

34. Ist eine Haftung des Ehemanns gemäß § 463 BGB. auch dann gegeben, wenn die in Gütergemeinschaft lebenden Eheleute das zu der gütergemeinschaftlichen Masse gehörende Grundstück zusammen an einen Dritten verkauft haben, der Ehemann aber die Vorverhandlungen allein geführt und hierbei fälschlich und arglistig das Vorhandensein von Grundstücksseigenschaften vorgespiegelt hat?
BGB. §§ 463, Satz 2, 1445.

V. Zivilsenat. Ur. v. 25. Mai 1920 i. S. St. (RL) w. Eheleute G.
(Besl.). V 424/19.

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

Die beklagten, in Gütergemeinschaft lebenden Eheleute G. haben durch notariellen Vertrag vom 23. Juli 1912 ihr zur gütergemeinschaftlichen Masse gehörendes Grundstück dem Kläger verkauft. Dieser fordert jetzt von beiden Eheleuten auf Grund des § 463 BGB. Schadensersatz, weil ihm der mitbeklagte Ehemann bei den Vorverhandlungen arglistig über den Milcherttrag und den Grundsteuerreinertrag des Grundstücks falsche Angaben gemacht habe.

Die Klage wurde in beiden Vorinstanzen abgewiesen. Die Revision hatte, soweit der Anspruch sich gegen den beklagten Ehemann richtet, Erfolg.

Aus den Gründen:

„Soweit der Kläger seine Ansprüche gegen den beklagten Ehemann richtet, erweist sich seine Revision zum Teil als begründet. Dies gilt zunächst insofern, als der Kläger diese Ansprüche darauf stützt, daß der beklagte Ehemann ihm über den Grundsteuerreinertrag, sowie über den Preis der an den Rittergutsbesitzer Sch. zu liefernden Milch wissentlich unwahre Angaben gemacht habe. Zwar können diese Angaben nicht als vertragliche Zusicherungen in Betracht kommen, denn sie entbehren der in § 313 BGB. vorgeschriebenen Form. Auch ist dieser Formmangel nicht, wie die Revision meint, durch die während des Prozesses erfolgte Auflassung geheilt worden. Denn nach seinem eigenen Vorbringen hat der Kläger dabei erklärt, daß er den Prozeß wegen der streitigen Ansprüche weiterführen werde; zur Zeit der Auflassung war daher zwischen den Parteien über den Bestand der streitigen Zusicherungen keine Einigkeit vorhanden. Mit Recht rügt dagegen die Revision, daß die Abweisung der erwähnten Ansprüche auf einer Verletzung des § 463 Satz 2 BGB. beruhe. Das Berufungsgericht lehnt die Anwendung dieser Vorschrift ab, weil § 1445 BGB., demzufolge der Mann zur Eingehung der Verpflichtung zur Verfügung über ein zum Gesamtgut gehörendes Grundstück der Einwilligung der Frau

bedarf, sich auf alle Zusicherungen beziehe, die als ein Teil des Vertrags anzusehen seien; deshalb seien solche Zusicherungen mangels Einwilligung der Frau auch dem Manne gegenüber unwirksam und mithin könne auch ein außerhalb des Gebiets vertraglicher Zusicherung liegendes arglistiges Verhalten des Mannes im Sinne des § 463 Satz 2 BGB. dessen Vertragshaftung nur dann zur Folge haben, wenn die Frau an seiner Arglist teilgenommen habe. Diese Schlussfolgerung ist jedoch nicht berechtigt. Allerdings ist das in § 463 Satz 2 BGB. bezeichnete arglistige Verhalten des Verkäufers in seinen rechtlichen Folgen der in Satz 1 dieses Paragraphen behandelten vertraglichen Zusicherung einer Eigenschaft der verkauften Sache gleichgestellt. Aber aus dieser Gleichstellung der rechtlichen Folgen ist nicht zu entnehmen, daß das erwähnte arglistige Verhalten gleich der vertraglichen Zusicherung einer Eigenschaft als ein Teil des Vertragsinhalts anzusehen ist. Die Anwendung der nur den Vertragsinhalt selbst betreffenden Vorschrift des § 1445 auf den Fall des § 463 Satz 2 ist daher abzulehnen. Sie würde auch zu unbefriedigenden Ergebnissen führen. Denn sie würde dem Käufer eines zum Gesamtgut einer Gütergemeinschaft gehörenden Grundstücks, wenn ihm vom Mann ohne Mitwirkung der Frau arglistig Fehler verschwiegen oder Eigenschaften vorge spiegelt worden sind, für die Regel jeden Schadensersatzanspruch entziehen, sofern er beim Vertrage stehen bleiben will, da solchenfalls ein außervertraglicher Schadensersatz zufolge § 249 BGB. regelmäßig nicht in Betracht kommt (vgl. Riehl, Jur. Wochenschr. 1914 S. 498, 499). Das angefochtene Urteil ist daher, soweit es die vorbezeichneten Ansprüche gegen den beklagten Ehemann betrifft, nicht aufrecht zu erhalten. Vielmehr bedarf es der Prüfung, ob der beklagte Ehemann dem Kläger, wie dieser behauptet, in den vorangegebenen Beziehungen wissentlich unwahre Angaben gemacht hat. . .