

30. Kann der bei einem Grundstückskauf Betrogene als Schadenersatz das Erfüllungsinteresse beanspruchen? Kann er dies auch dann, wenn er vor der Auflassung den wahren Sachverhalt erfahren hat?
 B.G.B. §§ 123, 823 Abs. 2, 826, 249, 252, 463 Satz 2.

V. Zivilsenat. Urt. v. 28. März 1906 i. S. M. (Kl.) w. A. (Bekl.),
 Rep. V. 356/05.

- I. Landgericht Elbing.
- II. Oberlandesgericht Marienwerder.

Die Beklagten verkauften dem Kläger ihre Grundstücke, die nach dem Grundbuch einen Flächeninhalt von 10 ha 38 a 20 qm oder — nach kurlmischen Morgen berechnet — von 18,529 Morgen hatten, durch notariellen Vertrag vom 7. November 1903 und schlossen in dem Vertrage die Gewährleistung aus. Der Preis wurde auf 37000 *M* festgesetzt, und der Kaufgelderrest von 22000 *M* mit 4 Prozent verzinslich auf die Grundstücke eingetragen. Der Kläger behauptete jedoch, arglistig getäuscht und um mindestens 2000 *M* dadurch geschädigt worden zu sein, daß der verklagte Ehemann bei Abschluß des Vertrags die Größe der Grundstücke wider besseres Wissen auf 20 kurlmische Morgen angegeben habe. Der Kläger hatte die richtige Größe noch vor der Auflassung erfahren; bei der Auflassung behielt er sich seine Ansprüche wegen des Größenunterschiedes vor, während die Beklagten auch hierbei jede Haftung ablehnten.

Die auf Zahlung von 2000 *M* nebst 4 Prozent Zinsen oder auf Löschung eines gleich hohen Betrages von dem eingetragenen Kaufgelderrest gerichtete Klage wurde in erster Instanz abgewiesen, nachdem ein Sachverständiger den Wert der Grundstücke in ihrer katastermäßigen Größe auf 37074 *M*, bei Zugrundelegung von 20 kulmischen Morgen auf 39499 *M* berechnet hatte. Die Berufung hatte keinen Erfolg.

Auf die Revision des Klägers wurde das Berufungsurteil aufgehoben, aus folgenden

Gründen:

„Beide Vorderrichter gehen zutreffend davon aus, daß die angebliche Versicherung des verklagten Ehemannes, die Grundstücke hätten eine Größe von 20 kulmischen Morgen, nicht die Bedeutung einer vertragsmäßigen Zusage hatte, weil sie in den notariellen Vertrag nicht aufgenommen, und bei der Auflassung, nachdem der Kläger die richtige Größe erfahren, nicht aufrecht erhalten worden ist. Ein Anspruch auf Gewährung oder auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung des Vertrags nach den §§ 468, 463 Satz 1 B.G.B. kommt daher nicht in Frage.

Bei der Beurteilung des Anspruchs auf Schadenersatz wegen Betrugs, den beide Vorderrichter an sich nach den §§ 823 Abs. 2, 826 B.G.B. in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts für zulässig erachten, ist nur das Landgericht auf eine Würdigung des Sachverhalts, wie er sich nach dem Ergebnisse der von ihm veranlaßten Beweisaufnahme gestaltet hat, eingegangen. Dasselbe hat als erwiesen angenommen, daß der verklagte Ehemann beim Abschlusse des Vertrags die Größe der Grundstücke wider besseres Wissen auf 20 kulmische Morgen angegeben hat, und daß diese wahrheitswidrige Angabe für die Bewilligung des Kaufpreises von 37000 *M* bestimmend gewesen ist. Das Landgericht vermißt aber gegenüber dem Gutachten des Sachverständigen das Vorhandensein eines Schadens. Insoweit ist ihm das Berufungsgericht beigetreten. Es führt aus, der durch den Abschluß eines Vertrags Betrogene könne nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, im Gegensatz zu denen des Allgemeinen Landrechts (§§ 350 flg. 286 flg. I. 5), nur das negative Vertragsinteresse, nicht das positive Erfüllungsinteresse verlangen, jedenfalls nicht, nachdem

er, wie im vorliegenden Falle, den wahren Sachverhalt erfahren, die Erfüllung zu dem Zwecke herbeiführen, um dann den durch die Erfüllung erlittenen Schaden ersetzt zu verlangen (vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 56 S. 51).

Mit diesen Ausführungen hat sich der Berufsungsrichter in bewußten Gegensatz zu den in den Urteilen des Reichsgerichts vom 12. November, 19. November und 7. Dezember 1904 (Entsch. in Zivilf. Bd. 59 S. 155, Gruchot, Bd. 49 S. 902. 889) angenommenen Rechtsgrundsätzen gesetzt. An diesen Grundsätzen ist aber festzuhalten. Der Betrogene hat nach § 123 B.G.B. das Recht, den Vertrag wegen Betrugs anzufechten, und kann dann die Wiederherstellung des Zustandes, wie er ohne den Vertrag bestehen würde, (das negative Vertragsinteresse) verlangen. Er hat aber nicht die Verpflichtung dazu. Er darf auch beim Vertrage stehen bleiben und geht, wenn er das tut, des Rechtes auf Schadensersatz nach den §§ 823. 826 B.G.B. nicht verlustig, da keine Vorschrift besteht, die ihm das Recht nähme. Bleibt aber der Vertrag bestehen, so sind für den Schadensersatz die vertragsmäßigen Festsetzungen, soweit sie nicht durch den Betrug betroffen werden, maßgebend. Der Betrogene kann nach § 249 B.G.B. die Herstellung des vertragsmäßigen Zustandes, wie er ohne den Betrug sich gestaltet hätte, verlangen. Hat er infolge des Betruges sich zur Bewilligung eines höheren Kaufpreises verstanden, so kann er die Ermäßigung oder den Ersatz bis zu dem Betrag verlangen, den er vertragsgemäß ohne den Betrug gegeben hätte. Ob der Betrüger zu diesem Preise verkauft hätte, ist ganz gleichgültig. Er ist an den Vertrag gebunden und muß alle Folgen seines Betrugs auf sich nehmen. Ein Rücktrittsrecht steht ihm nicht zu.

Daß diese mit den Bestimmungen des preussischen Allgemeinen Landrechts und der entsprechenden, vom Berufsungsrichter angeführten Rechtsprechung im Einklang stehenden Grundsätze dem Bürgerlichen Gesetzbuche fremd seien, kann dem Berufsungsrichter nicht zugegeben werden. Wo das Bürgerliche Gesetzbuch den Schadensersatz (wie bei den Fällen der culpa in contrahendo) auf das negative Vertragsinteresse und darüber hinaus beschränkt, finden sich ausdrückliche gesetzliche Bestimmungen; für den Betrug aber fehlt es an solchen Bestimmungen. Im Gegenteil ist für den Fall des arglistigen Ver-

schweigens eines Fehlers im § 463 Satz 2 B.G.B. (vgl. die Motive zu § 385 des Entwurfs Bd. 2 S. 229) die auch hier aus dem Vertrage sich nicht ergebende Haftung nach Maßgabe des Vertrags (Ersatz des Erfüllungsinteresses) ausdrücklich vorgeschrieben. Daß der Gesetzgeber für die arglistige Täuschung durch positive Vorspiegelungen etwas anderes gewollt hätte, kann ihm nicht zugemutet werden.

Ist, wie oben erwähnt, der Betrogene nicht verpflichtet, den Vertrag wegen Betrugs aufzuheben, so kann ihm auch kein Vorwurf daraus gemacht, und kein Verlust des Schadensersatzanspruchs daraus hergeleitet werden, daß er trotz der Kenntnis des richtigen Sachverhalts die Auflassung entgegennimmt. Er hat das Recht, die Erfüllung des Vertrags zu verlangen, und der Schaden, der hierbei infolge des Betrugs in die Erscheinung tritt, ist eben auf diesen Betrug zurückzuführen. Insofern in der Entscheidung Bd. 56 S. 51 hiervon abweichende Grundsätze, die nicht in der besonderen Lage des damaligen Falles ihre Rechtfertigung finden, gefunden werden könnten, sind diese in der späteren, oben angeführten Rechtsprechung des erkennenden Senats wieder aufgegeben worden und können demnach nicht aufrecht erhalten werden.

Da der Berufsungsrichter die tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts noch nicht geprüft hat, so war die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Berufsungsgericht zurückzuverweisen.“ . . .