

61. Schadensersatzanspruch des von einem Dritten über die Eigenschaft eines gekauften Grundstücks getäuschten Käufers gegen den Dritten aus § 826 B.G.B. Unanwendbarkeit des § 472 B.G.B. auf die Schadensberechnung. Zur Auslegung des § 249 B.G.B. B.G.B. §§ 826, 472, 249.

V. Zivilsenat. Urt. v. 20. September 1905 i. S. R. (Rl.) w. Ehefr. Sch. (Bekl.). Rep. V. 56/05.

- I. Landgericht Bromberg.
- II. Oberlandesgericht Posen.

Der Kläger kaufte von der verklagten Ehefrau als der Bevollmächtigten ihres Mannes das diesem gehörige Grundstück B. Nr. 35 b für 65 000 M. Die Auffassung erfolgte am 20. Dezember 1902; der

Kaufpreis wurde bis auf 1370 *M* berichtigt. Vor dem Kaufabschlusse hatte die Beklagte angeblich dem Kläger den Mietertrag des Grundstücks auf 4320 *M* angeben lassen. Eine Zusicherung über den Mietertrag war jedoch in den notariellen Kaufvertrag nicht aufgenommen worden; daß er nur 3800 *M* betrug, erfuhr der Kläger bereits vor der Auflassung. Wegen des geringeren Mietertrags berechnete er den Mindertwert des Grundstücks gegen den Kaufpreis auf 5000 *M*. Seine Rechte aus dem Mangel der zugesicherten Miete, behauptete der Kläger, sich vor und bei der Auflassung, nachdem die Beklagten sein Anerbieten, 5000 *M* vom Kaufpreise als Streitmasse zu hinterlegen, abgelehnt hatten, vorbehalten zu haben. Er beantragte, die Beklagten zu verurteilen, in die Herabsetzung des Kaufpreises um 5000 *M* nach Maßgabe des § 472 B.G.B. zu willigen, und zwar dem verklagten Manne gegenüber wegen Mangels einer zugesicherten Eigenschaft, der verklagten Frau gegenüber wegen arglistiger Täuschung.

Das Berufungsgericht wies die Klage ab. Die Revision des Klägers wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts hat der Berufungsrichter dem Kläger Gewährleistungsansprüche gegen den verklagten Mann aus der angeblich mündlich gegebenen Zusicherung der Mietertragshöhe um deswillen versagt, weil daraus, daß die Beklagten vor der Grundstücksauflassung die Verbindlichkeit jeder mündlichen Abrede abgelehnt haben, zu folgern sei, daß zur Zeit der Auflassung Willensübereinstimmung der Parteien darüber nicht mehr vorgelegen habe, daß die Zusicherung der Mietertragshöhe Inhalt des Kaufvertrages sein solle. Demgemäß ist von ihm mit Recht, da Auflassung und Eintragung nur den Inhalt des über das Grundstück ohne Wahrung der gerichtlichen oder notariellen Form abgeschlossenen Vertrages zu heilen vermag, ihnen diese Kraft bezüglich einer mündlichen Zusicherung abgesprochen worden, die bei der Auflassung nicht mehr Vertragsinhalt war. Die in dieser Beziehung vorgenommene Nachprüfung des Berufungsurteils hat zu Bedenken keinen Anlaß gegeben. Auch aus der von seiner Frau als seiner Bevollmächtigten bei Gelegenheit der Verkaufsverhandlungen angeblich verübten Täuschung des Beklagten ist ein Schadensersatzanspruch gegen den Mann nicht begründet, weil die auf Grund seiner Vollmacht abgegebene,

notariell beurkundete Erklärung die Zusicherung eines Mietertrags nicht enthält.

Der gegen die verklagte Frau wegen einer gegen die guten Sitten verstößenden Handlung erhobene Schadensersatzanspruch ist, wie wenn gegen sie ein Anspruch auf Herabsetzung des Kaufpreises begründet wäre, vom Kläger, der das gekaufte Grundstück behält, nach der für die Minderung des Kaufpreises beim Mangel zugesicherter Eigenschaften der Kaufsache getroffenen Vorschrift seiner Höhe nach berechnet. Wegen der Unrichtigkeit der Schadensberechnung hat der Berufungsrichter den Anspruch für unbegründet erklärt, da die Beklagte wegen ihrer angeblichen arglistigen Täuschung nicht nach Maßgabe des nur unter den Vertragsschließenden anwendbaren § 472 B.G.B., sondern nach dem für die Schadensberechnung im Falle des § 826 B.G.B. allein maßgebenden § 249 B.G.B. Schadensersatz zu leisten habe, in diesem Falle aber der Kläger das Verhalten der Beklagten in seiner Totalität als das ihn schädigende Ereignis zu behandeln, und demnach zu berücksichtigen habe, daß er durch deren falsche Vorspiegelungen nicht nur Nachteile erlitten, sondern durch den Grundstückskauf mit tatsächlich vorhandenen Mieterträgen auch Vorteile erlangt habe, die gegen die Nachteile zur Ausgleichung zu bringen seien, um einen richtigen Maßstab für seine Vermögenslage zu gewinnen, wie sie sich durch die Täuschung der Beklagten gegenüber dem Vermögensstande vor dem Kaufvertrage gestaltet habe. Diese Begründung wird von der Revision als rechtsirrtümlich gerügt, weil die nach § 249 a. a. O. geschuldete Herstellung desjenigen Zustandes, der bestehen würde, wenn ein durch arglistige Täuschung Geschädigter nicht getäuscht wäre, bei arglistiger Zusicherung einer Eigenschaft der Kaufsache durch einen Dritten auch von diesem durch die Erstattung des Unterschieds zwischen dem vor dem Kaufe infolge der Täuschung zugestandenem Kaufpreise und demjenigen geringeren Preise zu leisten sei, der gezahlt worden wäre, wenn der Käufer den Mangel gekannt hätte. Diese Rüge ist unbegründet. Allerdings hat die Beklagte im Falle arglistiger Täuschung dem Kläger den durch dieselbe zugefügten Schaden zu ersetzen, und der Ersatz dieses Schadens ist auch durch die Herstellung desjenigen Zustandes zu leisten, der bestehen würde, wenn die arglistige Täuschung als der zum Ersatze verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre. Diese der Entscheidung

des Streitfalls zugrunde zu legenden Rechtsätze führen aber nicht zu dem Ergebnisse, daß bei einer durch einen Dritten absichtlich erfolgten unrichtigen Zusicherung einer Eigenschaft der Kaufsache der Dritte, der den Kaufpreis nicht erhält, in gleicher Weise wie der Verkäufer als Schaden denjenigen Gelbbetrag zu ersetzen habe, der sich aus dem Vergleiche des Wertes der Sache in mangellosem Zustande zu ihrem wirklichen Werte für den Käufer ergibt. Denn diese zur Berechnung der Kaufpreisherabsetzung unter den Vertragsschließenden gegebene Vorschrift findet nicht auch Anwendung auf die Schadensberechnung außerhalb bestehender Vertragsverhältnisse. Wenn sie vom Reichsgericht in den von der Revision angezogenen Entscheidungen bei Schadensansprüchen wegen Betrugs des Verkäufers berücksichtigt worden ist, so war hierfür die Erwägung maßgebend, daß ein das Kaufgeld in seinem vollen Betrage einlagender betrügerischer Verkäufer nicht günstiger gestellt sein könne, als ein redlicher, der eine zugesagte Eigenschaft nicht zu gewähren vermöge. Dieser für das Verhältnis unter den Vertragsschließenden zutreffende Erwägungsgrund trifft nicht auch zu auf das Verhältnis des getäuschten Käufers zu einem ihn täuschenden Dritten, der keinerlei Vertragsansprüche gegen ihn hat. Unter diesen ist daher, unabhängig von der Vorschrift des § 472 a. a. D., die Höhe des Schadens des getäuschten Käufers aus der Vermögensverminderung zu ermitteln, die er durch die Täuschung erlitten hat. Der Berufsrichter hat mithin aus dem von ihm angezogenen Urteil in den Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 54 S. 137 die zutreffenden Folgerungen gezogen. Im vorliegenden Falle ist zudem für die Höhe des klägerischen Schadensanspruchs der wirkliche, von der Zusicherung der Mieterträge unabhängige Wert des gekauften Grundstücks zur Zeit des Verkaufs und dessen Verhältnis zu dem gezahlten Kaufpreise einschließlich des entgangenen Gewinnes maßgebend; wobei auch die Prüfung der Frage nicht zu umgehen ist, inwieweit der Kläger durch die in Kenntnis der Unrichtigkeit der Mietangaben der Beklagten entgegengenommene Auflassung seinen Schaden selbst verursacht hat (§ 254 B.G.B.). Da die Klage auf die Herabsetzung des Kaufpreises gerichtet ist, so ist in ihr die Höhe des Schadensanspruchs nach den für sie maßgebenden Gesichtspunkten nicht begründet; ihre Abweisung ist deshalb der Beklagten gegenüber mit Recht erfolgt.“