

29. Ist eine arglistige Täuschung durch einen „Dritten“ verübt, wenn der Täuschende einen Grundstückskauf in Vertretung des Verkäufers mündlich vereinbart hat, und im Anschlusse daran der Vertrag von einem anderen Vertreter des Verkäufers mit dem Käufer formgerecht abgeschlossen worden ist?

BGB. § 123 Absf. 1, 2 Satz 1.

V. Zivilsenat. Urf. v. 27. Oktober 1909 i. S. Landbank in B. (Bekl.)  
w. B. (Kl.). Rep. V. 591/08.

- I. Landgericht Königsberg.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger schloß am 14. November 1904 mit dem Kaufmann Z. als Beauftragten der Beklagten einen notariellen Vertrag, durch den er von dem der Beklagten gehörigen Gute das Vorwerk J. mit

einer Fläche von etwa 200 ha für den Preis von 861  $\mathcal{M}$  für den Hektar (215  $\mathcal{M}$  für den Morgen) kaufte. Nachdem er durch Schreiben vom 18. Januar 1905 diesen Vertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten hatte, klagte er auf Anerkennung der Nichtigkeit des Vertrages. Er behauptete: am Tage des Vertragsschlusses, bevor der Vertrag zu notariellem Protokoll erklärt worden sei, habe nach Besichtigung des Vorwerkes bei den Vertragsverhandlungen im Gasthause in R. auf sein Befragen der Kaufmann S. M. aus P. erklärt, Sp., der als früherer Beamter der Beklagten das Gut längere Zeit bewirtschaftet und dann ebenfalls einen Teil davon bereits vorher gekauft hatte, habe pro Morgen 220  $\mathcal{M}$  gezahlt. Die Nichtigkeit dieser Mitteilung habe S. M., als er, Kläger, Zweifel geäußert, auf Ehrenwort versichert. In Wirklichkeit habe aber Sp. nur einen Kaufpreis von 180  $\mathcal{M}$  für den Morgen gezahlt. Da S. M. von der Beklagten damit beauftragt gewesen sei, Käufer für die einzelnen zum Verlaufe gestellten Parzellen des Gutes zu ermitteln, mit ihnen zu verhandeln und die Verträge mit ihnen zum Abschlusse zu bringen, so sei er, Kläger, wegen der arglistigen Täuschung durch S. M. zur Anfechtung des Vertrages gegenüber der Beklagten berechtigt; er würde, wenn er gewußt hätte, daß Sp. nur einen Kaufpreis von 180  $\mathcal{M}$  für den Morgen gezahlt habe, den Vertrag nicht mit S. abgeschlossen haben. Der erste Richter verurteilte die Beklagte nach dem Klageantrage. Der zweite Richter wies zunächst die Klage ab. Nachdem sein Urteil in der Revisionsinstanz aufgehoben worden war, machte er auf Grund der anderweiten Berufungsverhandlung die Entscheidung von einem dem Kläger über die falsche Versicherung auferlegten richterlichen Eide abhängig. Die Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

... „Von der Revision wird ... geltend gemacht, S. M. sei nicht Vertreter der Beklagten gewesen, sondern Dritter; daher wäre der Vertrag nur unter den Voraussetzungen des § 123 Abs. 2 BGB. anfechtbar. Der Berufungsrichter führt in dieser Hinsicht aus: nach der eigenen Darstellung der Beklagten sei auch S. M. von ihr beauftragt gewesen, den Verkauf von J. zu vermitteln und die Verkaufsbedingungen unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Beklagten zu vereinbaren; daraus folge, daß dem S. M. von der Be-

Klagten für die Herbeiführung des Verkaufs von F. eine zwar beschränkte, aber immerhin in gewissem Rahmen erhebliche Vertretungsmacht erteilt worden sei, und nach den Bekundungen des S. M. selbst und des L. sei ersterer innerhalb dieses Rahmens auch wirklich gemeinschaftlich mit L. in der Eigenschaft als Vertreter der Beklagten beim Verkaufe tätig geworden, indem er und L., und zwar er vornehmlich, mit dem Kläger namens der Beklagten über den Verkauf verhandelt und die Hauptbedingungen des dann notariell verlautbarten Vertrages vereinbart hätten. Die Revision rügt, die Darstellung der Beklagten enthalte nicht ein Zugeständnis der Behauptung des Klägers, daß S. M. beauftragt gewesen sei, Verträge mit den von ihm ermittelten Käufern zum Abschlusse zu bringen; deshalb hätte der Berufungsrichter berücksichtigen müssen einmal Nr. 27 der allgemeinen Vertragsbedingungen der Beklagten, wonach mündliche Abmachungen, Zusicherungen und Versprechungen neben dem schriftlichen Vertrage keine verbindliche Kraft haben sollten, und sodann vor allem die eidliche Aussage des S. M., nach der er in dieser Sache lediglich Substitut seines Bruders J. M. gewesen sei und letzterer auch nur den Auftrag, Käufer heranzubringen, also lediglich einen Maklerauftrag, gehabt habe.“ (Dieser Angriff wird zurückgewiesen und sodann fortgefahren.)

„Aus den erwähnten Tatsachen . . . und den weiteren, daß S. M. auch gemäß dem Auftrage namens der Beklagten die Kaufverhandlungen mit dem Kläger geführt und die hauptsächlichsten Vertragsbedingungen vereinbart hat, folgert der Berufungsrichter mit Recht, daß der Kläger wegen der von S. M. verübten arglistigen Täuschung den Vertrag gemäß § 123 Abs. 1 BGB. in gleicher Weise anfechten kann, wie wenn er von der Beklagten selbst, also von deren gesetzlichen Vertretern, arglistig getäuscht worden wäre. Ob die Beklagte dem Kläger für einen durch die Täuschung zugefügten Schaden haften mußte, kann auf sich beruhen.

Vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 61 S. 207, Bd. 63 S. 150. Darum handelt es sich vorliegend nicht. Vielmehr fragt es sich, ob der den Kläger als den Vertragsgegner der Beklagten zum Vertragsschlusse durch arglistige Täuschung veranlassende S. M. als ein Dritter im Sinne des § 123 Abs. 2 BGB. zu erachten ist. Dies ist zu verneinen. Nach § 123 Abs. 1 BGB. kann der zur Abgabe einer

Willenserklärung durch arglistige Täuschung oder widerrechtlich durch Drohung Bestimmte seine Erklärung anfechten, gleichviel von wem die arglistige Täuschung oder die widerrechtliche Drohung verübt worden ist. Von diesem Grundsatz enthält § 123 Abs. 2 Satz 1 BGB. für die arglistige Täuschung, nicht auch für die widerrechtliche Drohung, eine Ausnahmebestimmung hinsichtlich der Person des Verübenden. Im Falle einer einem anderen gegenüber abzugebenden, also einer empfangsbedürftigen Willenserklärung (§ 130 BGB.) soll diese, wenn der Erklärende zu ihrer Abgabe durch die arglistige Täuschung eines Dritten bestimmt worden ist, nur dann anfechtbar sein, wenn der Empfänger der Erklärung die Täuschung kannte oder kennen mußte. Nach der Begründung des sachlich mit § 123 Abs. 2 Satz 1 BGB. übereinstimmenden Prot. Bd. 1 S. 118, 119) § 103 Abs. 2 Entw. I sollte es an sich keinen Unterschied machen, ob die rechtswidrige Beeinflussung von einem bei dem Rechtsgeschäfte Beteiligten oder einem Unbeteiligten ausgeübt worden sei; jedoch sollte, weil die strenge Durchführung dieses Grundsatzes zu Härten führen würde, wenn bei einer Willenserklärung, die gegenüber einer anderen Person abgegeben werden mußte und abgegeben worden sei, die Beeinflussung von einem Dritten ausginge, während der Empfänger der Willenserklärung bei der Beeinflussung nicht beteiligt gewesen sei, auch diese weder gekannt habe noch habe kennen müssen, für diesen Fall hinsichtlich der arglistigen Täuschung die bezeichnete Ausnahme gelten.

Vgl. Mot. z. BGB. Bd. 1 S. 206.

Danach sowie nach dem Wortlaute des Gesetzes ist ein Dritter im Sinne des § 123 Abs. 2 Satz 1 BGB. ein anderer als der Empfänger der Willenserklärung, zu deren Abgabe der Getäuschte bestimmt worden ist, also ein bei dieser Erklärung Unbeteiligter.

Ein solcher Dritter ist im vorliegenden Falle zunächst nicht L. gewesen. Denn er gerade hat den fraglichen Kaufvertrag mit dem Kläger vor dem Notar abgeschlossen, und er hat die Vertragserklärungen, die vom Kläger angefochten werden, entgegengenommen. Zwar ist er nicht selbst der Verkäufer gewesen, sondern er hat in Vertretung der verkauften Beklagten den Vertrag geschlossen. Dies macht aber hinsichtlich der Frage, ob L. ein Dritter war, keinen Unterschied. Denn L. war, wiewohl er nur in Vertretung der Beklagten handelte, doch zufolge des Vertragsschlusses mit dem Kläger

ein bei dessen Vertragserklärung Beteiligter. Durch die gegenseitigen Vertragserklärungen des L. und des Klägers wurde ein Vertragsschluß derart bewirkt, daß der Kläger daran gebunden war, und nur noch die Bindung der von L. vertretenen Beklagten im Sinne der §§ 182 Abs. 1, 184 BGB. von der Genehmigung der Beklagten abhing. Hätte daher L. die behauptete arglistige Täuschung verübt, so würde die Vertragserklärung des Klägers, weil nicht ein Dritter die Täuschung verübt hätte, unbedenklich nach § 123 Abs. 1 BGB. anfechtbar sein. S. M. aber ist nach den Feststellungen des Berufungsrichters, ebenso wie L., von der Beklagten nicht nur beauftragt gewesen, Käufer zu ermitteln und das Zustandekommen eines Kaufgeschäftes bezüglich des in Rede stehenden Grundstückes zwischen den Parteien zu vermitteln, sondern auch, in Vertretung der Beklagten vorbehaltlich der Genehmigung dieser die Verkaufsbedingungen zu vereinbaren, also einen Kaufvertrag zwischen der Beklagten und dem Käufer in der Weise abzuschließen, daß nur noch die Bindung der Beklagten von deren Genehmigung abhing. Demgemäß hat er nach den weiteren Feststellungen des Berufungsrichters gemeinsam mit L. die Kaufverhandlungen mit dem Kläger geführt, und er ist dabei sogar als der vornehmliche Leiter der Verhandlungen aufgetreten. Nachdem sodann durch ihn unter Mitwirkung des L. die Einigung über den Kauf mit dem Kläger erzielt, und also der Kaufvertrag mündlich zum Abschlusse gebracht worden war, ist sogleich im Anschlusse daran der so geschlossene Vertrag durch L. und den Kläger vor dem Notar beurkundet worden. Bei dieser Sachlage stellt sich der mündliche Vertrag und die sich anschließende Beurkundung als ein einheitliches Ganze dar. Deshalb ist S. M., ebenso wie L., als ein bei dem auf diese Weise zunächst mündlich erfolgten und dann durch die Beurkundung vollendeten Vertragsschlusse Beteiligter anzusehen, der gemeinschaftlich mit L. als dem anderen Vertreter der Beklagten die Vertragserklärung des Klägers entgegengenommen hat. Kann danach aber S. M. nicht als ein Dritter im Sinne des § 123 Abs. 2 Satz 1 BGB. gelten, so ist der Kläger auf Grund der von S. M. verübten arglistigen Täuschung zur Anfechtung des Kaufvertrages nach § 123 Abs. 1 BGB. für berechtigt zu erachten.

Die Revision beruft sich auf ein Urteil des II. Zivilsenats vom 26. Januar 1909, Rep. II. 337/08, und meint, der dort der Entscheidung

zugrunde liegende Fall stehe dem vorliegenden gleich; in jenem Urteile sei aber ausgesprochen, daß der bei dem Vertragsschlusse so wie vorliegend Mitwirkende als ein Dritter anzusehen sei. Tatsächlich betrifft jedoch dieses Urteil einen wesentlich anderen Fall als den hier gegebenen. Dort war vom Berufungsrichter angenommen worden, der die Täuschung Verübende sei deshalb nicht als ein Dritter anzusehen, weil er vom Beklagten Vollmacht gehabt habe, die Vertragsverhandlungen mit den Klägern bis zur Unterzeichnung der Vertragsurkunde zu führen. Der II. Zivilsenat hob das Urteil auf und wies die Sache behufs Prüfung, ob nicht anderweite Feststellungen zu treffen seien, an das Berufungsgericht zurück, weil aus den bisherigen Feststellungen sich nur ergebe, daß der Täuschende lediglich vorbereitende Verhandlungen geführt habe, und der Vertrag von dem Beklagten selbst geschlossen worden sei. Danach hat auch der II. Zivilsenat der Rechtsauffassung Ausdruck gegeben, daß, wenn der Täuschende in Vertretung des Beklagten den Vertrag mit den Klägern geschlossen hätte, er nicht als ein Dritter anzusehen wäre. Vorliegend aber hat S. N. gemeinsam mit L. in Vertretung der Beklagten mit dem Kläger den Kaufvertrag geschlossen. Er war daher auch im Sinne des Urteils des II. Zivilsenats nicht ein Dritter, da er nicht ein bei dem Vertragsschlusse Unbeteiligter war.“ . . .