

94. 1. Rechtliches Interesse im Sinne des § 256 B.P.D. bei einer Feststellungsklage auf Nichtigkeit eines Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung.
2. Enthält die Erhebung einer Klage auf Schadensersatz oder Preisminderung wegen arglistiger Täuschung immer eine Bestätigung des anfechtbaren Kaufvertrages?
3. Kann der Einwand fehlender Passivlegitimation in der Revisionsinstanz neu vorgeschützt werden?
4. Kann die Nichtigkeit eines Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung den mehreren Verkäufern gegenüber nur einheitlich festgestellt werden?
5. Kann ein richterlicher Eid über eine sog. hypothetische innere Tatsache anferlegt werden?

B.G.B. §§ 144, 123.

B.P.D. §§ 256, 477, 561.

II. Zivilsenat. Ur. v. 26. März 1907 i. S. B. (Bell.) w. B. (Bl.).  
Rep. II. 467/06.

- I. Landgericht Frankfurt a. M.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch notariellen Kaufvertrag vom 6. April 1904 verkauften der Beklagte und die Ehefrau A., beide zugleich namens und in Vertretung des A., der tags darauf seine Genehmigung erteilte, die Liegenschaft Teil 27 in F. an den Kläger B. und dessen Ehefrau für 650000 M. Frau A. war nach ihrer Angabe zur Hälfte Eigentümerin des verkauften Hauses. Die Eheleute B. erwarben das Grundstück als Gesamtgut der ehelichen Errungenschaftsgemeinschaft, woraus der Kläger als Ehemann gemäß §§ 1519 Abs. 2, 1443 B.G.B. seine Berechtigung zum Austreten in eigenem Namen ableitete. Der Kläger kocht den Kaufvertrag gemäß §§ 123, 124, 143 B.G.B. gegenüber dem Beklagten wegen arglistiger Täuschung an und erhob gegen ihn Feststellungsklage, daß der Kaufvertrag für nichtig erklärt werde.

Der Klageantrag war auf arglistige, durch den Beklagten verübte Täuschung gestützt. Die arglistige Täuschung wurde darin gefunden, daß der Beklagte bei den Kaufverhandlungen im Bureau des A. auf die an ihn gerichtete Frage, ob die Miete für das Café im ersten Stocke eingehe, und der Mieter sie einbringen könne, erwidert habe, der Mann komme sehr gut zurecht und zahle stets pünktlich. Dieses Café war damals von einem gewissen M. gemietet. Nach dem Vortrage des Klägers war ihm damals vom Beklagten versichert worden, M. zahle 7000 M. Miete jährlich; auch habe der Beklagte dem Agenten des Klägers, St., der den Abschluß vermittelte, eine dem entsprechende Aufstellung über die Rentabilität und den Wert des Hauses übergeben. Diese sämtlichen Angaben des Beklagten seien aber bewußt un wahr gewesen und zum Zwecke der Täuschung des Klägers abgegeben worden. Der Mieter M. habe nicht nur seit einem Jahre die Miete stets unpünktlich bezahlt und große Rückstände auflaufen lassen, sondern sei auch, wie dem Beklagten bekannt, trotz der größten Anstrengungen nicht imstande gewesen, die vertragsmäßige Miete aufzubringen. Der Beklagte, der das Haus vor sechs Jahren um 275000 M. gekauft habe, habe es planmäßig auf eine Täuschung von Kaufliebhabern abgesehen, indem er scheinbar Mietverträge mit hohen Mieten abgeschlossen, die Mieten aber nachher nachgelassen habe. Insbesondere treffe dies bei der Miete des M. zu. Dessen

Miete betrage nämlich nicht 7000 *M.*, sondern nur 6000 *M.* Zur Verdeckung habe der Beklagte Zahlungen des *M.* in dessen Mietbuch eingetragen, die niemals gemacht worden seien, und die Eheleute *M.* ersucht, dem Kläger davon nichts zu sagen. Hätte der Beklagte ihn nicht in dieser Weise getäuscht, so würde er — so trug der Kläger vor — den Kauf nicht abgeschlossen haben.

Der Beklagte bestritt dieses Vorbringen und machte fürsorglich geltend, es sei dem Kläger gar nicht um Erwerbung eines Zinshauses zu tun gewesen. Der Kläger habe das Haus kaufen müssen, um sein Warenhaus zu vergrößern.

Das Oberlandesgericht legte dem Kläger durch bedingtes Urteil zwei richterliche Eide auf:

1. Der Beklagte hat auf meine bei der Verhandlung über den Ankauf des Hauses Zeil 27 in *F.* im Bureau des *A.* an ihn gerichtete Frage:

ob die Miete für das Café im ersten Stocke einging, und der Mieter sie einbringen könne,  
erwidert: der Mann komme sehr gut zurecht, und zahle stets pünktlich.

2. Ich würde den Kaufvertrag über das Haus Zeil 27 in *F.* mit einem Kaufpreise von 650000 *M.* nicht abgeschlossen haben, wenn mir der Beklagte nicht die vorerwähnte Auskunft gegeben hätte.

Die Revision des Beklagten wurde zurückgewiesen.

Gründe:

„Der Berufsrichter hat aus den Aussagen des Zeugen *St.* und des Ehemannes *M.*, aus den Briefen, aus der vom Beklagten dem Agenten *St.* übergebenen, für den Kläger bestimmten Rentabilitätsberechnung und aus dem Mietbuche des *M.* die Überzeugung gewonnen, daß der Kläger auf die richtige Ermittlung der Miete des *M.* und auf dessen Fortkommen in dem Café Wert gelegt hatte. Die peinliche Sorgfalt, die der Kläger dabei aufwendete, beweise dies. Nach der ihm angegebenen Rentabilität berechnete er den näher bewilligten Kaufpreis des Anwesens. Auch auf die dauernde Ertragsfähigkeit kam es dem Kläger an, weil er das Haus zunächst noch als Rentenhaus benutzen und nur einen Laden seinem Warenhause zuschlagen wollte, so führt der Berufsrichter aus. Deshalb

habe der Kläger auch alle Mieten übernommen, ausgenommen die eines Ladens, den er sogleich für sich verwenden wollte.

Das alles sei dem Beklagten mitgeteilt worden. Der Beklagte habe aber gewußt, daß M., der Mieter des im ersten Stocke befindlichen Cafés, selbst bei einer Jahresmiete von 6000 *M* nicht fortkommen könne und seit dem 1. April 1903 mit der Mietzahlung stets 4—5 Monate im Rückstande war. Dem M. habe der Beklagte so quittiert, wie wenn er 7000 *M* jährlich bezahlt habe, während er tatsächlich nur 6000 *M* während eines gewissen Zeitraumes bezahlt habe. Irgendein Entschuldigungsgrund für dieses Verfahren stehe dem Beklagten nicht zur Seite; denn er habe die Eheleute M. ersucht, dem Kläger von dieser Quittungsweise, die eigentlich nicht so vor sich gehen dürfe, nichts zu sagen.

Wenn der Beklagte dem Kläger bei der Kaufverhandlung auf dessen Frage, ob die Miete für das Café im ersten Stocke eingehe, und der Mieter sie einbringen könne, bejahende Auskunft gegeben habe, so stehe nach der ganzen Sachlage eine arglistige Täuschung des Klägers durch den Beklagten fest. Diese Sachlage schildert der Berufungsrichter eingehend. Er hält danach die arglistige Täuschung für nahezu erwiesen, hat aber, um diesen Beweis zu vervollständigen, dem Kläger den richterlichen Eid über die von ihm gestellte Frage und über die soeben erwähnte, vom Beklagten angeblich erteilte Antwort auferlegt. Auch den ursächlichen Zusammenhang zwischen dieser Täuschung und dem Kaufabschlusse hält der Berufungsrichter nach der geschilderten Sachlage für nahezu erwiesen. Dem vollen Beweise stehe nur die einzige Möglichkeit entgegen, daß sich der Kläger wegen der äußerst günstigen Lage des Hauses auch bei Kenntnis der wahren Sachlage entschlossen hätte, es zum Preise von 650000 *M* zu kaufen. Zur Beseitigung dieser Möglichkeit hat der Berufungsrichter dem Kläger den richterlichen Eid auferlegt, daß er den Kauf ohne die obige, gleichfalls unter richterlichen Eid gestellte, Auskunft nicht zu einem Kaufpreis von 650000 *M* abgeschlossen hätte.

Gegen diese Ausführungen hat der Beklagte folgende Angriffe gerichtet:

1. Der Beklagte erachtet die Erhebung einer Feststellungsklage auf Richtigkeit wegen arglistiger Täuschung für unzulässig, weil die Leistungsklage hätte erhoben werden können. Der Berufungsrichter

hat die einzelnen Umstände, insbesondere die Ungewißheit der Lage hinsichtlich der Mietverhältnisse und die sehr bedeutenden Folgen der einen hohen Wert betreffenden Anfechtung, erwogen. Er hatte jedenfalls auch vor Augen, daß auf der Verkäuferseite noch eine Auseinandersetzung mit der Ehefrau A., der Miteigentümerin des verkauften Hauses, bevorsteht, der ein Vorwurf nicht gemacht ist. Solange der Kläger nicht Klarheit über sein Verhältnis zum Beklagten besitzt, läßt sich die Gestaltung der Lage gegenüber Frau A. schwer übersehen. Damit ist das von § 256 B.P.D. geforderte rechtliche Interesse an alsbaldiger Feststellung gegeben (vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 61 S. 244).

Damit fällt der erste Angriff.

2. Der Kläger verlangte in der Klage eine Entschädigung von 50000 M., eventuell eine entsprechende Preisminderung. Gestützt war die Klage auf eine arglistige Täuschung, verübt durch die hier zur Entscheidung stehenden Tatsachen. Erst nachher (durch Schriftsatz vom 9. Februar 1905) hat der Kläger den Kaufvertrag gegenüber dem Beklagten wegen arglistiger Täuschung angefochten und die Nichtigkeitserklärung des Vertrages nach §§ 123, 142 B.G.B. begehrt. In der zweiten Instanz hat der Beklagte diesen Übergang von der Schadenersatzklage zur Nichtigkeitsklage als eine unzulässige Klagenänderung gerügt. Der Berufungsrichter hat zutreffend entgegnet, es hätte die Rüge, der übrigens nach Ansicht des zweiten Richters auch § 264 B.P.D. entgegengestanden hätte, gemäß § 269 B.P.D. in der ersten Instanz vorgebracht werden müssen. Der Beklagte will diese in der zweiten Instanz vorgebrachte Rüge jetzt dahin verstanden wissen, es habe der Kläger dadurch, daß er auf Preisminderung geklagt, sich auf den Standpunkt der Vertragserfüllung gestellt und damit auf eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung verzichtet. Der Beklagte hatte eine derartige materiellrechtliche Rüge in den Vorinstanzen nicht vorgebracht. Der Berufungsrichter faßte die Rüge, wie er ausdrücklich hervorhebt, lediglich als die prozessuale Rüge der Klagenänderung auf. Der Beklagte hat auch keine Berichtigung der tatbeständlichen Feststellung in diesem Punkte (wohl allerdings hinsichtlich anderer Punkte) versucht. Die neue Einrede einer Bestätigung des anfechtbaren Kaufes scheidet daher an der Vorschrift des § 561 B.P.D. Übrigens würde — hiervon abgesehen — der Beklagte mit

dieser Einrede nicht durchbringen, weil die erhobene Klage keineswegs erkennen läßt, daß der Kläger trotz Kenntnis der Anfechtbarkeit des Kaufes bei diesem stehen bleiben und nur Schadensersatz auf Grund des Kaufvertrages hätte verlangen wollen.

Hiermit fällt der zweite Angriff.

3. . . .

4. Der Beklagte beanstandet erstmals in dieser Instanz, daß die Klage auf Nichtigerklärung des Kaufvertrages nicht nur gegen den einen Verkäufer, B., allein hätte erhoben werden dürfen; die Klage hätte auch gegen die Miteigentümerin des verkauften Hauses, also gegen sämtliche Verkäufer erhoben werden müssen, obgleich nur dem hier verklagten B. der Vorwurf arglistiger Täuschung nach § 123 B.G.B. gemacht werde.

Der Einwand, daß eine Anfechtung nur gegen alle Vertragsgenossen zur Durchführung gelangen dürfe, erscheint als die Geltendmachung eines rechtlichen Mangels in der Klagebegründung. Es soll gerügt werden, daß dem Beklagten die Passivlegitimation fehle, wenn nur er allein aus der Zahl der Verkäufer angegriffen werde. Der vom Beklagten erhobene Einwand ist daher in der Revisionsinstanz zuzulassen, weil er lediglich einen neuen rechtlichen Gesichtspunkt vorbringt (vgl. Reichsgerichtsentf. bei Gruchot, Beitr. Bd. 41 S. 972). Die Vorschrift des § 561 B.P.O., daß neue Tatsachen in der Revisionsinstanz nicht vorgebracht werden dürfen, bezieht sich hierauf nicht.

Zur Begründung dieses Einwandes mangelnder Passivlegitimation führt der Beklagte aus, es habe der Berufungsrichter am Schlusse seiner Gründe von den dem Kläger auferlegten Eiden ausdrücklich die Nichtigkeit des ganzen Vertrages, also auch soweit die Eheleute A. beteiligt sind, gemäß § 139 B.G.B. abhängig gemacht. Somit habe der Berufungsrichter gerade unter Mißachtung des Grundsatzes, daß die Nichtigkeit des Kaufvertrages nur allen Verkäufern gegenüber einheitlich festgestellt werden könne, über die Ansprüche der am Rechtsstreite gar nicht beteiligten Eheleute A. miterkannt.

Dieser letztere Einwurf ist nicht richtig. Die Rechtskraft des Urteils erstreckt sich nur auf die streitenden Parteien nach §§ 322, 325 B.P.O. Sollte die angezogene Stelle der Gründe so zu verstehen sein, wie der Beklagte sie versteht, so würde sie zur Erhebung der Einrede der rechtskräftig entschiedenen Sache nicht verwendbar

sein, weil Entscheidungsgründe nicht in Rechtskraft übergehen. Entschieden ist nur über das Verhältnis des Klägers und seiner von ihm nach §§ 1519 Abs. 2, 1443 B.G.B. vertretenen Ehefrau gegenüber dem Beklagten. Das ganze aus dem Kaufabschlusse entspringende Rechtsverhältnis ist aber kein solches, das eine verschiedene Entscheidung nach dem bürgerlichen Rechte nicht zuließe.

Es ist zuzugeben, daß ein (einheitlicher) Kaufvertrag vollständig nichtig ist, wenn auch nur einer der Verkäufer den Abschluß durch arglistige Täuschung des Käufers herbeigeführt, und sich diese Täuschung nur auf einen Teil der verkauften Gegenstände beschränkt hat. Die Nichtrechtsbeständigkeit dieses Teiles, der für sich allein nicht bestehen kann, ergreift den ganzen Vertrag (Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 62 S. 184 flg.). Hieraus folgt jedoch nicht, daß eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung nur von allen Berechtigten oder gegen alle ausgeübt werden dürfte. Eine Gesetzesbestimmung, aus der sich eine notwendige Streitgenossenschaft des bürgerlichen Rechts herleiten ließe, ist nicht vorhanden. Auch die Gesetzesmaterialien geben keinerlei Anhalt dafür, daß der Gesetzgeber an einen derartigen Grundsatz gedacht hätte. Überall, wo der Gesetzgeber eine Unteilbarkeit eines Rechtes angenommen wissen wollte, hat er diesem Gedanken in besonderen Einzelbestimmungen Ausdruck verliehen (vgl. z. B. § 1066 Abs. 2, §§ 1082, 1258 B.G.B.). Insbesondere ist vorgeschrieben, daß beim Vorhandensein mehrerer Berechtigten das Rücktrittsrecht (§ 356 B.G.B.), die Wandelung (§ 467 B.G.B.), das Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht (§§ 502, 513 B.G.B.) nur von allen und nur gegen alle ausgeübt werden darf. Diese Vorschriften sind dahin verstanden worden, als ob sie den Ausfluß eines allgemeinen Grundsatzes darstellten und deshalb entsprechender Anwendung fähig seien. Ihre Entstehungsgeschichte beweist das Gegenteil. Man wollte in diesen besonderen Fällen an ähnliche Vorschriften der früheren Partikulargesetze anknüpfen und eine Ausnahme von dem Grundsatz der Teilbarkeit der Leistung aufstellen (Motive Bd. 2 S. 284).

Daher steht nichts im Wege, daß einer der anfechtungsberechtigten Verkäufer für sich allein die Anfechtung erklärt und im Rechtswege durchführt (Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 56 S. 423 flg.). Aber auch im umgekehrten Falle, wenn, wie hier, ein Käufer mehreren

Verkäufern gegenübersteht, muß man es zulassen, daß der Käufer die Anfechtung nur dem Mitverkäufer gegenüber erklärt und durchsetzt, dem der Vorwurf arglistiger Täuschung gemacht werden kann.

Somit hatte der Kläger es nicht nötig, die Eheleute A. mitzuverklagen.

5. . . .

6. Endlich beanstandet der Beklagte den dem Kläger auferlegten richterlichen Eid, daß er ohne die Auskunft des Beklagten über den pünktlichen Eingang des Mietzinses von 7000 M. und über das gute Fortkommen des Mieters M. in dem Café den Kauf nicht abgeschlossen hätte. Eine solche hypothetische innere Tatsache, meint der Beklagte, dürfe nach den Entsch. des R.O.'s in Zivilf. Bd. 62 S. 416 nicht zum Inhalte einer Eidesauflage gemacht werden.

Nach der angezogenen Entscheidung hatte der Verwalter der damaligen Klägerin, der das rechtzeitige Zurückziehen von Geldern aus den Händen eines nachher zusammengebrochenen Bankhauses versäumt hatte, seine Verantwortlichkeit durch die Eideszuschreibung abzulehnen versucht, die Klägerin würde die Gelder ebenfalls haben stehen lassen. Die Zuschreibung eines solchen Eides wurde für unzulässig erachtet, weil eine eventuell zu fassende Entschließung einer Partei weder eine Tatsache, noch eine Handlung im Sinne des § 445 B.P.D. darstelle. Als Beleg für diese Auffassung ist in der Entsch. Bd. 62 S. 416 ein Fall in Bezug genommen (Bd. 32 S. 376), in welchem ein zugeschobener Eid für bedenklich erklärt wurde, nach dem die Partei zu schwören hätte, wie sie in einem gewissen Falle abgestimmt haben würde.

Zunächst handelt es sich hier nicht um einen zugeschobenen, sondern um einen richterlichen Eid. Für den richterlichen Eid gilt § 445 B.P.D. nach § 477 Abs. 1 nicht (Entsch. des R.O.'s in Zivilf. Bd. 15 S. 340; Jurist. Wochenschr. 1899 S. 93 Nr. 20). Allerdings kann auch der richterliche Eid nur auf Tatsachen gerichtet werden; diese brauchen aber nicht in Handlungen oder Wahrnehmungen eines Rechtsvorgängers oder Vertreters zu bestehen (§ 475 B.P.D.). Zu den Tatsachen, über die der Eid auferlegt werden kann, gehören die sog. inneren Tatsachen. Eine solche innere Tatsache ist der Entschluß, den der Kläger auf die Auskunft des Beklagten gefaßt haben soll. Hierüber ist der Eid auferlegt. Der Kläger soll schwören,



daß die ihm gewordene (falſche) Auskunft der Beftimmungsgrund zu der vom Gegner bezweckten und durch die Auskunft hervorgerufenen Handlung des Kaufabſchluffes gewesen iſt. Ein derartiger innerer Vorgang ſteht einer Thatſache im Sinne des Geſetzes gleich. Es ſteht ſomit nicht ein für irgendeine Eventualität erſt zu faſſender Entſchluß des Klägers in Frage, wie in der Entſcheidung in Bd. 62 S. 416.

Aus dieſen Gründen erweiſt ſich auch der letzte Angriff als hinfällig.“