

57. Gehört nach dem Allgemeinen Landrechte der Wert einer Sache zu den Eigenschaften derselben? Unter welchen Bedingungen vereitelt der Irrtum über ausdrücklich vorausgesetzte Eigenschaften einer Sache die Willenserklärung?

V. Civilsenat. Urth. v. 15. Juni 1888 i. S. P. (Rf. u. Widerbekl.) w.  
B. (Bekl. u. Widerkl.) Rep. V. 103/88.

I. Landgericht Stolp i. P.

II. Oberlandesgericht Stettin.

Aus den Gründen:

„Die Revision ist unbegründet.

Die Beklagte hat ihr Wohnhaus nebst Pertinenzien, insbesondere

den Hausgarten, die Wiese und die Hausparzelle, von ungefähr 7 Morgen an die Klägerin verkauft.

Die Klägerin verlangt die Aufhebung des Vertrages und stützt den Klagenanspruch auf die Behauptung, daß die Beklagte sie durch wissentlich falsche Angaben über den Wert des Grundstückes betrogen und in Irrtum versetzt habe. Sie giebt insbesondere an, daß die Beklagte die Größe der mitverkauften Wiese als 2 Morgen betragend bezeichnet habe, während sie in Wirklichkeit nur  $\frac{3}{4}$  Morgen groß sei, ferner, daß Beklagte den Miets'ertrag von dem Hause auf zusammen 510  $\mathcal{M}$  beziffert habe, während er nur 474  $\mathcal{M}$  pro Jahr betrage.

Die Beklagte bestreitet die that'f'achlichen Anführungen der Klägerin und die Irrtums'erregung. Sie hält den Vertrag für rechtsgültig und verlangt widerklagend Erfüllung desselben.

Der erste Richter hat nach erhobenem Beweise festgestellt, daß die Mieten von dem Hause nur den von der Klägerin angegebenen Betrag von 474  $\mathcal{M}$  betragen haben. Er nimmt an, daß die Klägerin durch die wissentlich falsche Behauptung der Beklagten über den Miets'ertrag zum Abschlusse des Vertrages bewogen sei. Er erachtet denselben wegen Betruges für unwirksam, und hat deshalb dem Klageantrage gemäß erkannt und die Widerklage abgewiesen.

Das Urteil ist vom Berufungsrichter aufgehoben und die Klage abgewiesen, sowie Klägerin dem Widerklageantrage gemäß verurteilt. In den Entscheidungsgründen wird ausgeführt, der von einem Hause aufkommende Miets'ertrag könne zwar als Eigenschaft der Sache aufgefaßt werden; ob diese Eigenschaft eine wesentliche oder unwesentliche sei, hänge jedoch sowohl in betreff des von der Klägerin geltend gemachten Betruges als des Irrtumes von der Beschaffenheit des konkreten Falles ab. Hier stellt der Berufungsrichter unter Berücksichtigung der Größe und des Wertes der Kaufsache fest, daß die Klägerin den Vertrag abgeschlossen haben würde, auch wenn sie die Differenz von 36  $\mathcal{M}$  in betreff der Angaben über den Miets'ertrag gekannt hätte. Er verwirft deshalb die Einreden der Klägerin gegen den Kontrakt. Den aus der unrichtigen Angabe über die Größe der Wiese hergeleiteten Einwand bezeichnet er als Rüge eines Gewährsmangels, hält denselben jedoch für unbegründet, weil die Größenangabe „ungefähr 7 Morgen“ als das Versprechen eines bestimmten Flächeninhaltes nicht angesehen werden könne.

Die Revision der Klägerin rügt, der Berufungsrichter habe erkannt, daß es sich um einen Irrtum in ausdrücklich vorausgesetzten Eigenschaften, welcher stets den Vertrag aufhebe, handelt. Der Angriff kann jedoch keinen Erfolg haben.

In betreff der Klage ist davon auszugehen, daß nur die Befugnis der Klägerin zur Aufhebung des Vertrages in Frage steht, und daß es sich nicht um einen Anspruch auf Erfüllung oder Gewährleistung handelt. Der auf Betrug wegen unrichtiger Angaben über den Mietszins gestützte Anfechtungsgrund zerfällt vermöge der Feststellung, daß die Klägerin den Kaufvertrag abgeschlossen haben würde, auch wenn sie den geringeren Mietszins gekannt hätte. Denn nach den §§. 84. 85 A.L.R. I. 4 ist nur diejenige Willenserklärung unverbindlich, welche durch Betrug veranlaßt wird. Die unrichtige Vorstellung muß also bei dem Betrogenen der Grund für den Vertragschluß gewesen sein. Ob der Irrtum, welchen der Betrüger erregt, wesentliche oder unwesentliche Teile des Vertrages betrifft, ist gleichgültig.

Vgl. Urth. des R.G.z., IV. Civilsenat vom 16. Februar 1885 in Juristische Wochenschrift von 1885 S. 132.

Daß ferner in der unrichtigen Angabe über die Größe der Wiese überhaupt keine Irrtumserregung liegt, ergibt sich daraus, daß in dem Vertrage die Größe des ganzen verkauften Grundstückes auf ungefähr 7 Morgen angegeben wird. Die unrichtige Bezeichnung der Größe eines einzelnen Zubehörstückes beweist also noch nicht, daß die Klägerin ein Grundstück von geringerer Größe, als ihr im Vertrage versprochen war, erhalten hat.

Es kommt somit nur darauf an, ob der Berufungsrichter bei seiner Entscheidung gegen die Rechtsgrundsätze vom Irrtum verstoßen hat. Der §. 77 A.L.R. I. 4 bestimmt, daß ein Irrtum in ausdrücklich vorausgesetzten Eigenschaften der Person oder Sache die Willenserklärung vereitelt. Der Berufungsrichter nimmt an, daß der Wert einer Sache unter Umständen zu den Eigenschaften derselben gehören kann. Dem ist beizustimmen. Das frühere preussische Obertribunal hat in einem Erkenntnisse vom 7. September 1868,

vgl. Gruchot, Beiträge Bd. 13 S. 519,

die Ansicht, daß unter dem Begriffe „Eigenschaften“ nur ein der Sache objektiv und unter allen Voraussetzungen anliegendes Merkmal

zu verstehen sei, mißbilligt, und den von einem Grundstücke während eines gewissen Zeitraumes aufkommenden Revenüenbetrag um so unbedenklicher für eine Eigenschaft des Grundstückes erklärt, als der Mietsertrag bei Häusern nach der bestehenden Gesetzgebung einen wesentlichen Faktor für die Wertsermittlung abgiebt. Ebenso hat das Reichsgericht IV. Civilsenat durch Urteil vom 21. Mai 1885,

vgl. Juristische Wochenschrift von 1885 S. 24, ausgesprochen, daß unter den Begriff „Eigenschaften“ nicht nur die natürlichen, der Person oder Sache an sich zukommenden Eigenschaften, sondern, nach dem Grunde des Gesetzes und dem Sprachgebrauche des Lebens, auch solche thatsächliche oder rechtliche Verhältnisse derselben fallen, welche in ihren Beziehungen zu anderen Personen oder Sachen wurzeln, und zufolge ihrer Beschaffenheit und vorausgesetzten Dauer nach den Anschauungen des Verkehrs einen Einfluß auf die Werthschätzung der Sache in allen, oder doch in gewissen Rechtsverhältnissen zu üben pflegen. In diesem Sinne wird beim Hausverkauf der Revenüenbetrag ausdrücklich zu den Eigenschaften gerechnet. Dieselbe Ansicht findet sich auch in der Doktrin des preussischen Rechtes vertreten.

Vgl. Förster-Eccius, Theorie 5. Aufl. Bd. 1 S. 158 Note 10; Dernburg, Preussisches Privatrecht Bd. 1 §. 108 Note 13; Rehbain, Entsch. des Obertrib. Bd. 1 S. 246 Note.

Nach dem angezogenen §. 77 A.L.R. I. 4 vereitelt jedoch nicht jeder Irrtum über Eigenschaften einer Sache, sondern nur der Irrtum über ausdrücklich vorausgesetzte Eigenschaften die Willenserklärung. Die Worte: „ausdrücklich vorausgesetzt“ lassen erkennen, daß der Gesetzgeber nicht jede unrichtige Voraussetzung über Eigenschaften einer Sache als Bedingung für die Vereitelung einer Willenserklärung wegen Irrtumes gedacht, sondern daß er diese Rechtswirkung nur dann hat eintreten lassen wollen, wenn bei den Verhandlungen zum Ausdruck gebracht ist, daß die unrichtige Voraussetzung auf die Willensbestimmung von Einfluß gewesen sei. Es würde die Sicherheit der Verträge, und also des ganzen Verkehrs, in hohem Maße gefährden, wenn man, wie hier die Klägerin, das Gesetz dahin verstehen wollte, daß jede Angabe eines Kontrahenten über die Eigenschaft einer Sache als ein für den Vertragsschluß maßgebendes Versprechen einer ausdrücklich vorausgesetzten Eigenschaft anzusehen wäre. Der Grund-

faß, daß nur diejenige unrichtige Vorstellung, welche für den Willen des Erklärenden von Einfluß gewesen ist, die Anfechtung wegen Irrtums gestattet, hat bei dem Irrtum in der Person ausdrückliche Sanktion gefunden. Der §. 76 a. a. O. bestimmt, daß ein Irrtum in der Person das Rechtsgeschäft nur dann ungültig macht, wenn aus den Umständen erhellt, daß ohne diesen Irrtum die Erklärung solcher-gehalt nicht erfolgt sein würde. In Anwendung dieses Gesetzes hat das Reichsgericht bereits erkannt, daß ein Irrtum über die Solvenz des Gegenkontrahenten den Vertrag erst dann aufhebt, wenn die Umstände ergeben, daß ohne diesen Irrtum der Vertrag nicht geschlossen wäre.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 12 S. 104.

Derselbe Grundsatz muß auch für den Irrtum in ausdrücklich vorausgesetzten Eigenschaften gelten. Sofern der Irrende nicht ausdrücklich erklärt hat, daß er den Abschluß des Vertrages von einer seitens des anderen Kontrahenten zugesagten Eigenschaft abhängig mache, oder sofern nicht die Umstände ergeben, daß die Zusage für seine Willensbestimmung maßgebend gewesen sei, kann er die unrichtige Vorstellung über Eigenschaften der Sache nicht als Grund für die Ungültigkeit des Rechtsgeschäftes geltend machen.

Vgl. Förster-Eccius, 5. Aufl. §. 30 Note 10 Bd. 1 S. 158;

Dernburg, Preussisches Privatrecht Bd. 1 §. 108.

Der Berufungsrichter war hiernach wohl befugt, zu prüfen, welchen Einfluß die unrichtige Angabe der Beklagten über den Mietertrag des Hauses auf den Vertragswillen der Klägerin (der Käuferin) gehabt hat. An einer Feststellung darüber, ob die Klägerin zum Ausdruck gebracht habe, sie mache den Abschluß des Vertrages von der Richtigkeit der Angabe über den Mietertrag abhängig, fehlt es zwar. Der Berufungsrichter nimmt jedoch für bewiesen an, daß die Klägerin den Vertrag auch dann abgeschlossen haben würde, wenn sie die Differenz von 36 *M* gekannt hätte. Diese Feststellung bringt genugsam zum Ausdruck, daß die unrichtige Vorstellung über die Eigenschaft der Kaufsache im gegebenen Falle für den Vertragswillen der Klägerin ohne Bedeutung gewesen ist. Der Berufungsrichter hat von dieser Grundlage aus mit Recht entschieden, daß die behauptete Ungültigkeit des Vertrages nicht vorliegt, und daraus die richtigen Folgerungen für die Klage und Widerklage gezogen."