

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2019 008

BGB §§ 419, 166 Abs. 1

Hat der Erwerber eines Grundstücks die Verhältnisse nicht gekannt, aus denen sich ergibt, daß das Grundstück das wesentliche Vermögen des Veräußerers gebildet hat, so kann seine Haftung gegenüber Gläubigern des Veräußerers aus dem Gesichtspunkt der Vermögensübernahme nicht darauf gestützt werden, daß seine Hilfsperson, die ohne Abschlußvollmacht an der Vorbereitung des Kaufvertrages mitgewirkt hat, die fragliche Kenntnis besessen hat.

BGH, Urt. v. 12. Februar 1965 - Ib ZR 62/63 -
KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

Ib ZR 62/63

URTEIL

Verkündet am

12. Februar 1965

Z u g

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Hauseigentümerin Käthe L. [REDACTED] in B. [REDACTED] -
C. [REDACTED], R. [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. h.c. [REDACTED] -

gegen

B. [REDACTED], vertreten durch den Vorsteher des
Hauptfinanzamts für Erbschaftssteuer und Verkehrefteuern
in B. [REDACTED], K. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] - .

- 2 -

Der Ib-Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Februar 1965 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Krüger-Nieland, Jungbluth, Dr. Sprenkman, Dr. Mösl und Alff

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 15. März 1963 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte nimmt die Klägerin, die von Frau Thunselda D. ein Hausgrundstück erworben hat, wegen der Steuerschulden der Veräußerin in Anspruch.

Frau D., die mit ihrem Ehemann im Ausland lebt, war Eigentümerin des Grundstücks R.straße in B. C.; als ihr Bevollmächtigter und ihr Helfer in Steuersachen war der Ehemann der Klägerin, Wilhelm L., tätig.

Frau D. beabsichtigte 1951, das Grundstück, das ihr wesentliches inländisches Vermögen darstellte, zu



veräußern. Nachdem ein mit einem Kaufmann Rohloff geschlossener Kaufvertrag wieder rückgängig gemacht worden war, wollte Wilhelm I. im Sommer 1954 das Grundstück für sich erwerben; bei einem Zusammentreffen zwischen ihm und dem Ehemann der Grundstückseigentümerin, Dr. Wilhelm D., sprach der Ehemann der Klägerin nur davon, daß er das Grundstück erwerben wolle. Zu einer weiteren Zusammenkunft mit Dr. D. im Januar 1955 kam Wilhelm I. mit der Klägerin als deren Begleiter und erklärte, daß ihn "gewisse persönliche Schwierigkeiten" bewogen hätten, das Grundstück nicht selbst, sondern durch seine Ehefrau zu erwerben. An der anschließenden Besprechung, in der Dr. D. und Wilhelm I. die Einzelheiten des Kaufvertrages festlegten, nahm die Klägerin als bloße Zuhörerin teil. Anschließend unterzeichneten die Klägerin und Dr. D. einen privatschriftlichen Kaufvorvertrag; auf Grund der darin niedergelegten, von ihrem Ehemann ausgehandelten Abmachungen machte die Klägerin der Grundstückseigentümerin ein notariell beurkundetes Kaufangebot vom 4. November 1955, das Frau D. durch notariell beurkundete Erklärung vom 15. November 1955 annahm.

§ 3 des Kaufvertrages lautet wie folgt:

"Die Verkäuferin tritt alle etwaigen rückständigen Ansprüche aus Mieten und Kohlenabrechnungen ab, einschließlich der hinterlegten Mieten aus August und September 1954 und die Ersatzansprüche wegen der gepfändeten Mieten. Die Käuferin verpflichtet sich bis zur Höhe dieser Beträge der persönlichen Steuerverpflichtungen an Vermögens- und Einkommensteuern gegenüber Frau Thueselda D. und der Nutznießerin Frau Hedwig M., ferner der am 31. Oktober 1955 noch nicht bezahlten Handwerkerrechnungen."

Zu der darin vorgesehenen Ablösung der Steuerschulden durch die Klägerin kam es nicht, da die Außenstände an Mieten durch die Bezahlung fälliger Handwerkerrechnungen ausgeglichen wurden.

Seit 1959 steht - nach Ausschöpfung zahlreicher Rechtsmittel - rechtskräftig fest, daß Frau Diemke noch Vermögenssteuern in Höhe von 1 900,90 DM schuldet; Beitreibungsversuche bei der Steuerschuldnerin blieben erfolglos.

Das Hauptfinanzamt forderte nunmehr die Zahlung dieser Steuerrückstände von der Klägerin gemäß §§ 120, 330 AbgO in Verbindung mit § 419 BGB mit der Begründung, die Klägerin habe das gesamte Inlandsvermögen der Steuerschuldnerin D. [REDACTED] übernommen.

Die Klägerin ist der Auffassung, daß sie nicht nach § 419 BGB hafte. Selbst wenn man annehme, daß das von ihr erworbene Grundstück das einzige wesentliche Vermögensstück der Veräußerin gewesen sei, habe sie, die Klägerin, davon jedenfalls keine Kenntnis gehabt; zwar sei ihr Ehemann über den Umfang des Inlandsvermögens der Frau D. [REDACTED] aus seiner Tätigkeit als deren Steuerberater unterrichtet gewesen, doch habe er - schon mit Rücksicht auf seine Verschwiegenheitspflicht - der Klägerin nichts davon mitgeteilt. Im übrigen verstoße die Steuerforderung gegen Treu und Glauben, da die Klägerin nach so langer Zeit nicht mehr mit deren Geltendmachung habe rechnen müssen und da die Finanzbehörde die Möglichkeit

gehabt hätte, den geforderten Betrag von dem ersten Käufer R. beizutreiben.

Die Klägerin hat beantragt,

festzustellen, daß eine Haftung der Klägerin für die Steuerschulden der Frau Thusnelda D. - Steuer-Nr. 904/624 des Hauptfinanzamts für Erbschaftssteuern und Verkehrssteuern des Landes Berlin - nicht bestehe.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hat vorgetragen, daß die Klägerin für die Steuerschulden der Veräußerin gemäß § 419 BGB hafte, da es sich bei dem von ihr erworbenen Grundstück um das einzige wesentliche Inlandsvermögen der Frau D. gehandelt habe. Das habe der Ehemann der Klägerin gewußt; die Klägerin müsse sich diese Kenntnis zurechnen lassen, weil ihr Ehemann nicht nur für sie die Vorverhandlungen geführt, sondern auch den Vertragsschluß in ihrem Auftrage so weit vorbereitet habe, daß sie selbst den Vertrag habe nur noch formell abzuschließen brauchen. Die späte Geltendmachung des Anspruchs verstoße nicht gegen Treu und Glauben, da die Verzögerung nur auf das Verhalten des Ehemannes der Klägerin als Steuerbevollmächtigter der Frau D. zurückzuführen sei.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Kammergericht hat auf die Berufung der Beklagten die Klage abgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat die Zulässigkeit des ordentlichen Rechtsweges gemäß §§ 120, 330 Abs. 2 AbgO, das erforderliche Feststellungsinteresse gemäß § 256 ZPO und die Einhaltung der in § 330 Abs. 2 AbgO vorgeschriebenen Klagefrist unter Berücksichtigung des § 261 b Abs. 3 ZPO bejaht. Diese von Amts wegen nachzuprüfenden Darlegungen, gegen die die Revision keine Einwendungen erhebt, begegnen keinen rechtlichen Bedenken.

II. 1. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß das an die Klägerin veräußerte Grundstück das gesamte inländische Vermögen der Frau D. [REDACTED] gebildet hat; es hat zutreffend ausgeführt, daß für die Frage, ob die Klägerin aus dem Gesichtspunkt der Übernahme eines Vermögens gemäß § 419 BGB hafte, etwaige im Ausland belegene Vermögenswerte der Verkäuferin nicht von Belang seien, und daß auch ein Betrag von 9 000,- DM, der in Anrechnung auf den Grundstückskaufpreis an die Mutter von Frau D. [REDACTED] zur Ablösung ihres Nießbrauchsrechts zu zahlen war, als Gegenleistung für die Vermögensübernahme für die Beurteilung

der Haftung außer Betracht zu bleiben habe. Insoweit erhebt die Revision auch keine Bedenken.

2. a) Das angefochtene Urteil legt weiter dar, aus dem Wortlaut des über das Grundstück geschlossenen Kaufvertrags sei nicht ersichtlich, daß der Kaufgegenstand das wesentliche inländische Vermögen der Verkäuferin darstellte; es läßt sodann die Frage unentschieden, ob die Haftung nach § 419 BGB nur dann eintritt, wenn der Erwerber mindestens die Verhältnisse des Verkäufers kennt, aus denen sich der Rückschluß ziehen läßt, daß das verkaufte Grundstück im wesentlichen sein Vermögen darstellte, da sich die Klägerin auch unter Zugrundelegung dieser Rechtsauffassung das Wissen ihres Ehemannes zurechnen lassen müsse.

b) Das Reichsgericht ist in ständiger Rechtsprechung davon ausgegangen, daß die Haftung gemäß § 419 BGB in den Fällen, in denen nicht das Vermögen als ganzes ausdrücklich den Gegenstand der Übernahme bildet, nur dann eintritt, wenn der Erwerber weiß, daß es sich bei den übernommenen Gegenständen um das ganze oder so gut wie das ganze Vermögen des Veräußerers handelt, oder wenn er mindestens die Verhältnisse kennt, aus denen sich das ergibt (RGZ 134, 121, 125; 154, 370, 375; 160, 7, 14). Dieser Rechtsprechung hat sich der Bundesgerichtshof insbesondere für den hier vorliegenden Fall angeschlossen, daß die gesetzliche Schuldmitübernahme des § 419 BGB begründende Vermögensübernahme in der Übernahme eines Grundstücks gefunden wird; in diesem Fall tritt die

Haftung nur ein, wenn der Übernehmer mindestens die Verhältnisse kennt, aus denen sich ergibt, daß der übernommene Gegenstand nahezu das gesamte Vermögen des Übergebers darstellt, wobei es nicht darauf ankommt, was der Übernehmer hätte wissen müssen und sollen, sondern nur darauf, was er gewußt hat (BGH LM BGB § 419 Nr. 16; ebenso BGB-RGRK 11. Aufl. § 419 Anm. 13).

3. Danach ist das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht davon ausgegangen, daß die Klägerin nur dann nach § 419 BGB für die Steuerschuld der Frau D. haftet, wenn sie gewußt hat, daß sie mit dem Grundstück deren ganzes Inlandsvermögen übernommen hat; es rechnet insoweit jedoch die Kenntnis des Ehemannes der Klägerin so zu, als ob diese selbst das die Haftung begründende Wissen besessen habe.

a) Das angefochtene Urteil stellt fest, daß die den gesetzlichen Schuldbeitritt nach § 419 BGB begründenden Tatsachen zwar dem Ehemann der Klägerin aus seiner langjährigen Tätigkeit als Steuerberater der Verkäuferin bekannt waren; die Beklagte habe jedoch, so führt das Urteil weiter aus, nicht die naheliegende Behauptung aufgestellt, der Ehemann habe die Klägerin über diesen für den Erwerb des Grundstücks wesentlichen Umstand aufgeklärt. Gleichwohl müsse sich die Klägerin das Wissen ihres Ehemannes von den die Haftung nach § 419 BGB begründenden Tatsachen anrechnen lassen; denn entweder habe ihr Ehemann die Vorverhandlungen über den

Grundstückskauf mindestens von Januar 1955 bis zur Abgabe des notariellen Kaufangebots als ihr Bevollmächtigter geführt, dessen Kenntnis sie sich nach § 166 Abs. 1 BGB zurechnen lassen müsse, oder der Ehemann müsse, da er den Vertragsabschluß bis zur Unterschriftsreife der notariellen Verhandlungen für seine Ehefrau vermittelt und da diese seine Tätigkeit durch den Abschluß des Vertrages gebilligt habe, mindestens wie ein Vermittlungsagent behandelt werden, auf den die Rechtsprechung den § 166 Abs. 1 BGB entsprechend angewendet habe, auch wenn er keine Abschlußvollmacht hatte.

b) Den gegen diese Darlegungen gerichteten Angriffen der Revision hält das angefochtene Urteil nicht stand.

aa) Für den vorliegenden Fall braucht nicht entschieden zu werden, ob die Regel des § 166 Abs. 1 BGB, wonach es für die Kenntnis gewisser Umstände auf die Person des Vertreters und nicht des Vertretenen ankommt, auch im Rahmen des § 419 BGB dann anzuwenden ist, wenn der Erwerber des Vermögens nicht in eigener Person, sondern durch einen Vertreter rechtsgeschäftlich tätig wird. Diese Frage kann hier deshalb dahingestellt bleiben, weil nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Klägerin selbst die zum Vertragsschluß mit Frau Diemke führenden Willenserklärungen abgegeben hat; ihr Ehemann hatte unstreitig keine Abschlußvollmacht.

bb) Das Berufungsgericht hat ausgeführt, der Ehemann der Klägerin habe als ihr Beauftragter die Vorverhandlungen über den Grundstückskauf mindestens vom Januar 1955

bis zur Abgabe des notariellen Kaufangebots geführt; in Fällen, in denen jemand einen Beauftragten zur Führung von Vorverhandlungen bevollmächtigt habe, finde aber auf diesen Bevollmächtigten der § 166 BGB unmittelbar Anwendung, so daß sich die Klägerin die Kenntnis ihres Ehemannes, den sie mit der Führung der Vorverhandlungen betraut hätte, von den Vermögensverhältnissen der Verkäuferin wie ihre eigene Kenntnis anrechnen lassen müsse, ohne daß es darauf ankäme, daß der Ehemann beim "eigentlichen Vertragsschluß" nicht mehr als Vertreter der Klägerin tätig geworden sei.

Diese Ausführungen beanstandet die Revision zu Recht. Dabei kann es dahingestellt bleiben, ob Wilhelm Leue, wie die Revision meint, schon deshalb zu keiner Zeit als Bevollmächtigter der Klägerin tätig geworden sein könne, weil er zunächst mit dem Ziele verhandelt habe, das Grundstück für sich selbst zu erwerben, während die Klägerin im Januar 1955, als sie als Kaufinteressentin hervorgetreten sei, selbst bei den Verhandlungen zugegen gewesen sei und daher keines Bevollmächtigten bedurft habe. Es kann des weiteren unerörtert bleiben, daß dem angefochtenen Urteil hinreichend klare Feststellungen über das Auftreten des Ehemannes Leue schon deshalb nicht entnommen werden können, weil es nicht genügend zwischen dem Innenverhältnis (Auftrag) und dem Außenverhältnis (Vollmacht) unterscheidet und nicht berücksichtigt, daß es ebenso Vollmachten ohne Auftrag wie auch Aufträge ohne Vollmacht gibt (RG WarnRspr 1913 Nr. 86). Denn

wenn von der für die Klägerin ungünstigsten Möglichkeit ausgegangen wird, daß sie ihren Ehemann mit der Vorbereitung des Vertrages bis zur Unterschriftsreife beauftragt und ihm insoweit auch Vollmacht erteilt habe, würde das doch nicht genügen, um ihr die Kenntnis des Bevollmächtigten in einer die Haftung gemäß § 419 BGB begründenden Weise zuzurechnen.

Zwar hat die Rechtsprechung dem Geschäftsherrn die Kenntnis seiner Hilfsperson verschiedentlich auch dann zugerechnet, wenn diese den Geschäftsabschluß nicht selbst vorgenommen und auch keine Abschlußvollmacht gehabt hat (RG SeuffArch 83 Nr. 153; BGH WM 1955, 1125; BGH BB 1957, 729; RGRK aaO § 166 Anm. 22); ob diese Rechtsprechung auch über den Kreis von Vermittlungsagenten - auf den sie der Bundesgerichtshof, soweit ersichtlich, bisher nur erstreckt hat - hinaus auf sonstige Hilfspersonen eines Geschäftsherrn zu erstrecken wäre, die, wie hier der Ehemann der Klägerin, als Berater eines Vertragsteils, dem anderen Vertragsteil erkennbar, an der Gestaltung der Vertragsbedingungen mitwirken, braucht in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht entschieden zu werden. Denn diese Frage könnte sich nur dann stellen, wenn es sich um den im Rahmen eines Vertragsverhältnisses zwischen den Vertragspartnern zu beanspruchenden Vertrauensschutz auf die Rechtsbeständigkeit einer Willenserklärung handeln würde, nicht aber in einem Falle wie dem vorliegenden, wo es sich darum handelt, ob ein an den Vertragsverhandlungen nicht beteiligter Gläubiger, der von den Einzelheiten des Vertragsschlusses

keine Kenntnis hat, Zugriff auf den erworbenen Vermögensgegenstand auch dann nehmen kann, wenn der Erwerber nicht in Kenntnis des die Haftung begründenden Tatbestands war.

Bei der Beurteilung der hier zu entscheidenden Frage ist zwar einerseits nicht zu verkennen, daß § 419 BGB eine zum Schutze der Gläubiger erlassene Vorschrift ist, die deren Interesse anerkennt, die Haftung des schuldnerischen Vermögens auch nach Übertragung auf einen anderen geltend machen zu können (Erman./Westermann, BGB 3. Aufl. Anm. 1 zu § 419); andererseits ist aber zu berücksichtigen, daß in den Fällen, in denen nicht ausdrücklich ein Vermögen als ganzes übertragen wird, sondern die die Haftung begründende Vermögensübertragung bereits in der Übernahme eines einzelnen Vermögensgegenstandes gefunden wird, der § 419 BGB schon nicht mehr nach seinem Wortlaut, sondern nur entsprechend angewendet werden kann; dabei entstehen für den Erwerber Gefahren, denen die Rechtsprechung nur dadurch begegnen konnte, daß sie in diesen Fällen die Kenntnis des Erwerbers von den die Haftung begründenden Verhältnissen fordert, da sonst "eine unerträgliche Belastung des Verkehrs im allgemeinen und insbesondere des Grundstücksverkehrs, der danach ohne weitgehende Nachforschungen nach den persönlichen Verhältnissen des Verkäufers gefährlich sein würde" (RGZ 134, 121, 125), die Folge sein müßte. Dieser Rechtsgedanke, der auch der Rechtsprechung zugrunde liegt, daß es auf die positive Kenntnis, nicht etwa auf die fahrlässige Unkenntnis des Erwerbers anzukommen habe, verbietet es in einem Falle wie dem vorliegenden, dem Erwerber die Kenntnis einer

Hilfsperson - in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 166 Abs. 1 BGB - zuzurechnen, die zwar bei der Vorbereitung des Vertragsschlusses mitgewirkt, aber keine Abschlußvollmacht gehabt hat. Hat vielmehr der Erwerber den Vertrag in eigener Person abgeschlossen, so haftet er nur dann nach § 419 BGB, wenn er selbst die Verhältnisse gekannt hat, aus denen sich ergibt, daß der erworbene Gegenstand das wesentliche (inländische) Vermögen des Veräußerers gebildet hat.

III. Danach kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben.

Das Revisionsgericht ist jedoch daran gehindert, selbst die abschließende Entscheidung zu treffen, da die Feststellungen des Berufungsgerichts insoweit keine widerspruchsfreie tatsächliche Grundlage liefern. Denn das Berufungsgericht führt einerseits aus, die Beklagte habe die nach der Lebenserfahrung naheliegende Behauptung nicht aufgestellt, der Ehemann der Klägerin habe seine Frau, die das von ihm verwaltete Grundstück der Verkäuferin D. [REDACTED] erwerben wollte, über alle mit dem Ankauf in Zusammenhang stehenden Fragen, insbesondere über die Vermögensverhältnisse der Verkäuferin und ihre Schulden, unterrichtet; andererseits nimmt der Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug auf die in der Berufungsinstantz gewechselten Schriftsätze und demnach auch auf die Schriftsätze der Beklagten vom 26. Februar 1963 (GA 80) und der Klägerin vom 7. März 1963 (GA 82), aus denen sich ergibt, daß die Beklagte in der letzten mündlichen Verhandlung vom 19. Februar 1963 auch vorgetragen und unter Beweis gestellt hatte, die Klägerin habe den Ausführungen des Dr. D. [REDACTED] bei den in ihrer Gegenwart

geführten Verhandlungen vom Januar 1955 entnehmen können, daß Frau D. außer dem den Gegenstand der Verhandlungen bildenden Grundstück keine weiteren Vermögenswerte in Deutschland mehr besaß. Mochte es für das Berufungsgericht nach seiner bisherigen Rechtsauffassung auf diese Behauptung nicht ankommen, so wird es in der erneuten Verhandlung Feststellungen darüber zu treffen haben, ob die Klägerin die danach behauptete, nach der Lebenserfahrung naheliegende Kenntnis besessen hat.

Nach allem war die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Krüger-Nieland Jungbluth Sprenkman Mösl Alff