

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 153/86

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
16. Oktober 1987
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. C-Verwaltungs-GmbH, jetzt: C GmbH - Maler-
und Lackiererei, vertreten durch ihre Geschäftsführerin
M.B. G ,

2. Manfred T ,

beide E-straße 12, K ,

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin
als Abwicklerin der Kanzlei
des verstorbenen Rechtsanwalts
Dr. -

g e g e n

Doris W geb. S , B-straße 8, L ,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. und
Dr. -

WIII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Oktober 1987 durch die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision des Beklagten zu 2 wird das Grundurteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 7. Mai 1986 insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beklagten zu 2 entschieden worden ist.

Insoweit wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

2. Von den Kosten des Revisionsverfahrens hat die Beklagte zu 1 ihre eigenen außergerichtlichen Kosten zu tragen; im übrigen bleibt die Kostenentscheidung hinsichtlich beider Beklagten dem Berufungsgericht vorbehalten.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 12. Juli 1983 verkaufte die Beklagte zu 1 an die Klägerin das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in D[REDACTED]-H[REDACTED], D[REDACTED]-straße 56 zum Preis von 495.000 DM. Bei den Vertragsverhandlungen und dem Vertragsabschluß war die Beklagte zu 1 durch den mit notarieller General-Handlungsvollmacht vom 2. August 1982 versehenen Beklagten zu 2 vertreten.

Mit der Behauptung, der Beklagte zu 2 habe bei den Besprechungen vor Vertragsschluß das Baujahr des 1953 errichteten Hauses mit 1960 angegeben und im übrigen wahrheitswidrig erklärt, in dem von den Mietern gezahlten Mietzins von 9,08 DM je Quadratmeter seien die Heizkosten nicht enthalten, hat die Klägerin in der ersten Instanz von den Beklagten Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 110.000 DM nebst Zinsen gefordert. Dabei hat sie mit Rücksicht auf das wirkliche Baujahr des Hauses den Verkehrswert des Grundstückes um 49.500 DM geringer als im Falle der Errichtung des Gebäudes im Jahre 1960 angesetzt und den Mietzinsverlust während der Dauer der Mietpreisbindung mit 88.200 DM beziffert. Die Beklagten seien daher jedenfalls zur Zahlung von 110.000 DM nebst Zinsen verpflichtet.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Klägerin, mit der sie nur noch einen Zahlungsanspruch in Höhe von 49.500 DM nebst Zinsen weiterverfolgt hat, die Forderung dem Grunde nach als Anspruch auf Schadensersatz wegen unzutreffender Angabe des Baujahres des Hauses auf dem verkauften Grundbesitz für gerechtfertigt erklärt.



Die Revision der Beklagten, mit der sie die Zurückweisung der Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts erreichen wollten, hat der Senat nur hinsichtlich des Beklagten zu 2 angenommen. Er beantragt nunmehr, das zu seinem Nachteil ergangene Urteil des Oberlandesgerichts aufzuheben und insoweit die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts zurückzuweisen. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, der Beklagte zu 2 sei aus dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes wegen Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen dem Grunde nach zur Erstattung der Vermögensnachteile verpflichtet, die der Klägerin dadurch entstanden seien, daß sie infolge einer arglistigen Täuschung des Beklagten zu 2 über das Baujahr des Hauses im Vertrag mit der Beklagten zu 1 einen Kaufpreis vereinbart habe, zu dessen Zahlung sie sich bei Kenntnis des richtigen Alters des Hauses nicht bereit gefunden hätte. Der Beklagte zu 2, der das Geschäft der Beklagten zu 1 betreibe oder zumindest maßgeblich beeinflusse, hafte neben dem Vertragspartner. Die Klägerin sei so zu stellen, wie sie stehen würde, wenn sie nicht auf die Richtigkeit der Erklärung des Beklagten zu 2 vertraut hätte. Sie sei also auch dafür zu entschädigen, daß der Vertrag, an dem sie festhalten wolle, infolge des Verschuldens des Beklagten zu 2 zu ungünstigeren Bedingungen zustande gekommen sei.

II.

Dies hält der revisionsgerichtlichen Überprüfung nicht stand:

1. Fehlerfrei ist die Feststellung des Berufungsgerichts, der Beklagte zu 2 habe der Klägerin wahrheitswidrig das Baujahr des auf dem Grundstück befindlichen Hauses mit 1960 angegeben. Die in diesem Zusammenhang von der Revision erhobenen Verfahrensrügen greifen nicht durch. Der Senat sieht von einer näheren Begründung ab (§ 565 a ZPO).

2. Richtig ist weiter, daß auch ein Vertreter des Vertragspartners für ein ihn treffendes Verschulden bei Vertragsschluß unter bestimmten Voraussetzungen haftbar gemacht werden kann. Dies gilt aber nur, wenn er in besonderem Maße persönliches Vertrauen für sich in Anspruch genommen hat oder wenn er selbst an dem Vertragsschluß wirtschaftlich stark interessiert ist und aus dem Geschäft eigenen Nutzen erstrebt. Für die letztere Voraussetzung ist nicht lediglich ein persönliches oder bloß mittelbares wirtschaftliches Interesse des Vertreters am Vertragsschluß ausreichend; erforderlich ist vielmehr ein unmittelbar eigenes wirtschaftliches Interesse des Vertreters (st.Rspr.; vgl. Senatsurt. v. 20. März 1987, V ZR 27/86, NJW 1987, 2511, 2512 m.w.N.).

Die Feststellungen des Berufungsgerichts rechtfertigen jedoch nicht die Annahme, der Beklagte zu 2 habe die Vertragsverhandlungen maßgeblich im eigenen Interesse geführt oder habe bei ihnen in besonderem Maße persönliches Vertrauen für sich in Anspruch genommen. Daß der Beklagte zu 2

- mit General-Handlungsvollmacht - die Geschäfte der Beklagten zu 1 betreibt oder zumindest maßgeblich beeinflusst, reicht für die Begründung einer Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluß nicht aus. Aus diesem Umstand ergibt sich weder ein unmittelbares eigenes wirtschaftliches Interesse des Vertreters an dem geplanten Geschäft noch die Inanspruchnahme von besonderem Vertrauen. Eine etwa erstrebte Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der vom Beklagten zu 2 vertretenen Beklagten zu 1 geht nicht ohne weiteres über ein bloß mittelbares wirtschaftliches Interesse des Vertreters am Vertragsschluß hinaus. Den Feststellungen des Berufungsgerichts sind weitere Umstände, die für eine Haftung des Beklagten zu 2 aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß sprechen könnten, nicht zu entnehmen. Es ist insoweit auch kein schlüssiger Sachvortrag vorhanden, der vom Berufungsgericht zum Nachteil des Beklagten zu 2 hätte gewürdigt werden können. Die Entscheidung, die Klage gegen den Beklagten zu 2 sei aus dem Gesichtspunkt der Schadensersatzpflicht wegen Verschuldens bei Vertragsschluß dem Grunde nach gerechtfertigt, kann folglich keinen Bestand haben. Das Berufungsurteil ist daher insoweit aufzuheben.

3. Der Rechtsstreit ist im jetzigen Zeitpunkt noch nicht zur Endentscheidung reif. Da der Beklagte zu 2 die Klägerin über das Baujahr des Hauses getäuscht hat, kann seine Haftung aus § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 263 StGB und aus § 826 BGB (worauf sich die Klägerin ebenfalls gestützt hat) in Betracht kommen. Ausreichende Feststellungen dazu sind bisher nicht getroffen. Sie sind nachzuholen.

Soweit danach eine Haftung des Beklagten zu 2 aus unerlaubter Handlung zu bejahen sein sollte, wäre die Klägerin so zu stellen, wie sie ohne die Täuschung gestanden hätte. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kommt im Falle einer Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluß dann, wenn der Käufer - wie hier - am Vertrag festhält, als ersatzfähiger Schaden auch derjenige Betrag in Betracht, um den die Klägerin im Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben des Verkäufers oder seines Vertreters den Gegenstand zu teuer erworben hat (BGHZ 69, 53, 56 ff; Urt. v. 2. Juni 1980, VIII ZR 64/79, NJW 1980, 2408, 2405 f und 1. April 1981, VIII ZR 51/80, NJW 1981, 2050, 2051). Bei einer unerlaubten Handlung des Vertreters, die zum Abschluß des Vertrages geführt hat, kann nichts anderes gelten (Senatsurt. v. 20. März 1987, V ZR 27/86, NJW 1987, 2511, 2512). Der hier geltend gemachte Minderwert zielt in diese Richtung.

III.

Die Sache ist daher, soweit zum Nachteil des Beklagten zu 2 erkannt worden ist, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses hat auch, abgesehen von der hier schon getroffenen Entscheidung über die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1, über die Kosten des Revisionsverfahrens zu befinden.

Dr. Eckstein

Linden

Vogt

Räfle

Lambert-Lang