

41. 1. Kann der Geschäftsvermittler aus § 826 B.G.B. zum Schadensersatz verpflichtet sein?  
 2. Stillschweigende Übernahme der Haftung für arglistiges Verhalten des Geschäftsvermittlers durch den Geschäftsherrn bei der Anstellung des Vermittlers.

V. Zivilsenat. Ur. v. 11. April 1906 i. S. Märk. Immob.-Verein und P. (Bekl.) w. L. (KL). Rep. V. 437/05.

- I. Landgericht I Berlin.  
 II. Kammergericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 27. September 1900 hatte der Kläger ein Haus in Charlottenburg von den damaligen Eigentümern, dem Märkischen Immobilienverein und dem Bankdirektor S., gekauft und demnächst übereignet erhalten. Er verkaufte es kurz darauf weiter, wurde aber von der Käuferin wegen Schwammfehler in Anspruch genommen und zahlte ihr im Vergleichswege eine Entschädigung von 15400 M. Er verlangte nun Schadloshaltung von dem Märkischen Immobilienverein und von dem für diesen Verein bei dem Kaufgeschäft tätig gewesenen damaligen Häuserverwalter P. und klagte gegen diese beiden Beklagten als Gesamtschuldner vorläufig auf Zahlung von 3400 M nebst Zinsen. Er behauptete:

Sowohl die damaligen Direktoren des Vereins, L. und W., als auch der Beklagte P. hätten den Schwammfehler gekannt, aber arglistig verschwiegen, sogar Schwammfreiheit zugesichert. Jedenfalls habe P. den Fehler gekannt, und dessen Arglist müsse von dem Verein vertreten werden, da er als dessen Bevollmächtigter die Kaufverhandlungen geleitet habe. P. hafte aber auch persönlich, indem er in einer gegen die guten Sitten verstößenden Weise den Kläger vorsätzlich in Schaden gebracht habe (§ 826 B.G.B.).

Beide Beklagte bestritten Grund und Betrag des erhobenen Schadensanspruchs. Sie bestritten insonderheit, um den Schwamm gewußt und sich des behaupteten arglistigen Verhaltens schuldig gemacht zu haben, beriefen sich auch auf den Ausschluß der Gewährleistung im § 1 des Kaufvertrags. Der Verein lehnte eine Haftung für P. ab, der nicht sein Bevollmächtigter gewesen sei, sondern nur tatsächlich das Geschäft vermittelt habe. P. wollte mit dem Kläger nicht persönlich verhandelt, sondern ihm nur durch einen Agenten eine Mitteilung über den Kaufpreis und die Mieterträge zugestellt, und dann das Kaufangebot des Klägers weiter befördert haben. Er machte weiter geltend, daß Kläger sich eine Schadensersatzforderung selbst dadurch abgeschnitten habe, daß er im § 6 des Kaufvertrags sich für den Fall, wenn Fehler zum Vorschein kommen sollten, lediglich das Rücktrittsrecht vorbehalten habe. Auch hielt er seine etwaige Haftung dadurch für erledigt, daß der Kläger beim notariellen Vertragschluß über die Schwammfrage unmittelbar mit dem Direktor L. verhandelt habe.

In erster Instanz wurde die Klage gegen den Verein abgewiesen, dagegen dem P. gegenüber dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung des P. wurde zurückgewiesen, auf Berufung des Klägers jedoch die Klage auch dem Verein gegenüber dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Revisionen beider Beklagten wurden zurückgewiesen, aus folgenden

Gründen:

„Der Berufungsrichter führt zunächst aus, daß weder der Ausschluß der Gewährleistung im § 1 des Kaufvertrags, noch die vertragsmäßige Beschränkung des Klägers im § 6 auf das Rücktrittsrecht, falls Fehler zum Vorschein kommen sollten, dem auf arglistige Täuschung oder arglistiges Verschweigen gegründeten Schadensersatz-

anspruch, wie er hier erhoben ist, entgegenstehen. Das ist unbedenklich und auch von der Revision nicht bezweifelt worden.

Daß zur Zeit des Kaufs Schwamm in dem verkauften Hause gewesen, und der Kläger dadurch geschädigt worden ist, wird festgestellt.

1. Zunächst nimmt nun der Berufungsrichter, in Übereinstimmung mit dem ersten Richter, an, daß für diesen Schaden der Beklagte P. persönlich haftbar sei; er gelangt daher zur Zurückweisung seiner Berufung. Die Haftbarkeit des P., der nicht Vertragspartei gewesen ist, gründet er auf § 826 B.G.B., nämlich darauf, daß P. in dem Bewußtsein, daß Kläger dadurch in Schaden kommen werde, den ihm wohlbekannten Schwammfehler dem Kläger gegenüber entweder ausdrücklich abgeleugnet oder verschwiegen, und somit vorsätzlich wider die guten Sitten den Kläger in Schaden gebracht habe. Wenn die Revision hiergegen geltend macht, daß zum Begriff der vorsächlichen Schadenzufügung nach § 826 B.G.B. die unmittelbare Richtung des Vorsatzes auf die Schadenzufügung erforderlich sei, das bloße Wissen um die schädlichen Folgen dagegen den Vorsatz nicht ersetze, so ist das ein Irrtum. Wer eine Handlung vornimmt in dem Bewußtsein, daß ein anderer dadurch Schaden leide, hat die Schadenzufügung gewollt, und mehr ist zur vorsächlichen Schädigung nicht erforderlich. Ob der Handelnde dadurch gegen die guten Sitten verstoßen habe, ist freilich eine andere Frage, bei der es darauf ankommen kann, ob ein berechtigtes Interesse zur Vornahme der Handlung vorlag (Entsch. des R.G.'s in Zivils. Bd. 58 S. 215); aber davon kann im vorliegenden Falle keine Rede sein, was auch die Revision nicht zu bezweifeln scheint. Die tatsächliche Feststellung, daß P. um das Vorhandensein des Schwamms zum mindesten — was dem gleichsteht — um die hochgradige Schwammverdächtigkeit des Hauses gewußt und dem Kläger gegenüber den Fehler entweder ausdrücklich abgeleugnet, oder doch verschwiegen habe, war mit der Revision nicht zu beseitigen. Es kann sich daher nur fragen, ob der Berufungsrichter weiter mit Recht angenommen hat, daß der Eintritt des Schadens, nämlich der Kaufabschluß über das schwammverseuchte Haus, sei es überhaupt, oder unter den jetzigen Bedingungen, auf jenes arglistige Verhalten des P., wie diesem auch bewußt gewesen, zurückzuführen sei. In dieser Beziehung kann kein Gewicht darauf gelegt werden, ob P. persönlich, oder nur, wie er behauptet, durch Vermittlung von Agenten mit dem

Kläger über den Ankauf verhandelt hat. Denn der Berufungsrichter stellt fest, daß die dabei in Betracht kommenden Agenten bloße Werkzeuge des P. waren, die lediglich nach dessen Anweisungen handelten, und sowohl in den Erklärungen, die sie dem Kläger übermittelten, als in dem, was sie diesem verschwiegen, an die Vorschriften gebunden waren, die ihnen P. gab, so daß alles, was dem Kläger in den Vorverhandlungen über die Schwammfrage gesagt oder nicht gesagt wurde, auf den Willensentschluß des P. zurückzuführen war. Daß nun aber das, was der Kläger über die Schwammfrage erfuhr oder nicht erfuhr, für seinen Entschluß zu dem Ankauf, wie er vorliegt, bestimmend gewesen, und daß dafür P. verantwortlich zu machen ist, entnimmt der Berufungsrichter mit Recht aus den Feststellungen, die er über die von P. bei den Vorverhandlungen und noch beim schließlichen Abschluß des Vertrags entfaltete Tätigkeit getroffen hat. Sie gehen dahin:

P., der die Grundstücke des Märkischen Immobilienvereins, jedenfalls eine große Zahl davon, in Oberverwaltung hatte, sei von dem Verein nach außen hin als diejenige Persönlichkeit hingestellt worden, die für den Inhalt der abzuschließenden Grundstücksverkäufe maßgebend sei. Er habe selbständig, nach seinem eigenen Ermessen die Vorverhandlungen zu leiten, die erforderlichen Auskünfte zu erteilen, die Kaufbedingungen zu vereinbaren und überhaupt die Verträge so weit vorzubereiten gehabt, daß die Direktoren des Vereins nur das nach seinen Verhandlungen ausgefüllte Vertragsformular zu unterschreiben und somit die Verträge förmlich zu vollziehen brauchten; jeder Einwirkung auf die Kaufgeschäfte im übrigen hätten sie sich begeben. Für die Preisbemessung werde wohl der Direktor S. von der preussischen Hypotheken-Aktienbank, dem die sämtlichen Geschäftsanteile des Märkischen Immobilienvereins zur Verfügung gestanden hätten, den Ausschlag gegeben haben, aber nach außen sei auch S. nicht hervorgetreten; den Kauflustigen habe immer nur P. als diejenige Person gegenüber gestanden, mit der über die Kaufbedingungen unterhandelt werden mußte, und deren Auskünfte maßgebend waren. Von ursächlicher Bedeutung für den Abschluß und den Inhalt der Verträge sei demnach das gewesen, was P. bei den Vorverhandlungen erklärt oder verschwiegen habe. Dieser ursächliche Zusammenhang sei auch

im vorliegenden Falle gegeben und nicht etwa dadurch unterbrochen worden, daß der Kläger bei dem förmlichen Vertragsschlusse mit den Direktoren L. und W. selber über die Schwammfrage verhandelt habe. Kläger habe damals gefragt, ob Schwamm im Hause sei, sich aber darüber durch eine verneinende Erklärung beruhigen lassen, die — möge sie von dem dabei anwesenden P., oder von einem der Direktoren abgegeben worden sein — in jedem Fall auf P. als den Urheber zurückfalle, weil er der Einzige gewesen sei, der über die Frage Bescheid gewußt habe, und der sich darum auch dann einer Arglist schuldig gemacht haben würde, wenn er selber auf die Frage des Klägers geschwiegen haben sollte.

Die tatsächliche Richtigkeit dieser Feststellungen hat von der Revision nicht bemängelt werden können; die daraus gezogenen Schlüsse aber auf arglistiges Verhalten des P. und den dadurch herbeigeführten ungünstigen Vertragsabschluß des Klägers unterliegen keinem Bedenken.

Wie hiernach die Berufung des P. mit Recht zurückgewiesen worden ist, seine Revision also keinen Erfolg haben konnte, so war 2. dem Berufungsrichter auch darin beizutreten, daß, abweichend vom ersten Richter, die Klage gegen den Märktischen Immobilienverein ebenfalls für begründet erachtet werden muß. Ein unmittelbares Verschulden der beiden Direktoren, der gesetzlichen Vertreter des Vereins, hat auch der Berufungsrichter nicht feststellen können; es ist ihnen weder eine Kenntnis des Schwamms oder der Schwammverdächtigkeit, noch ein Versehen bei der Auswahl des P. zum Leiter der Vorverhandlungen (§ 831 B.G.B.) nachgewiesen worden. Weiter hält der Berufungsrichter auch nicht die Grundsätze für anwendbar, die das Bürgerliche Gesetzbuch in den §§ 164 ff. über die Stellvertretung bei Willenserklärungen aufstellt, weil dem P. keine Vollmacht zum Abschluß von Kaufverträgen für den Verein erteilt worden war, die ihm übertragenen Verrichtungen sich vielmehr in tatsächlichen Dienstleistungen erschöpften, und nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch eine unmittelbare Haftung des Geschäftsherrn für die Handlungen des Vertreters bei bloß tatsächlichen Verrichtungen nicht besteht. Endlich erkennt der Berufungsrichter an, daß auch nicht der im § 278 B.G.B. geregelte Fall einer Vertretung des Vereins bei der

Erfüllung übernommener Verbindlichkeiten vorliegt. Gleichwohl nimmt er eine Haftung des Vereins für den durch P. verursachten Schaden an, und zwar als Folge rechtsgeschäftlicher Erklärung.

Die dem P. vom Vereine zugewiesene Stellung, wie sie unter 1 näher dargelegt worden ist, wonach P. die Kaufverhandlungen selbständig, nach eigenem Ermessen zu führen hatte, während die Direktoren des Vereins nur die so vorbereiteten Verträge zum förmlichen Abschluß brachten, habe — so führt der Berufungsrichter aus — nach außen nur so verstanden werden können, daß die Direktoren alle Erklärungen des P., insbesondere die von ihm zur Erfüllung der dem Verkäufer obliegenden Verpflichtung zur Auskunfterteilung über etwaige Mängel der Kaufsache abgegebenen oder dem Käufer vorenthaltenen Erklärungen, als ihre eigenen gelten lassen, und die Verträge ohne Einschränkung auf der von dieser Mittelsperson vorbereiteten Grundlage abschließen wollten. Danach sei auch hier verfahren worden; bei Errichtung der notariellen Vertragsurkunde hätten die Direktoren L. und W. den anwesenden P. als die maßgebliche Auskunftsperson behandelt und den Kläger in dem Glauben belassen, daß er sich auf die Schwammfreiheit des Hauses um deswillen verlassen könne, weil P. sie versichert oder vom Vorhandensein von Schwamm nichts erwähnt habe.

Der Berufungsrichter findet also in den Vorgängen und Umständen, die die Anstellung des P. als Geschäftsvermittlers sowie das Zustandekommen des Kaufvertrags mit dem Kläger begleiteten, die (stillschweigende) Abmachung der Vertragsparteien, daß der Verein für etwaiges Verschulden des P. bei seiner Tätigkeit, insbesondere auch für dessen Verfehlung gegen die Verpflichtung des Käufers zur Mängelanzeige, aufzukommen habe. Diese tatsächliche Würdigung des Sachverhalts muß die Revision gelten lassen. Die Rüge ist unbegründet, daß der Berufungsrichter nicht, wie geschehen, die Direktoren des Vereins, sondern den Kläger hätte für verpflichtet erachten müssen, klarzustellen, ob auch trotzdem, daß er beim förmlichen Vertragschluß mit den Direktoren selbst über die Schwammfrage verhandelte, noch das Verhalten des P. in diesem Punkt maßgebend bleiben sollte. Der Berufungsrichter stellt fest, daß die Direktoren überhaupt keinen Einfluß auf den Inhalt des Vertrags üben wollten, und auch in den Augen des Klägers bloße Strohmannen

waren; bei solcher Sachlage war es ihre Aufgabe, den Kläger darüber aufzuklären, wenn darin eine Änderung eintreten sollte.

Diese vertragmäßige Übernahme der Haftung durch den Verein war mit dem Berufungsrichter für rechtswirksam zu erachten. Wenn auch, wie schon erörtert ist, von den einzelnen Bestimmungen, die das Bürgerliche Gesetzbuch in den §§ 164 flg., 278 und 881 über die Haftung des Geschäftsherrn für Handlungen seines Vertreters getroffen hat, keine unmittelbar auf den vorliegenden Fall paßt, so kommt doch in Betracht, daß das Bürgerliche Gesetzbuch auf dem Standpunkt möglichster Vertragsfreiheit steht, und von diesem Standpunkt aus muß es unbedenklich für zulässig erachtet werden, daß eine Vertragspartei sich der andern gegenüber verpflichtet, für alle etwaigen Verschuldungen einer von ihr benutzten Mittelsperson unmittelbar zu haften. Daß die gesetzliche Haftung des Geschäftsherrn nicht so weit reicht,

vgl. das Urteil des erkennenden Senats in den Entsch. des R.G.'s Bd. 61 S. 207,

steht dem nicht im Wege; um die gesetzliche Haftung handelt es sich hier nicht. Mit Recht weist aber der Berufungsrichter noch auf das unerwünschte Resultat hin, das entstehen würde, wenn in einem Falle wie dem vorliegenden der Geschäftsherr die Vorteile eines für ihn durch einen Geschäftsführer vorbereiteten Geschäfts genieße, dagegen die durch die Mittelsperson verschuldeten Nachteile für die andere Vertragspartei von sich weisen dürfte.

Vgl. auch Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 43 S. 146.

Demnach war auch die Revision des verklagten Vereins zurückzuweisen."