

45. Ist nach § 439 Abs. 1 B.G.B. die Vertretungspflicht des Verkäufers auch dann ausgeschlossen, wenn der Käufer zwar den Mangel im Recht gekannt, sich aber über die rechtliche Tragweite des Mangels geirrt hat?

V. Zivilsenat. Ur. v. 17. September 1902 i. S. Sch. u. Gen. (Bekl. u. Widerkl.) w. G. (Kl. u. Widerbekl.). Rep. V. 204/02.

I. Landgericht Naumburg a. S.

II. Oberlandesgericht baselst.

Durch notariellen Vertrag vom 26. März 1901 verkauften die Beklagten mehrere Grundstücke, die sie kurz zuvor bei einer zum Zweck der Aufhebung einer Gemeinschaft angeordneten Zwangsversteigerung erstanden hatten, und die bis zum 1. Oktober 1905 an den Gutsherrn L. verpachtet waren, an den Kläger. Beide Teile waren hierbei der rechtsirrigen Meinung, daß das dem Käufer bekannt gemachte Pachtverhältnis infolge der Zwangsversteigerung vorzeitig kündbar geworden sei und schon zum 1. Oktober 1901 aufgelöst werden könne. Hierauf klagte der Käufer auf Auflassung und Wegschaffung des L.'schen Pachtrechts, eventuell auf Schadensersatz wegen der ihm über den 1. Oktober 1901 hinaus entgehenden Nutzungen des Grundstücks, während die Beklagten Widerklage auf Entgegennahme der Auflassung und Zahlung des Restkaufgeldes von 13280 M erhoben. Der erste Richter wies die Klage ab und erkannte nach dem Antrage der Widerklage. In zweiter Instanz wurden die Beklagten unter Abweisung ihrer Widerklage im wesentlichen nach dem Klage-

antrage verurteilt. Auf die Revision der Beklagten ist das Berufungs-
urteil aufgehoben worden aus folgenden

Gründen:

„Das Berufungsgericht stellt fest, daß der Kläger nicht bloß die Existenz des L.'schen Pachtvertrags an sich, sondern auch dessen Dauer bis zum 1. Oktober 1905 gekannt hat. Gleichwohl erachtet es die Beklagten für gewährleistungspflichtig, weil es entscheidend darauf ankomme, ob Kläger „über die davon verschiedene Tatsache der Unlösbarkeit des Pachtvertrags innerhalb jener Pachtbauer bis zum 1. Oktober 1905“ unterrichtet gewesen sei, und weil die Ausnahmenvorschrift des § 439 Abs. 1 B.G.B. nur bei positiver Kenntnis des rechtlichen Mangels, nicht auch bei verschuldeter Unkenntnis, möge diese selbst auf bloßem Rechtsirrtum beruhen, Platz greife. Außerdem stehe dem Kläger der § 444 B.G.B. insofern zur Seite, als danach für ihn keinerlei Erkundigungspflicht bestanden habe, sondern die Beklagten als Verkäufer ihm eine Auskunft dahin hätten erteilen müssen, „daß eine rechtmäßige Beendigung des L.'schen Pachtrechts nicht vor dem 1. Oktober 1905, insbesondere nicht zum 1. Oktober 1901 zu erwarten sei“. Das sei nicht geschehen.

Mit Recht werden diese Ausführungen von der Revision als rechtsirrtümlich bezeichnet. Zu Unrecht ist zunächst der § 444 B.G.B. herangezogen. Er regelt, wie sein Inhalt und seine systematische Stellung ergibt, die Auskunftspflicht, die dem Verkäufer nach Abschluß des Kaufvertrags und auf Grund des letzteren dem Käufer gegenüber obliegt, steht also zu § 439 Abs. 1 in keiner unmittelbaren Beziehung. Aber auch bei nur entsprechender Anwendung jener Vorschrift würde die darauf gestützte Entscheidung des Berufungsrichters sich nicht rechtfertigen lassen. Denn unter den „rechtlichen Verhältnissen“, deren Bekanntgabe an den Käufer der Paragraph dem Verkäufer zur Pflicht macht, können nur die das rechtliche Verhältnis begründenden tatsächlichen Unterlagen, nicht rechtliche Belehrungen, auf die schon sprachlich der Ausdruck „Auskunftserteilung“ nicht paßt, verstanden werden. Irrig ist ferner die Meinung des Berufungsrichters, daß infolge des Rechtsirrtums, in dem der Kläger hinsichtlich der Lösbarkeit des L.'schen Pachtverhältnisses befangen gewesen ist, ihm die Kenntnis des Mangels im Recht, wie sie § 439 Abs. 1 zum Ausschluß der Gewährleistungspflicht erfordert, gefehlt

habe. Der Mangel im Recht war im vorliegenden Falle das Bestehen und die Dauer des L.'schen Pachtrechts. Beides hat der Kläger gekannt. Er wußte außerdem auch, daß das Pachtrecht durch den Zuschlagsbeschluß im Zwangsversteigerungsverfahren nicht von selbst zum Erlöschen gebracht worden war, vielmehr den Erstehern gegenüber fortbestand, und daß daher, wenn er die Grundstücke pachtfrei erhalten wollte, eine Wegschaffung des Rechts erforderlich war. Nur über die Voraussetzungen, unter denen sich die Wegschaffung ermöglichen lassen würde, irrte er, indem er annahm, daß dazu einseitige Kündigung genüge, während in Wirklichkeit das Ziel nur auf dem Wege gütlicher Verständigung erreicht werden konnte. Ob ein solcher Irrtum unter Umständen, z. B. wenn er durch ein Verschulden des Verkäufers veranlaßt ist, für den Käufer einen Anspruch gegen den letzteren zu begründen vermag, ist eine Frage, die für die gegenwärtige Entscheidung nicht interessiert. Keinesfalls hat er für den § 439 Abs. 1 irgend welche Bedeutung. Denn dieser läßt die Vertretungspflicht des Verkäufers nur demjenigen Käufer gegenüber in Kraft bleiben, der, sei es aus irgend welchen Gründen, den Mangel selbst nicht kennt, nicht auch demjenigen gegenüber, der sich in Unkenntnis über die rechtliche Tragweite des ihm bekannten Mangels befindet. Die gegenteilige Annahme würde, abgesehen davon, daß sie im Wortlaut des Gesetzes keine Stütze hat, auch praktisch unhaltbare Konsequenzen ergeben, z. B. dazu führen, daß der Käufer eines Zinshauses, der der Meinung ist, daß der Grundsatz „Kauf bricht Miete“ noch jetzt geltendes Recht sei, auf Grund dieses Irrtums den Verkäufer in Anspruch nehmen könnte.“ . . .