Jenes Versprechen unterliegt einerseits nicht den für die Bürgerschaft geltenden Grundsätzen, ist also nicht davon abhängig, daß bereits ein rechtsgültiger Kaufvertrag zwischen der Gemeinde W. und G. L. geschlossen war, und hat andererseits auch keine unbewegliche Sache zum Gegenstande. Denn daß der Bürgermeister L. die Hofraite eventuell für sich behalten wollte, die Gemeinde ihm solche nunmehr eigentümlich überlassen will, ist für die Garantieübernahme selber nebensächlich.

Hiergegen läßt sich nicht einwenden, daß der Vorderrichter das Klagevorbringen thatsächlich auslege. Abgesehen davon, daß der Wortlaut des gegebenen Versprechens noch nicht feststeht, ist in den Entscheidungsgründen des Berufungsurtheiles eine Vertragsinterpretation überall nicht zu finden, es stellt vielmehr der Berufungsrichter die von der Klägerin behaupteten Thatsachen unter einen irrigen rechtlichen Gesichtspunkt.

Auch gegen die Art der Schadensliquidation läßt sich kein Einwand erheben. Während zum ersten Klagegrunde die Erstattung des an den Verkäufer G. L. gezahlten Kaufgeldes auf Grund des Gesetzes gefordert wird und werden kann, folgt die Verbindlichkeit zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei dem zweiten Klagegrunde aus dem Inhalte der Übereinkunft. Der Erblasser der Beklagten hat seinem Versprechen gemäß der Gemeinde deren gesamtes Inter-

esse wegen des Mißerfolges des garantierten Unternehmens zu vergüten, und zu diesem Interesse gehört im vorliegenden Falle der Rückersatz des für die Erwerbung der Hofraite aus der Gemeindefasse gemachten Aufwandes. . . .

Der erhobene Klagenspruch ist hiernach an sich begründet. Ein Endurteil nach dem Antrage der Revisionsklägerin kann jedoch in der gegenwärtigen Instanz nicht erlassen werden, da die Beklagten dem tatsächlichen Klagevorbringen widersprochen und zum Teil eine andere Sachdarstellung an dessen Stelle gesetzt haben.“ . . .