

31. Steht dem Käufer eines Grundstücks, der über einen Mangel desselben arglistig getäuscht ist, nach der in Kenntnis des Mangels geschenehen Annahme der Anspruch auf Schadenserfolg aus § 826 B.G.B. nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Annahme vorbehält?

B.G.B. §§ 826. 464.

V. Zivilsenat. Ur. v. 26. Oktober 1904 i. S. P. (Bekl.) w. K. (Kl.).
Rep. V. 156/04.

I. Landgericht Schweidnitz.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Die Frage ist bejaht aus folgenden

Gründen:

... „Von der Revision wird die Annahme des Berufungsgerichts gerügt, daß gegenüber der Klage aus einer unerlaubten Handlung die für den Kauf getroffene Vorschrift unanwendbar sei, daß dem Käufer, der eine mangelhafte Sache in Kenntnis des Mangels angenommen hat, der Anspruch auf Schadensersatz nicht zusteht, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Annahme der Sache nicht vorbehalten hat (§ 464 B.G.B.). Die Rüge ist begründet; die Annahme des Berufungsgerichts beruht auf einem Rechtsirrtum. Zwar hat das Bürgerliche Gesetzbuch, obwohl die Arglist eine unerlaubte Handlung von so allgemeinem Charakter ist, daß sie bei allen Rechtsverhältnissen vorkommen kann, neben der allgemeinen Anordnung der Ersatzpflicht für den durch einen Verstoß gegen die guten Sitten vorsätzlich zugefügten Schaden für einzelne Verträge und unter ihnen insbesondere für den Kauf einer Sache die Haftung des Veräußerers wegen arglistigen Verschweigens eines Fehlers der Sache besonders geregelt (§§ 460 Satz 2, 463 B.G.B.). Aber diese Regelung hat nicht die Bedeutung, daß sie ausschließlich für den Fall gelten soll, daß der Ersatz des durch das arglistige Verschweigen entstandenen Schadens mit der Klage aus dem Kaufvertrage beansprucht wird; ihr soll vielmehr jedwede Geltendmachung des Schadensanspruchs aus dieser Art der Arglist unterstehen. Denn durch die Vorschriften bei dem Kaufe und den anderen Verträgen ist der Sonderfall der Arglist, der in dem arglistigen Verschweigen von Mängeln der Sache sich erschöpft, in Unterordnung unter den Allgemeinbegriff der unerlaubten Handlungen in seinen Wirkungen umfassend und eigenartig gestaltet. Während nämlich bei ihm einerseits der arglistig verschweigende Verkäufer im Interesse tunlichster Sicherung des Verkehrs auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung belangt werden kann, ist andererseits mit der in Kenntnis eines Mangels der Sache vorbehaltlos erfolgten Annahme derselben für den Käufer

der Verlust seines Anspruchs aus dem Mangel verknüpft, um zur Wahrung von Treu und Glauben im Interesse des Verkehrs dessen nachträgliche Verfolgung auszuschließen (Mot. z. B.G.B. Bd. 2 S. 229). Daraus ergibt sich, daß der Schadensanspruch aus arglistigem Verschweigen eines Fehlers der verkauften Sache durch die vorbehaltslose Annahme der Sache in Kenntnis des Fehlers unter allen Umständen ausgeschlossen wird. Daher kann dieser Ausschluß nicht nur der Geltendmachung des Schadensanspruchs mit der Klage aus dem Kaufe, sondern auch derjenigen mit der Klage aus der unerlaubten Handlung entgegengesetzt werden. Wäre der entgegengesetzten Annahme des Berufsrichters beizutreten, so wäre der Rechtszustand für die gleiche Sachlage verschieden, je nachdem der Anspruch auf die Gewährleistungspflicht, oder auf die Schadensersatzpflicht aus unerlaubter Handlung gestützt wird, und der Käufer hätte es in der Hand, durch die Wahl der Klage aus unerlaubter Handlung statt der Kaufklage dem Verkäufer den Einwand des § 464 B.G.B. abzuschneiden. Das kann das Bürgerliche Gesetzbuch nicht wollen. Nach ihm findet vielmehr der § 464 auch der Klage aus § 826 gegenüber Anwendung. Der Beklagte hat behauptet, dem Kläger stehe der § 464 entgegen; denn er habe vor dem Tage der Übernahme und Auflassung des Hotelgrundstücks von den Pachtabzügen und ihrer Ursache volle Kenntnis besessen. Den für diese Behauptung angetretenen Beweis hat der Berufsrichter nicht erhoben. Diese Unterlassung ist nachzuholen.“ . . .