

53. Haftet der Vertretene dem Vertragsgegner auf Ersatz des Erfüllungsinteresses, wenn der Vertreter bei dem innerhalb seiner Vollmacht liegenden Abschluß eines Kaufvertrags dem Vertragsgegner arglistig das Vorhandensein einer Eigenschaft der Kaufsache vorgespiegelt hat?

BGB. §§ 463, 164, 166.

V. Zivilsenat. Ur. v. 1. November 1913 i. S. W. (Rl.) w. 1. R. v. S.,
2. M. (Bekl.). Rep. V. 176/13.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger vertauschte auf Grund notariellen Vertrags vom 24. August 1907, den er mit dem Beklagten zu 2 als Generalbevollmächtigten des Beklagten zu 1 schloß, eine ihm gehörige Wohnung im Harz gegen ein dem Beklagten zu 1 gehöriges Hausgrundstück in Berlin. Nach Behauptung des Klägers hat der Beklagte zu 2 bei den dem Vertragsschluß unmittelbar vorausgehenden Verhandlungen seine Frage nach der Höhe der Unkosten des Hauses bewußt wahrheitswidrig dahin beantwortet, daß sie etwa 15 v. H. der Mieten betrügen, während sie sich, da die Kosten der Zentralheizung dazu zu rechnen seien, auf mehr als das Doppelte stellten. Er verlangt daher die Verurteilung der beiden Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 250000 M und Zinsen. Das Landgericht wies die Klage ab, das Kammergericht wies die Berufung zurück. Auf die Revision des Klägers wurde das Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Aus den Gründen:

(Nachdem ausgeführt ist, daß das Berufungsgericht noch einmal zu prüfen habe, ob den Beklagten zu 2 der Vorwurf der Arglist treffe, wird fortgefahren:)

„Sollte das Berufungsgericht ein arglistiges Verhalten des Beklagten zu 2 für erwiesen erachten, so entsteht die Frage, ob aus dieser Arglist des Vertreters der Beklagte zu 1 als der Vollmachtgeber in Anspruch genommen werden kann. Das Berufungsgericht läßt es dahingestellt, ob der Vertreter für arglistige Handlungen des gewählten Vertreters, die dieser bei Gelegenheit eines Vertragsschlusses begangen hat, überhaupt haftet, weil dem Vertretenen dann jedenfalls der Entlastungsbeweis des § 831 BGB. zustehe, der hier erbracht sei. Diese Rechtsauffassung muß als irrig bezeichnet werden.

Ebenso wie der Ertrag sind auch die Unkosten als Eigenschaften eines Grundstücks anzusehen, da sich erst nach ihrem Abzuge der Reinertrag ergibt, sodas sie geeignet sind, einen Maßstab für die Wertbemessung des Grundstücks zu bieten. In der wissenschaftlich zu niedrigen

Angabe der Unkosten ist daher die betrügerliche Vorspiegelung einer Eigenschaft des Grundstücks zu sehen, sodaß nach der feststehenden Rechtsprechung des Reichsgerichts § 463 Satz 2 BGB. wegen Gleichheit des Rechtsgrundes sinngemäß anwendbar ist. Von dieser in der Rechtslehre hier und da bekämpften Auffassung abzugehen, liegt um so weniger Anlaß vor, als sich die betrügerliche Zusicherung einer Eigenschaft, wie der erkennende Senat bereits mehrfach hervorgehoben hat (so in Jur. Wochenschr. 1911 S. 808 Nr. 13), darstellt als arglistiges Verschweigen eines Mangels einer Sache. Denn dem, der bei den Verhandlungen arglistig das Vorhandensein einer Eigenschaft vorgepiegelt hat, entsteht, wenn er dem Vorwurfe der Arglist entgehen will, die Pflicht, bei dem endgültigen Vertragsschlusse die Wahrheit zu bekennen. Unterläßt er dies — und zwar, wie mangels einer Gegenbehauptung in der Regel anzunehmen sein wird bewußt — so verschweigt er damit arglistig, daß die Sache zur Zeit des Überganges der Gefahr eine zugesicherte Eigenschaft nicht hat, d. h. er verschweigt damit arglistig einen Mangel der Sache (vgl. § 476 BGB.). Wie der II. Zivilsenat in dem Urteile Jur. Wochenschr. 1907 S. 358 Nr. 5 bereits ausgesprochen hat — und ihm ist der erkennende Senat beigetreten (Warneyer 1912 Nr. 198) —, ist der in § 463 BGB. anerkannte Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung aus arglistigem Verschweigen eines Fehlers der Kaufsache bei dem Kaufabschluß in seinem vollen Umfange ein vertraglicher. Hieran wird auch dadurch nichts geändert, daß, wie im vorliegenden Falle, die Aufnahme der unrichtigen Versicherung in die Vertragsurkunde von dem Versicherenden ausdrücklich abgelehnt worden ist. Denn nachdem er einmal diese für den Entschluß des Vertragsgegners erhebliche Erklärung, wenn auch nicht in vertraglich bindender Form abgegeben hatte, lag ihm die Verpflichtung der Richtigstellung spätestens bei dem Vertragsschluß ob. Könnte er auch, da die Erklärung keine vertragliche Zusicherung enthielt, hieraus nicht nach den Grundsätzen der Gewährleistung, unbekümmert um ein ihn treffendes Verschulden, in Anspruch genommen werden, so entsteht doch ein Vertragsanspruch gegen ihn aus dem arglistigen Verschweigen eines Mangels. Hätte der Beklagte zu 1 selber sich dieser Arglist schuldig gemacht, so würde daher unbedenklich ein Anspruch auf das Erfüllungszinteresse gegen ihn gegeben sein.

Das gleiche muß aber auch gelten, wenn diese Arglist zwar nicht ihm, wohl aber seinem Bevollmächtigten, dem Beklagten zu 2, zur Last fällt. Gemäß §§ 164, 166 BGB. würde allerdings Voraussetzung dafür sein, daß der Beklagte zu 2 innerhalb der ihm zustehenden Vertretungsmacht gehandelt hat. Diesem Erfordernis ist aber dadurch genügt, daß das Rechtsgeschäft, zu dessen Abschluß er sich des arglistigen Verhaltens bediente, innerhalb der ihm erteilten Vollmacht liegt. Da der vertragliche Anspruch wegen Verschweigens (§ 463 BGB.) zu begründen ist mit der dadurch verletzten Vertragspflicht, also nicht mit einer unerlaubten Handlung, so ergibt sich hieraus, daß der Vertretene das Geschäft, zu dessen Abschluß er, sei es besonders, sei es, wie hier, allgemein Vollmacht erteilt hat, so hinnehmen muß, wie es sein Vertreter abgeschlossen hat, d. h. mit den dem Geschäft anhaftenden Mängeln. Dies folgt aus § 166 Abs. 1 BGB. (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 58 S. 347, Bd. 76 S. 109). Dann aber kann der Vertretene, da der Anspruch sich nicht auf eine unerlaubte Handlung stützt, sich von dieser Haftung durch den im § 831 BGB. gewährten Entlastungsbeweis nicht befreien (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 58 S. 347). Dieser Auffassung, wonach der Beklagte zu 1 für die Arglist des Beklagten zu 2, falls sie erwiesen würde, zu haften hätte, kann auch nicht das Urteil des erkennenden Senats Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 61 S. 207 fig. entgegengehalten werden. Denn dieses Urteil befaßt sich nur mit der Haftung des Vertretenen für außerhalb des Vertragsverhältnisses von dem Vertreter begangene unerlaubte Handlungen, indem es den § 463 BGB. für unanwendbar erklärt, „da nicht Verschweigen von Mängeln, sondern Angaben über eine bestimmte Eigenschaft, die Ertragsfähigkeit des Grundstücks, in Frage stehen“. Dies erklärt sich daraus, daß der Senat erst später dazu gelangt ist, die betrügerliche Vorspiegelung von Eigenschaften dem arglistigen Verschweigen von Fehlern gleichzustellen (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 63 S. 112).¹

¹ S. dazu: RGKR. Kom. § 166 Anm. 2 Abs. 2, § 463 Anm. 6; Staudinger § 164 Nr. 5a und § 463 Nr. 8m; Dertmann § 166 Nr. 5; Wolf, Handb. z. BGB. § 166 Nr. 3; Enneccerus-Ripp-Wolff, Bd. 1 § 169 Anm. 6; Müller-Erzbach in Arch. f. z. Pr. Bd. 106 S. 439; Buchta, Stellvertretung bei Eingehung von Verträgen 1852 S. 243. D. C.