

2321 028

50

Für das Nachschlagewerk !

Nicht für die Amtliche Sammlung !

Gesetz: BGB §§ 398, 414, 535, 581 Abs. 2

Rechtssatz: Der Eintritt eines Dritten in ein Miet- oder Pachtverhältnis an Stelle eines der Vertragspartner kann in der Weise vor sich gehen, daß dieser, der andere Vertragspartner und der Dritte miteinander eine derartige Auswechslung vereinbaren.

Aktenzeichen: VIII ZR 292/56

Urt. des BGH v. 29. Oktober 1957

OLG Koblenz

VIII ZR 292/56

Verkündet
laut Protokoll
am 29. Oktober 1957
Klett, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s
In dem Rechtsstreit

der I [REDACTED] F [REDACTED]-U [REDACTED] Aktiengesellschaft in R [REDACTED],
vertreten durch ihren Vorstand Raymond C [REDACTED] und Hans K [REDACTED].

Klägerin, Widerbeklagten, Berufungsbeklagten,
Anschlußberufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelfer der Klägerin: Kaufmann Wilhelm V [REDACTED] in
K [REDACTED], E [REDACTED]
straße [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

- 1) den Gastwirt Nikolaus P [REDACTED],
 - 2) seine Ehefrau Elfriede P [REDACTED] geb. K [REDACTED]
- beide in K [REDACTED] In den K [REDACTED],

Beklagte, Widerkläger, Berufungskläger,
Anschlußberufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 29. Oktober 1957 unter Mit-
wirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler,
Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts in Koblenz vom 4. Mai 1956 wird auf
Kosten der Klägerin zurückgewiesen. Die Kosten der Streit-
hilfe werden dem Streithelfer auferlegt.

Von Rechts wegen

06

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin hatte zum Betrieb einer Gastwirtschaft bestimmte Räume im Erdgeschoß und im ersten Stockwerk des von ihr gemieteten Hauses K [REDACTED], A [REDACTED] im Jahre 1950 an die Eheleute K [REDACTED] bis zum 31. Juli 1958 verpachtet. Ferner hatte sie ihnen im gleichen Hause eine Wohnung vermietet. Mitte des Jahres 1952 stellte sich heraus, daß die Pächter, die in erhebliche finanzielle Schwierigkeiten geraten waren, ihren Verpflichtungen aus dem Pacht- und Mietverhältnis nicht mehr nachkommen konnten. Deshalb war die Klägerin im Einvernehmen mit den Pächtern bestrebt, die Räume anderweit zu verpachten bzw. zu vermieten. Die Beklagten, die damals in C [REDACTED] als Gastwirte tätig waren, zeigten daran Interesse. Am 22. Juli 1952 kam es in K [REDACTED] zu einer Besprechung zwischen ihnen, den Eheleuten K [REDACTED] und dem Kaufmann V [REDACTED], der dabei die Interessen der Klägerin wahrnahm. Am 24. Juli 1952 wurde in K [REDACTED] nach längeren Verhandlungen ein schriftliches Abkommen geschlossen, das als Kaufvorvertrag und auch als Kaufvertrag bezeichnet ist und in dessen Eingang die Eheleute K [REDACTED] als Verkäufer [gemeint ist: des Inventars] und die Beklagten als Käufer aufgeführt sind. Die Urkunde ist von diesen Personen und von V [REDACTED] unterzeichnet, über dessen Namenszug die Worte stehen: "für die F [REDACTED]-U [REDACTED]: vorbehaltlich der Zustimmung der I [REDACTED] nalen F [REDACTED]-U [REDACTED] AG, R [REDACTED]" [Klägerin]. In Nr. 6 des Vertrages ist die Höhe und Verwendung des Kaufpreises geregelt, den die Beklagten in Höhe von 3.000 DM unmittelbar an die Klägerin zahlen sollten, da die Eheleute K [REDACTED] diesen Betrag noch an Pacht- und Mietzinsen schuldeten. Ferner ist bestimmt (Nr. 8), daß am 1. August 1952 von den Eheleuten K [REDACTED] das Inventar zu übergeben und die Gastwirtschaft sowie die Wohnung zu räumen seien. Nr. 2 des Vertrages lautet:

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Die I. [REDACTED] F. [REDACTED]-U. [REDACTED] AG, R. [REDACTED] ist mit dem Kauf durch die Eheleute P. [REDACTED] /Beklagte/, der im Inventarverzeichnis einzeln aufgeführten Minrichtungen- und Inventargegenstände einverstanden, wenn sie die nachstehend aufgeführten Verpflichtungen übernehmen und innerhalb von 6 Tagen den Betrag in Höhe von 11 548,- DM auf das Sperrkonto [REDACTED] bei der Städtischen Sparkasse K. [REDACTED] einzahlen.

Die Käufer treten in die zwischen der intern. F. [REDACTED]-U. [REDACTED] AG und den Eheleuten K. [REDACTED] geschlossenen Pachtverträge nebst Zusatzverträgen sowie den abgeschlossenen Wohnungsmietsvertrag ein."

Die Beklagten haben die 11 548,- DM fristgerecht bezahlt: die Klägerin hat ihnen hiervon später 5 224,- DM zurückgezahlt. Mit Schreiben vom 30. Juli 1952 hat die Klägerin sich ihnen gegenüber unter Bezugnahme "auf den zwischen den Eheleuten K. [REDACTED] und Ihnen abgeschlossenen Kaufvertrag vom 24. ds. Mts., für welchen Herr Wilhelm V. [REDACTED], K. [REDACTED], seine vorläufige Zustimmung auf Grund einer ihm von unserer Firma erteilten Vollmacht gegeben hatte mit dem Vorbehalt der endgültigen Zustimmung des Vorstandes unserer Gesellschaft ... mit dem am 24. ds. Mts. abgeschlossenen Vertrag einverstanden" erklärt. Anfang August 1952 haben die Beklagten die Gaststätte und die Wohnung übernommen.

Weil die Beklagten den der Höhe nach unstreitigen Pachtzins von 800,- DM monatlich für die Monate September bis Dezember 1952 nicht bezahlt haben, hat die Klägerin im Januar 1953 Klage erhoben mit dem Antrag, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 3 200,- DM nebst Zinsen sowie zur Räumung und Herausgabe der gepachteten Räume zu verurteilen. Die Beklagten haben am 26. Januar 1953 nicht nur die Gaststätte, sondern auch die Wohnung geräumt und herausgegeben, nachdem sie sich bereits im Oktober 1952 der Klägerin gegenüber dazu erboten hatten.

Die Beklagten haben mit Schreiben vom 17. Dezember 1952 der Klägerin gegenüber und mit Schreiben vom 5. Januar 1953 den Eheleuten K [REDACTED] gegenüber ihre in der Urkunde vom 24. Juli 1952 niedergelegten Erklärungen wegen arglistiger Täuschung angefochten, weil V [REDACTED] sie durch mehrere bewußt unrichtige Angaben über das Pachtobjekt, insbesondere über den von den Eheleuten K [REDACTED] erzielten Jahresumsatz dazu bestimmt habe, den Vertrag vom 24. Juli 1952 abzuschließen. V [REDACTED] sei, so haben die Beklagten behauptet, von der Klägerin bevollmächtigt gewesen, die Verhandlungen zu führen. Widerklagend haben die Beklagten beantragt, die Klägerin zur Zahlung von 5 000,- DM nebst Zinsen zu verurteilen. Dazu haben sie vorgebracht, sie hätten aus Anlaß des Vertragsschlusses sowie der Weiterführung der Gaststätte Aufwendungen gemacht, die sich auf mindestens 15 000,- DM beliefen. Der mit der Widerklage geltend gemachte, auf Verschulden bei Vertragsschluß gestützte Antrag betrifft einen Teil dieser Summe.

Das Landgericht hat unter Abweisung der weitergehenden Klage die Beklagten nach dem Zahlungsantrag der Klägerin verurteilt und die Widerklage abgewiesen.

Soweit das Landgericht zu ihren Ungunsten erkannt hat, haben die Beklagten Berufung eingelegt, der sich die Klägerin angeschlossen hat mit dem Antrag, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von weiteren 2 900,- DM nebst Zinsen zu verurteilen, nämlich den der Höhe nach unstreitigen Mietzins von 120,- DM monatlich für die Monate August 1952 bis Januar 1953, den indessen die Beklagten für die Zeit bis November 1953 bezahlt zu haben behaupten, den Pachtzins von 800,- DM für Januar 1953 und 1 380,- DM als Teilbetrag der in Höhe von 5 000,- DM von den Beklagten übernommenen Pacht- und Mietzinsschulden der Eheleute K [REDACTED].

Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen, die Klägerin nach dem Widerklageantrag verurteilt (mit einem geringfügigen Abstrich hinsichtlich der Zinsforderung) und die Anschlußberufung der Klägerin zurückgewiesen.

Die Revision der Klägerin ist auf Zurückweisung der Berufung der Beklagten und deren Verurteilung gemäß dem mit der Anschlußberufung geltend gemachten Antrag gerichtet. V[REDACTED], der der Klägerin als Streithelfer beigetreten ist, stellt denselben Antrag wie diese. Die Beklagten erstreben die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe :

A.

Das Berufungsgericht hat folgendes festgestellt:

V[REDACTED] hat auf die ausdrückliche Frage des Beklagten nach der Höhe des Umsatzes den Betrag von 180 000,- DM genannt. Damit hat er den Jahresumsatz gemeint, so hat es auch der Beklagte verstanden, der auf der Grundlage dieses Betrages alsbald Berechnungen angestellt und dabei zu dem erklärten Ergebnis gekommen ist, daß er es riskieren könne, den Betrieb zu übernehmen. Der Jahresumsatz hat indessen - wie V[REDACTED] damals bekannt war - höchstens etwa 140 000,- DM betragen. Dabei ist der Betrieb nicht rentabel gewesen, während der von Volmerg genannte Umsatz gerade noch ausgereicht hätte, um einen geringen Nettoverdienst zu erzielen. Die Angabe V[REDACTED]s, der die Beklagten vertrauten, war entscheidend für die von ihnen am 24. Juli 1952 abgegebenen Erklärungen. Das wußte V[REDACTED]. Er wollte mit seiner Angabe die Beklagten zu ihren Erklärungen veranlassen.

- 6 -

Die Auffassung des Berufungsgerichtes, daß danach V. [REDACTED] eine arglistige Täuschung verübt hat und daß durch sie die Beklagten zu den Erklärungen bestimmt worden sind, ist rechtlich bedenkenfrei; sie wird auch weder von der Revision noch vom Streithelfer angegriffen.

B.

Das Berufungsgericht hat erwogen, daß es der Klägerin nicht habe gleichgültig sein können, auf welcher Grundlage die Eheleute K. [REDACTED] mit den Beklagten die Überführung des Betriebes der Gaststätte auf die letzteren zu regeln gedachten, und daß die Klägerin deshalb auf die dazu erforderliche vertragliche Regelung unmittelbar Einfluß habe nehmen müssen. Der Eintritt der Beklagten in das Pacht- und Mietverhältnis zwischen der Klägerin und den Eheleuten K. [REDACTED] sei nicht etwa in der Weise vor sich gegangen, daß sich die Klägerin auf eine bloße Genehmigung der zwischen den Eheleuten K. [REDACTED] und den Beklagten getroffenen Vereinbarung beschränkt habe, daß also die Beklagten der Klägerin gegenüber eine der Anfechtung zugängliche Willenserklärung gar nicht abgegeben hätten. Vielmehr hätten die Beklagten in Nr. 2 des Vertrages ihr (der Klägerin) das Angebot gemacht, unter den mit den Eheleuten K. [REDACTED] bereits ausgehandelten Bedingungen als Pächter und Mieter in die entsprechenden, mit den Eheleuten K. [REDACTED] bestehenden Vertragsverhältnisse einzutreten; die Klägerin habe den Beklagten die Annahme des Angebots zugesagt, falls diese an sie (Klägerin) fristgerecht zahlten. Das Angebot der Beklagten an die Klägerin sei diejenige Willenserklärung, die sie ihr gegenüber angefochten hätten. Volmerg sei - wie die Beweisaufnahme ergeben habe - der von der Klägerin beauftragte Verhandlungsführer gewesen; er habe für sie einen Vorvertrag abschließen dürfen, dabei allerdings der Klägerin die Zustimmung vorbehalten müssen. Dies habe die

Klägerin selbst den Beklagten gegenüber im Schreiben vom 30. Juli 1952 durch die Erklärung zum Ausdruck gebracht. V[REDACTED] habe auf Grund der Vollmacht dem "Kaufvertrag" vorläufig zugestimmt und die endgültige Zustimmung ihr vorbehalten.

Die hiergegen von der Revision und dem Streithelfer gerichteten Angriffe gehen fehl.

I. Wenn im Hinblick auf die Formulierung von Nr. 2 des Vertrages, ferner auf die Bezeichnungen und den Eingang des Vertrages sowie darauf, daß die Klägerin im Schreiben vom 30. Juli 1952 den Vertrag ebenfalls als Kaufvertrag zwischen den Eheleuten K[REDACTED] und den Beklagten angeführt hat, der Streithelfer die Ansicht vertritt, danach sei die Klägerin nicht Vertragspartei gewesen, sie habe vielmehr einem von anderen geschlossenen Vertrag nur zugestimmt, die Beklagten hätten ihr gegenüber eine Willenserklärung, für die gar keine Veranlassung, ja nicht einmal eine Möglichkeit bestanden habe, nicht abgegeben, so berücksichtigt er nicht, daß das Berufungsgericht den Vertrag anders ausgelegt hat. Diese oben wiedergegebene Auslegung ist möglich; das Revisionsgericht ist daher daran gebunden. Übrigens entspricht die Deutung des Berufungsgerichts, nach der es sich bei der Bestimmung in Nr. 2 Abs. 2 des Vertrags nicht bloß um eine Abmachung zwischen den Eheleuten K[REDACTED] und den Beklagten gehandelt hat, deren Wirksamkeit im Hinblick auf die Pächter- und Mieterpflichten von der Genehmigung der Klägerin abhängig gewesen wäre, der im Schrifttum vertretenen Auffassung, daß jedenfalls der Eintritt in ein gegenseitiges Dauerschuldverhältnis rechtlich nicht etwa die gekoppelte Abtretung von Forderungen und Übernahme von Schulden darstelle, sondern einen dreiseitigen Vertrag eigener Art zur Grundlage habe, bei dem die beiden ursprünglichen Vertragspartner und der den alten ersetzenden neue Partner zusammenwirkten (Roquette,

Mietrecht 4. Aufl. S. 164 und DWohnA 1939, 396). Der vorliegende Fall gibt keine Veranlassung zur Stellungnahme, ob der Eintritt in ein Pacht- oder Mietverhältnis immer so aufgefaßt werden muß. Es genügt, daß er so aufgefaßt werden kann und daß das Berufungsgericht das getan hat. Daran war es auch nicht durch die von dem Streithelfer hervorgehobenen Umstände der Bezeichnung, Gliederung und Formulierung des Vertrages gehindert. Auch daraus sind keine Bedenken zu entnehmen, daß die in Nr. 2 des von Rechtsunkundigen verfaßten Vertrages als notwendig bezeichnete Einverständiserklärung sich nach dem Wortlaut nur auf den Kaufvertrag zwischen den Eheleuten K[REDACTED] und den Beklagten bezieht (Abs. 1 aaO); nicht aber auf den Eintritt in das Pacht- und Mietverhältnis (Abs. 2 aaO); denn der Zusammenhang läßt die Annahme des Berufungsgerichts gerechtfertigt erscheinen, daß dieses von den Parteien für notwendig gehaltene Einverständnis (im Sinne einer Partnerschaft an dem Vertrag über den Eintritt) sich auch und gerade auf Abs. 2 bezog. Im übrigen konnte das Berufungsgericht auch aus der der Unterschrift V[REDACTED]s vorangestellten Formel entnehmen, daß das Einverständnis der Klägerin mit der Bestimmung in Nr. 2 Abs. 2 nach Ansicht der Parteien erforderlich war, aber noch ausstand. So faßt denn übrigens auch die Revision den ganzen Vertrag als Zusammenfassung von zwei Vereinbarungen auf, nämlich dem Kaufvertrag zwischen den Eheleuten K[REDACTED] und der Beklagten einerseits und dem unter Mitwirkung der Eheleute K[REDACTED] zwischen den Parteien vereinbarten Eintritt in das Pacht- und Mietverhältnis andererseits.

II. Die Revision und der Streithelfer bekämpfen weiter die Erwägung des Berufungsgerichts, daß es der Klägerin nicht habe gleichgültig sein können, auf welcher Grundlage die Eheleute K[REDACTED] mit den Beklagten die Überführung des Betriebes der Gaststätte auf die letzteren zu regeln gedachten. -

Dem wird entgegengehalten, die Klägerin habe nur ein Interesse daran gehabt, einen zahlungsfähigen, zahlungswilligen und sonst geeigneten Nachfolger der Eheleute K[REDACTED] zu erhalten; was diese sonst mit den Beklagten ausgemacht hätten, sei für sie (die Klägerin) ohne Bedeutung gewesen. - Daß das nicht zutrifft, erhellt allein schon daraus, daß es der Klägerin darauf ankommen mußte, einen neuen leistungsfähigen Schuldner zu erhalten, der die Pacht- und Mietzinsrückstände der Eheleute K[REDACTED] übernahm. Das war in einer alle Beteiligten einigermaßen befriedigenden Weise am besten so zu erreichen, daß die Beklagten - wie es im Vertrag geschehen ist - die Schuld der Eheleute K[REDACTED] in Anrechnung auf den Kaufpreis übernahmen und daß die Klägerin das genehmigte. - Im übrigen kommt es darauf für die hier allein zu prüfende Frage nicht einmal an, ob nämlich die Klägerin unter dem Gesichtspunkt der Anfechtung für V[REDACTED]'s Verhalten einzustehen hat. Aus diesem Grunde kann auch auf sich beruhen, ob es - wie das Berufungsgericht erwägt - vom Standpunkt der Klägerin aus betrachtet, auch deshalb für sie wichtig war, bei den Abmachungen zwischen den Eheleuten K[REDACTED] und den Beklagten ihren (der Klägerin) Wünschen Geltung zu verschaffen, weil die Eheleute K[REDACTED] den sie beliefernden beiden Brauereien gegenüber Geldschulden in Höhe von mindestens 5 000,- DM hatten (die die Beklagten ebenfalls in Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen haben), und weil nach der - wie der Streithelfer meint, zu Unrecht - vom Berufungsgericht als bestehend bezeichneten Lebenserfahrung diese Brauerei sich für ihre Forderungen gegen die Eheleute K[REDACTED] von der Klägerin Sicherungen hatten geben lassen.

III. Schließlich wenden die Revision und der Streithelfer sich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, V[REDACTED] sei im Verhältnis zur Klägerin nicht "Dritter" im Sinne von § 123 Abs. 2 BGB gewesen.

1) Die Revision führt in diesem Zusammenhang mehrere Gesichtspunkte an, die das Berufungsgericht, wie sie meint, zu Unrecht außer acht gelassen habe. Auch diese Rüge kann nicht durchgreifen; denn es kommt für die Entscheidung auf die von der Revision erwähnten Umstände nicht an.

a) Welcher der beiden Verträge (Kaufvertrag oder Eintrittsvertrag) als Hauptvertrag anzusehen ist, ist ohne Bedeutung. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob der Revision darin beizupflichten ist, daß der Kaufvertrag die Hauptsache sei.

b) V. mag bei den Verhandlungen gelegentlich auch die Interessen der Eheleute K. berücksichtigt oder ihnen einen Ratschlag erteilt haben. Das ist indes entgegen der Meinung der Revision unerheblich für die Frage, in welchem Verhältnis er zur Klägerin stand; bei Abschluß des Vertrages selbst ist er jedenfalls eindeutig nur für die Klägerin aufgetreten, wie der seiner Unterschrift vorangestellte Vermerk ergibt.

c) Fehl geht die Ansicht der Revision, der Jahresumsatz habe nur für die Entschließung der Beklagten hinsichtlich des in Aussicht genommenen Kaufvertrages mit den Eheleuten K. Bedeutung gehabt. Daß das nicht richtig ist, liegt auf der Hand. Aus dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils ist überdies klar ersichtlich, daß das Berufungsgericht das Gegenteil festgestellt hat.

2) Ebensowenig kann die Revision mit ihrer Erwägung Erfolg haben, das Berufungsgericht habe offen gelassen, ob die Klägerin V. Abschlussvollmacht erteilt habe. Darauf kommt es nämlich nicht an, denn jedenfalls hatte nach der vom Berufungsgericht getroffenen Feststellung die Klägerin ihn

beauftragt, für sie die Verhandlungen über die anderweite Verpachtung und Vermietung zu führen, einen entsprechenden Vorvertrag zu schließen und ihr nur dessen Genehmigung vorzubehalten. Diese Feststellung beruht nicht nur darauf, daß die Klägerin im Schreiben vom 30. Juli 1952, also nachträglich den Vertrag als mit vorläufiger Zustimmung V. geschlossen und dessen Handeln als durch die ihm von ihr erteilte Vollmacht gedeckt bezeichnet hatte, sondern auch unabhängig davon auf den Bekundungen der Zeugen V. und W. Wenn das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang das Schreiben als Indiz verwertet hat, so läßt das keinen Rechtsfehler erkennen. Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht dadurch weder § 133 BGB noch § 286 ZPO verletzt.

Hing also die Bindung der Klägerin an den von V. für sie abgeschlossenen Vertrag nur davon ab, ob sie sich damit einverstanden erklärte, so war V. im Verhältnis zu ihr nicht "Dritter"; diese Auffassung wird entsprechend der Rechtssprechung des Reichsgerichts (u. a. SeuffArch 91 Nr. 40 und RGZ 72, 133, 136 f) soweit ersichtlich auch in den Erläuterungsbüchern einhellig vertreten. Darauf, ob Volmerg den Beklagten gegenüber mit Wissen der Klägerin auch so aufgetreten ist, als hätte er deren Vertrauen, kommt es somit entgegen der auf die Entscheidung BGHZ 20, 36, 41 gestützten Ansicht des Streithelfers nicht an.

3) Fehl geht endlich die von der Revision in diesem Zusammenhang erhobene Rüge, das Berufungsgericht habe § 286 ZPO dadurch verletzt, daß es die Aussage V. nicht vollständig verwertet habe. Wenn danach K. ihn der Klägerin gegenüber "zwischenschalten" wollte, so brauchte das Berufungsgericht daraus nicht zu entnehmen, daß V. sich hat "zwischenschalten" lassen, insbesondere nicht als dessen Ver-

treter bei den Verhandlungen. Wenn danach ferner V [REDACTED] eine Besprechung mit dem Vorstandsmitglied der Klägerin Dr. G [REDACTED] über die Notwendigkeit gehabt hat, einen neuen Pächter für die Gaststätte ausfindig zu machen, damals aber die Beklagten noch gar nicht in V [REDACTED]s und der Klägerin Gesichtskreis getreten waren, so schließt das nicht aus, daß die Klägerin später, nachdem sie auf die Beklagten als geeignete Interessenten aufmerksam gemacht worden waren, V [REDACTED] in dem vom Berufungsgericht festgestellten Umfang bevollmächtigt hat. Wenn danach schließlich V [REDACTED] die Interessen der Eigentümerin des Hauses der Klägerin gegenüber wahrzunehmen hatte, so steht dem nicht entgegen, daß er für die erforderliche Neuordnung des die Gaststätte betreffenden Pachtverhältnisses, das die Eigentümerin rechtlich nichts anging, für die Klägerin tätig geworden ist, zumal es für die Eigentümerin wirtschaftlich mittelbar von erheblicher Bedeutung sein mochte, daß die Klägerin die Eheleute K [REDACTED] durch leistungsfähige Pächter ersetzte.

IV. Nach alledem hat das Berufungsgericht ohne ersichtlichen Rechtsirrtum die Wirksamkeit der Anfechtung vom 17. Dezember 1952 bejaht. Das hat gemäß § 142 Abs. 1 BGB zur Folge, daß der Vertrag jedenfalls insoweit als von Anfang an nichtig anzusehen ist, als er den Eintritt der Beklagten in das Pacht- und Mietverhältnis betrifft. Wenn die Revision meint, dennoch sei die von der Klägerin geltend gemachte Forderung begründet, weil die Beklagten in entsprechender Anwendung der §§ 557, 581 Abs. 2 BGB den Pacht- und Mietzins als Entschädigung verlangen könnten, so übersieht sie, daß infolge der Nichtigkeit des Vertrags die Gaststätte und die Wohnung als von den Beklagten niemals gepachtet und gemietet aufzufassen ist, m. a. W. derartige Vertragsverhältnisse als niemals begonnen und damit auch nicht als beendet

zu behandeln sind. Deshalb mangelt es von vornherein an einer Grundlage für die entsprechende Anwendung der von der Revisin angeführten Bestimmungen. - Daß die Klägerin keine Bereicherungsansprüche (§ 812 Abs. 1 Satz 2 BGB) hat, hat das Berufungsgericht mit einer Begründung erörtert, die nicht angegriffen ist und die einen Rechtsirrtum nicht erkennen läßt.

Das Berufungsgericht hat deshalb die Zahlungsansprüche der Klägerin mit Recht abgewiesen.

C.

I. Was den Widerklageantrag anlag, so führt das Berufungsgericht aus, V [REDACTED] habe als Verhandlungsführer der Klägerin die Pflicht gehabt, die Beklagten über alle ihm bekannten Umstände aufzuklären, die für deren Entschließung erkennbar von Bedeutung gewesen seien. Diese Pflicht habe er vorsätzlich verletzt. Deshalb habe die Klägerin nach der über die Haftung für Verschulden beim Vertragsschluß zu §§ 276, 278 BGB entwickelten Rechtsprechung den Beklagten Schadensersatz zu leisten.

Diese Auffassung hält der Nachprüfung stand. Die Rüge der Revision, V [REDACTED] sei nicht "Bevollmächtigter" der Klägerin gewesen, scheitert von vornherein daran, daß es nicht darauf ankommt, ob V [REDACTED] diese Eigenschaft gehabt hat. Vielmehr genügt es, daß er bei den Verhandlungen, in denen er den Beklagten wider besseres Wissen die unrichtige Auskunft gegeben hat, als Erfüllungsgeschehnisse der Klägerin tätig geworden ist (RGZ 103, 47, 50; 107, 240, 243). Daß V [REDACTED] die Auskunft im Rahmen des auch mit der Klägerin auszuhandelnden

Vertrages gegeben hat, hat das Berufungsgericht entgegen der Auffassung der Revision festgestellt.

II. Rechtsirrtumsfrei kommt das Berufungsgericht zu dem übrigens weder von der Revision noch von dem Streit-
helfer bemängelten Ergebnis, die Klägerin sei wegen des
ihr zuzurechnenden Verschuldens bei den Verhandlungen in
der Weise zum Schadensersatz verpflichtet, daß sie die
Beklagten so zu stellen habe, wie sie stehen würden, wenn
sie den Vertrag mit ihr nicht geschlossen hätten. Sie wür-
den dann zur Ausführung des Vertrages nichts aufgewendet
haben, also insbesondere der Klägerin nicht nur die von
ihr bereits zurückgezahlten 5 224,- DM, sondern auch die
weiteren 6 324,- DM nicht bezahlt haben. Selbst wenn von
diesem Betrag mit dem Berufungsgericht noch ein Teil ab-
gesetzt wird, weil die Beklagten durch den rund 6 Monate
währenden Gebrauch der Wohnung etwas erspart haben und weil
sie insoweit der Klägerin gegenüber ungerechtfertigt be-
reichert sind, und man davon ausgeht, daß diese Bereicherung
dem vereinbart gewesenen Mietzins von 120,- DM monatlich
gleichkommt und daß die Beklagten die von ihnen behaupteten
Zahlungen von 4 x 120,- DM nicht bewiesen haben, so sind
höchstens 720,- DM abzusetzen. Haben die Beklagten demnach
mindestens 5 000,- DM zu beanspruchen, so hat das Beru-
fungsgericht die Klägerin auf die Widerklage mit Recht
zur Zahlung dieses Betrages verurteilt.

D.

Aus diesen Gründen ist die Revision zurückzuweisen.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf §§ 97,
101 ZPO.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Dr. Mezger

Dr. Messner