

81. Kann der durch falsche Versicherungen des Verkäufers über Eigenschaften der Kaufsache arglistig getäuschte Käufer das Erfüllungsinteresse verlangen? Muß er sich mit entsprechender Herabsetzung des Kaufpreises begnügen, wenn dieser erst später fällig wird?

V. Zivilsenat. Urt. v. 2. Oktober 1907 i. S. R. (Bekl.) w. Ch. (Kl.).
Rep. V. 8/07.

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

Durch Vertrag vom 7. August 1903 verkaufte der Beklagte sein Hausgrundstück in St. an den Kläger für den Kaufpreis von 122 000 *M.* Der Kläger verlangt Schadenersatz, weil nach der ihm bei den Kaufverhandlungen vom Beklagten vorgelegten und als richtig bestätigten Aufstellung der Mietszinsen von zusammen 8408 *M.* jährlich eine Wohnung an F. für 1812 *M.*, und eine andere Wohnung an E. für 862 *M.* vermietet sein sollten, diese Mietsverträge aber gar nicht bestanden hätten, sondern von dem Beklagten nur zum Zwecke des Verkaufs des Grundstücks fingiert worden seien. Der erste Richter verurteilte den Beklagten zur Zahlung von 13127,50 *M.* und wies den Kläger mit der Mehrforderung ab. Der zweite Richter wies die Berufung des Beklagten zurück und verurteilte auf die Anschlussberufung des Klägers den Beklagten, unter Abrechnung eines Betrages, den der Kläger an Mietszinsen für die beiden genannten Räume tatsächlich gezahlt erhalten hatte, zur Zahlung von 16343 *M.*

Die Revision des Beklagten hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

„Nach der bedenkenfreien, von der Revision auch nicht angegriffenen tatsächlichen Feststellung des Berufungsrichters hat der Beklagte bei den Kaufverhandlungen auf Befragen des Klägers die Richtigkeit der diesem vorgelegten Aufstellung der Mietszinsen von zusammen 8408 *M.* wiederholt versichert, ist diese Versicherung für den Kläger zum Kaufabschlusse und zur Bewilligung eines Kaufpreises von 122 000 *M.* bestimmend gewesen, und hat der Beklagte die Versicherung insofern wissentlich falsch abgegeben, als die nach der Aufstellung an F. und an E. zu den Mietszinsen von 1812, bzw. 862 *M.* vermieteten Räumlichkeiten tatsächlich nicht vermietet waren, sondern der Beklagte zwecks besseren Verkaufs seines Hauses die betreffenden Mietsverträge nur fingiert hatte. Der hiernach durch arglistige Täuschung zum Abschluß des Kaufvertrages verleitete Kläger sichts nicht den Vertrag gemäß §§ 123, 142 B.G.B. als ihm gegenüber nichtig an, sondern will dabei stehen bleiben und verlangt den ihm durch die arglistige Täuschung zugefügten Schaden ersetzt. Hierzu ist er berechtigt. Der bei einem Vertragsschlusse Betrogene ist, wie das Reichsgericht wiederholt ausgesprochen hat,

Entsch. in Zivilf. Bd. 59 S. 157, Bd. 63 S. 110, Jurist. Wochenschr. 1905 S. 76 Nr. 11, Urteil vom 22. März 1907, Rep. II. 466/06,

nicht darauf beschränkt, Aufhebung des Vertrages und Rückgabe des in Erfüllung des Vertrages Geleisteten zu verlangen; er kann vielmehr unter Aufrechterhaltung des Vertrages wegen der gegen ihn verübten, gegen die guten Sitten verstößenden arglistigen Täuschung Ersatz des ihm entstandenen Schadens gemäß § 826 B.G.B. verlangen. Handelt es sich, wie vorliegend, um eine Täuschung des Käufers durch wissentlich falsche Versicherungen des Verkäufers über Eigenschaften der Kaufsache, so kann der Käufer, wie das Reichsgericht ebenfalls wiederholt ausgesprochen hat,

Entsch. in Zivilf. Bd. 59 S. 157, Bd. 63 S. 112, Jurist. Wochenschr. 1905 S. 77,

verlangen, daß er von dem die falschen Zusagen machenden Verkäufer so gestellt werde, wie er stehen würde, wenn die abgegebenen Versicherungen auf Wahrheit beruht hätten, daß ihm also das positive Erfüllungsinteresse als Schadenersatz gewährt werde. Dies folgt allerdings nicht, wie in den angeführten Entscheidungen ausgeführt worden ist, aus der Bestimmung des § 249 B.G.B., wonach wer zum Schadenersatze verpflichtet ist, den Zustand herzustellen hat, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre. Im Falle der betrügerischen Verleitung zum Abschlusse eines Vertrages ist der zum Schadenersatze verpflichtende Umstand im Sinne dieser Vorschrift die erfolgte Täuschung. Der Käufer könnte mithin auf Grund des § 249 B.G.B. nur verlangen, daß er in die Lage versetzt werde, in der er sich befunden haben würde, wenn er nicht bei Abschließung des Vertrages vom Verkäufer betrügerlich getäuscht wäre; sein Schadenersatzanspruch würde also auf das negative Vertragsinteresse beschränkt sein. Dieses Interesse würde, wenn der betrogene Käufer nicht den Vertrag ansprechen, sondern dabei stehen bleiben will, danach zu bemessen sein, wieviel der Käufer an Kaufpreis weniger bewilligt hätte, wenn er den wahren Sachverhalt hinsichtlich des Zustandes der Kaufsache gekannt hätte; denn durch eine entsprechende Herabsetzung des Kaufpreises wäre der Zustand hergestellt, der bestanden hätte, wenn die Täuschung nicht erfolgt wäre.

Vgl. Mommsen, Die Haftung der Kontrahenten bei der Abschließung von Schuldverträgen S. 166 ff.

Jedoch ist aus der Bestimmung des § 463 B.G.B. zu entnehmen, daß nach dem Willen des Gesetzes der betrogene Käufer berechtigt ist,

den Verkäufer an seinen falschen Versicherungen über die Eigenschaften der Kaufsache in der Weise festzuhalten, daß er ihn infolge Fehlens dieser Eigenschaften auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung in Anspruch nimmt. Nachdem in § 462 B.G.B. bestimmt ist, daß wegen eines vom Verkäufer zu vertretenden Mangels der Käufer Wandelung oder Minderung des Kaufpreises verlangen könne, wird in § 463 B.G.B. der Käufer für den Fall, daß der verkaufte Sache zur Zeit des Kaufes eine zugesicherte Eigenschaft fehlt, oder daß der Verkäufer einen Fehler arglistig verschwiegen hat, für berechtigt erklärt, statt der Wandelung oder Minderung Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Steht dem Käufer aber ein solcher Schadenersatzanspruch wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft und wegen arglistigen Verschweigens eines Fehlers zu, so muß daraus wegen Gleichheit des Rechtsgrundes gefolgert werden, daß das Gesetz dem Käufer auch wegen Fehlens solcher Eigenschaften, deren Vorhandensein vom Verkäufer beim Vertragsschlusse betrügerlich vorgespiegelt worden ist, einen Anspruch auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung gewähren will, wenn auch eine ausdrückliche Gesetzesvorschrift in dieser Hinsicht nicht gegeben ist. Der betrogene Käufer ist also für berechtigt zu erachten, den die Eigenschaften vorspiegelnden Verkäufer auf Schadenersatz so in Anspruch zu nehmen, wie wenn dieser ihm die Eigenschaften vertragsmäßig zugesichert, demnächst aber nicht gewährt hätte.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 63 S. 112, 113.

Vorliegend kann daher der Kläger das Interesse, daß er an Gewährung des gekauften Hausgrundstücks mit den vorgespiegelten Mieterträgen hatte, dem Schadenersatzansprüche zugrunde legen. Nach der weiteren bedenkenfreien Feststellung des Berufungsrichters haben die angeblich für 1812, bzw. 862 *M.* an *F.* und an *E.* vermieteten Räumlichkeiten einen Mindermietwert von 862, bzw. 362 *M.* Der Kläger kann demnach verlangen, daß er durch Geldentschädigung wirtschaftlich in die Lage gebracht werde, in der er sich infolge des Kaufes befinden würde, wenn das gekaufte Hausgrundstück die vom Beklagten fälschlich angegebenen Mieterträge gehabt hätte.

Vgl. Jurist. Wochenschr. 1905 S. 76 Nr. 11.

Diese Geldentschädigung fordert er mit Recht in Höhe des Betrages, um den das Hausgrundstück nach Maßgabe der in Wirklichkeit zu erzielenden Mieterträge weniger wert ist, als wenn es die vor-

gespiegelten Mietserträge hätte; denn bei Hinzurechnung dieses Betrages zu dem Ertragswerte des Grundstücks ergibt sich der Kaufobjektwert, den der Kläger auf Grund des Kaufvertrages für den Preis von 122000 *M* erlangen sollte. Hiervon geht auch der Berufungsrichter aus. Der demgemäß von ihm vorgenommenen Berechnung des Minderertragswertes legt er das Gutachten des Architekten F. in St. zugrunde. Nach diesem Gutachten ist es zur Zeit des Vertragschlusses in St. allgemein, insbesondere auch bei der Veranlagung bebauter Grundstücke zur Grundwertsteuer seitens der Gemeinde St., üblich gewesen, den Ertragswert eines Grundstücks nach dem 15fachen der gesamten Mietserträge zu veranschlagen. Hiernach berechnet der Berufungsrichter den Minderertragswert in der Weise, daß er die Beträge von 862 und 362, zusammen 1224 *M*, mit 15 multipliziert. Eine Gesetzesverletzung kann darin nicht gefunden werden.“ . . . (Wird näher ausgeführt.)

. . . „In der Berufungsinstanz hat der Beklagte erklärt, daß er gegen die Schadenersatzforderung des Klägers eventuell mit der ihm zustehenden, auf dem Grundstücke des Klägers eingetragenen Restkaufgeldforderung von 54500 *M* aufrechne. Der Berufungsrichter hat diese Aufrechnungseinrede verworfen, weil nach dem Kaufvertrage die Kündigung der Restkaufgeldforderung für den Beklagten bei pünktlicher Zinszahlung bis zum 1. Oktober 1910 ausgeschlossen sei, der Beklagte nicht habe behaupten können, daß der Kläger die Zinsen nicht pünktlich gezahlt habe, also das Restkaufgeld fällig geworden sei, und danach die Voraussetzungen des § 387 B.G.B. für die Aufrechnung nicht gegeben seien. Die Revision macht geltend, es sei unrichtig, bei dem Gegenüberstehen von Forderung und Gegenforderung aus dem einheitlichen Kaufvertrage die Anforderungen der Aufrechnung zu stellen; der Kläger könne als Schadenersatz nur Löschung eines entsprechenden Betrages des zu 4 Prozent verzinslichen Restkaufgeldes verlangen; denn sein angeblicher Schaden bestehe darin, daß er ein Haus von geringerem Mietswerte und zu geringerem Mietsertrage dauernd besitzen und benutzen wolle, und dieser Nachteil werde durch Löschung eines entsprechenden Teilbetrages des Restkaufgeldes und Fortfall der Zinsen vollständig ausgeglichen. Diese Ausführungen gehen jedoch fehl. Der Kläger hatte nach dem Kaufvertrage ein Recht darauf, daß ihm vom Beklagten das gekaufte Grundstück sofort zum Eigentum und

zur Nutzung überlassen wurde, während der Beklagte das Restkaufgeld im Falle pünktlicher Rinzzahlung nicht vor dem 1. Oktober 1910 sollte fordern dürfen. Es war also vom Beklagten der Vertrag hinsichtlich der ihm obliegenden Leistung sofort vollständig zu erfüllen. Zu dieser Erfüllung gehörte, wie oben dargelegt worden ist, die Gewährung des gekauften Hausgrundstücks mit den in der Mietzinsaufstellung angegebenen Mieterträgen. Der Beklagte hat aber ein minderwertiges Grundstück gewährt und sonach noch nicht vollständig erfüllt. Erst wenn er die den Minderwert ausgleichende Geldentschädigung entrichtet, ist der Kläger bezüglich der Leistung, die er vertragsmäßig vom Beklagten beanspruchen kann, voll befriedigt. Deshalb muß der Beklagte diese Geldentschädigung sogleich zahlen, und der Kläger braucht sich mit einer entsprechenden Herabsetzung des erst später von ihm zu entrichtenden Kaufpreises nicht zu begnügen.“ . . .