

12. Kann der Käufer eines Grundstücks auf Anfassung und daneben auf Preiswinderung (Schadensersatz) wegen fehlender bloß mündlich zugesicherter Eigenschaften klagen?

V. Zivilsenat. Urf. v. 21. November 1903 i. S. S. u. Gen. (Bekl.)
w. B. (Rl.). Rep. V. 396/03.

I. Landgericht Torgau.

II. Oberlandesgericht Naumburg a. S.

Durch notariellen Vertrag vom 19. Juni 1900 kaufte der Kläger von der verklagten Ehefrau unter Genehmigung ihres Mannes deren in Rl. gelegenes Grundstück, worin Gastwirtschaft und ein Materialwarenhandel betrieben wurde, für 23500 M, wovon 1000 M angezahlt wurden, 9660 M durch Übernahme von Hypotheken und 12840 M bar bei der Auflassung gezahlt werden sollten. Der Kläger behauptete nun, durch die vom mitverklagten Ehemann der Verkäuferin in deren Einverständnisse vor und bei den Kaufverhandlungen gemachten absichtlich zu hohen Angaben über die Umsätze in Gastwirtschaft und Laden zum Ankauf für den vereinbarten Preis bestimmt worden zu sein. Der notarielle Vertrag enthielt darüber nichts. In erster Instanz bezifferte der Kläger den jährlichen Einnahmeausfall auf 1010 M; er berechnete den daraus sich ergebenden Mindertwert des Grundstücks auf 10100 M, erklärte aber, diesen zunächst nur in Höhe von 5500 M geltend machen zu wollen, und beantragte: die verklagte Ehefrau zur Auflassung des verkauften Grundstücks Zug um Zug gegen Empfang von $(12840 - 5500 =) 7340$ M, und den mitverklagten Ehemann zur Genehmigung der Auflassung sowie zur Duldung der Zwangsvollstreckung in das Vermögen der Frau zu verurteilen. Die Beklagten bestritten, daß dem Kläger falsche Angaben gemacht seien, und daß er dadurch zum Vertragschlusse bestimmt worden sei.

In erster Instanz wurde die Klage dem Antrage der Beklagten gemäß abgewiesen, weil Kläger nicht bewiesen habe, daß er durch falsche Zusicherungen zum Kaufabschlusse bestimmt worden sei.

In zweiter Instanz erweiterte der Kläger seinen Antrag dahin, daß die Beklagten zur Auflassung mit dem mitverkauften Inventar gegen Empfang von 4840 M, oder wie viel weniger oder mehr rechtens sei, verurteilt werden möchten. Er behauptete jetzt ausdrücklich, daß die falschen Angaben in betrügerischer Absicht gemacht seien, was von den Beklagten bestritten wurde.

Das Berufungsgericht erließ nun zunächst am 15. Januar 1903 ein Zwischenurteil mit dem Wortlaut: „Der Kläger ist berechtigt, aus

betrüglischer Zusicherung eines jährlichen Lagerbierumsatzes von 100 hl Schadensersatz zu fordern; ein weitergehender Anspruch ist nicht begründet.“ Dann wurde im Endurteil vom 13. Juli 1903 das Urteil erster Instanz dahin abgeändert, daß die verklagte Ehefrau zur Auflassung des Grundstücks nebst mitverkauftem Inventar gegen Zahlung von 4340 *M.*, und der mitverklagte Ehemann zur Genehmigung der Auflassung und Duldung der Zwangsvollstreckung in das Vermögen seiner Frau, sowie beide Beklagte als Gesamtschuldner in die Kosten des Rechtsstreits verurteilt wurden. Auf Revision der Beklagten wurde das Berufungsurteil aufgehoben, und die Berufung des Klägers gegen das Urteil erster Instanz zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

„In dem Zwischenurteil wird vom Berufungsrichter zunächst unter Berufung auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts (Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 52 S. 1) ausgeführt, daß ein Minderungsanspruch nach §§ 459, 462 B.G.B. aus den behaupteten formlosen, in dem notariellen Vertrage nicht enthaltenen Zusicherungen nicht erhoben werden könne. Das schließe aber nicht auch einen selbständigen Schadensanspruch wegen Betrugs nach §§ 823, 826 B.G.B. aus, dem folgende Grundlage zu geben sein würde: Kläger fordere die Auflassung gegen Anbieten des vereinbarten Preises, rechne aber dagegen den Schaden auf, den er durch die betrügerischen Zusicherungen erlitten habe, und dieser Schaden bestehe in dem Betrage, den er bei Kenntnis der wahren Sachlage weniger gezahlt haben würde. Demgegenüber könnten nicht etwa die Beklagten sich auf Nichtigkeit des Vertrages berufen, da ja Kläger den Vertrag an sich bestehen lassen wolle; der Betrüger könne nicht aus seinem betrügerischen Verhalten ein Recht auf Aufhebung des Vertrages herleiten. Der Berufungsrichter erachtet dann für bewiesen, daß die fraglichen Zusicherungen den Kläger zum Anlauf bestimmt hätten, und daß der mitverklagte Mann mit Wissen und Genehmigung der verklagten Frau zwar nicht über Braunbierverbrauch und Materialwaren-Umsatz, wohl dagegen über den Ausschank von Lagerbier wissentlich falsche Angaben gemacht, und zwar 60 hl zu viel angegeben habe. In dem Endurteil ist der Betrag, den der Kläger bei Kenntnis der wahren Sachlage im Verhältnis zu dem vereinbarten Preise weniger bewilligt haben würde, auf 8500 *M.* bemessen worden.

Die Revision greift diese Entscheidung mit der Ausführung an, daß auf Auflassung nicht geklagt werden könne, weil der Kläger selber behaupte, daß er den Vertrag ohne die angeblichen falschen Zusicherungen nicht abgeschlossen haben würde; daß aber weiter kein Schaden auch nicht in dem Betrage bestehen würde, den er bei Kenntnis der wahren Sachlage an Kaufpreis weniger geboten hätte; denn es stehe weder fest, daß die Beklagten billiger verkauft haben würden, noch daß der vereinbarte Preis den wirklichen Wert des gekauften Grundstücks übersteige.

Es könnte zunächst in Frage kommen, ob nicht über den Grund des Schadensanspruches, den der Kläger nach der Auffassung des Berufungsrichters neben dem Anspruch auf Auflassung geltend macht, bereits rechtskräftig durch das Zwischenurteil des Berufungsgerichts vom 15. Januar 1903 vorab entschieden sei (§ 304 C.P.O.), da gegen dieses Zwischenurteil nicht selbständig Revision eingelegt worden ist. Diese Frage muß aber verneint werden.“ (Es folgt die Ausführung, daß das Zwischenurteil vom 15. Januar 1903 nur eine Entscheidung über ein einzelnes Angriffsmittel im Sinne des § 303 sei.)

„Die Revision muß für begründet erachtet werden.

Der Berufungsrichter führt zutreffend in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts (Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 52 S. 1) aus, daß die angeblichen falschen Zusicherungen der Beklagten den Kläger nicht nach Maßgabe der §§ 459, 462 B.G.B. zu dem Verlangen einer Preisminderung berechtigten, weil sie mangels einer Aufnahme in den notariellen Kaufvertrag vom 19. Juni 1900 nicht Bestandteil eines formgültigen Vertrages geworden seien. Daraus folgert der Berufungsrichter mit Recht, daß der Kläger den Vertrag so hinnehmen müsse, wie er notariell beurkundet sei, oder dessen Erfüllung (nämlich mit den zugesicherten Eigenschaften) gar nicht fordern könne. Hinzuzufügen ist: daß der Kläger, die Richtigkeit seiner Behauptungen vorausgesetzt, auch nicht zur Erfüllung des notariellen Vertrages gezwungen werden könnte, weil dieser die Zusicherungen, die ihn erst zum Abschluß des Vertrages bestimmt haben sollen, mithin einen wesentlichen Teil der Kaufbedingungen, nicht enthält, also unvollständig wäre, ein vollständiger Vertrag in der gesetzlich vorgeschriebenen gerichtlichen oder notariellen Form (§ 313 B.G.B.) nicht vorläge, und es somit bisher noch an einem bindenden Kaufvertrage fehlen würde (§§ 125, 139 B.G.B.).

Wenn nun der Berufungsrichter dem Kläger in der Weise zu Hilfe kommen zu müssen und zu können glaubt, daß er die Klage auffaßt als gerichtet auf Erfüllung des notariellen Vertrages vom 19. Juni 1900 und gleichzeitig auf Schadensersatz für den in den falschen Zusicherungen verübten Betrug der Beklagten, so muß allerdings zugegeben werden, daß der Kläger einen ihm aus solchem Betrüge erwachsenen Schaden auf Grund der §§ 823 oder 826 B.G.B. als selbständigen Anspruch geltend machen könnte. Es mag auch nichts dagegen zu erinnern sein, daß der Berufungsrichter das Klagevorbringen in dieser Weise auffaßt. Aber die erste Voraussetzung für diese Beurteilung des Sachverhalts ist die, daß dem Kläger der geltend gemachte Schaden durch den Betrug der Beklagten zugegangen sein muß, und diese Voraussetzung fehlt. Die angeblichen unwahren Zusicherungen der Beklagten haben nach der eigenen Darstellung des Klägers bisher keinen weiteren Erfolg gehabt, als daß er dadurch verleitet worden ist, den Kauf zu dem in dem notariellen Vertrage festgesetzten Preise abzuschließen und die bedungene Anzahlung zu leisten, möglicherweise auch Vertrags- und sonstige Kosten zu bezahlen (§ 7 des Vertrages). Sonst ist der Vertrag noch von beiden Seiten unerfüllt und braucht auch nicht erfüllt zu werden, wenn anders die Behauptungen des Klägers wahr sind; insbesondere kann Kläger dann nicht, wie schon bemerkt, von den Beklagten zur Erfüllung angehalten werden. Bis jetzt besteht also sein Schaden bloß darin, daß er auf einen nichtigen Vertrag eine Anzahlung geleistet und Kosten verwendet hat; ihm könnte unter Umständen auch ein Gewinn entgangen sein, wenn er nämlich durch dieses Geschäft bewogen worden wäre, ein anderes vorteilhafteres Geschäft auszuschlagen, was er aber gar nicht behauptet hat. Diese Schäden könnte er ersetzt verlangen, und zwar könnte er nach § 249 B.G.B. verlangen, daß der Zustand hergestellt werde, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre, also, nach seiner eigenen Darstellung, wenn er den Kaufvertrag, zu dem er durch den Betrug der Beklagten verleitet worden sein will, nicht abgeschlossen hätte. Auf diesen Standpunkt hat sich jedoch der Kläger nicht gestellt; er verlangt im Gegenteil von den Beklagten die Erfüllung des an sich nichtigen Vertrages lediglich zu dem Zweck, um dann sagen zu können, daß er durch Bezahlung eines zu hohen Preises in Schaden gekommen sei. Diesen

Schaden, der erst durch die vom Kläger verlangte Erfüllung zum Vorschein kommt, haben dann aber nicht die Beklagten verschuldet. Die Beklagten verlangen nicht, wie der Berufungsrichter annimmt, daß der Kaufvertrag wegen des von ihnen selbst verübten Betruges wieder aufgehoben werde; wohl aber bestreiten sie mit Recht, daß der Kläger bloß zu dem Zweck auf Erfüllung des Vertrages bestehen dürfe, um daraus eine Entschädigungsforderung zu gewinnen, die er jetzt nicht hat.

Dies mußte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückweisung der Berufung des Klägers gegen die Abweisung seiner Klage führen.“