

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 15/73

URTEIL

Verkündet am

21. Juni 1974
H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Rentnerin Erna K [REDACTED] geb. K [REDACTED]
in H [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma "I [REDACTED]-E [REDACTED]" B [REDACTED]-, W [REDACTED]- und F [REDACTED]gesell-
schaft mbH & Co. KG, vertreten durch ihre persönlich
haftende Gesellschafterin, die Firma "I [REDACTED]-E [REDACTED]" B [REDACTED]-,
W [REDACTED]- und F [REDACTED]gesellschaft mbH, diese vertreten durch
ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer,
den Architekten Herbert H [REDACTED] in H [REDACTED], O [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Juni 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 12. Dezember 1972 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 30. April 1969 verkaufte die Klägerin an die Beklagte, vertreten durch ihren bevollmächtigten Sohn, das Hotel- und Gaststättenanwesen E[REDACTED]weg [REDACTED] in H[REDACTED] einschließlich Inventar für 300 000 DM. Dieser Kaufpreis sollte in Höhe von 230 000 DM durch die Übernahme von Grundpfandbelastungen erbracht werden; die restlichen 70 000 DM wurden bis 1974 gegen Verzinsung und Bewilligung einer Restkaufgeldhypothek gestundet. Eine nachrangige Eigentümergrundschild sollte gelöscht werden. Die Kosten einschließlich Grunderwerbsteuer übernahm die Beklagte. Die Übergabe des Anwesens, das noch bis 1974 verpachtet war, sollte frei von Miet- und Pachtverhältnissen am 4. Mai 1969 erfolgen.

- 3 -

Die zunächst ebenfalls von der Beklagten übernommene Maklercourtage wurde durch notariellen Nachtragsvertrag vom 18. Juni 1969 der Klägerin auferlegt.

Anfang Mai 1969 vereinbarte die Klägerin mit dem Pächter die Lösung des Pachtvertrags gegen Zahlung von insgesamt 51 782,50 DM. Hiervon zahlte die Klägerin an den Pächter noch im Jahr 1969 10 000 DM; in Höhe der restlichen 41 782,50 DM erwirkte der Pächter 1970 ein rechtskräftiges Zahlungsurteil gegen sie.

Mit Anwaltsschreiben vom 5. Juni 1970 an die Beklagte erklärte die Klägerin die Anfechtung des Kaufvertrags wegen arglistiger Täuschung. Am 24. März 1971 erklärte ihr Anwalt auch den Rücktritt vom Kaufvertrag.

Mit der Klage begehrt die Klägerin Zahlung eines Teilbetrags ihrer Aufwendungen für die Pachtablösung in Höhe von 30 000 DM mit Zinsen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin war im Revisionsverfahren nicht vertreten.



Entscheidungsgründe

Das Oberlandesgericht bejaht übereinstimmend mit dem Landgericht die Haftung der Beklagten für die Klagforderung wegen Verschuldens beim Vertragsschluß: Der Sohn der Beklagten, für den sie nach § 278 BGB einzustehen habe, habe im Vertrag seine Mutter, eine damals 78-jährige, seit Jahren bettlägerig kranke Rentnerin, vorsätzlich falsch als "Kauffrau" ausgegeben, um die Klägerin über die Kreditwürdigkeit seiner Mutter zu täuschen; die Beklagte habe über keine nennenswerten liquiden Mittel verfügt, wie sie zumindest zur Zahlung der Grunderwerbsteuer und der Notargebühren, anfänglich auch der Maklercourtage, in der Größenordnung von mindestens 40 000 DM erforderlich gewesen wären, ganz zu schweigen von den Mitteln, die zur Ablösung der Grundpfandrechte notwendig gewesen wären in dem dann tatsächlich eingetretenen Fall, daß die Schuldübernahme von den Hypothekengläubigern nicht genehmigt würde. Der Sohn der Beklagten habe der Klägerin auch das Vorliegen eines in einem Offenbarungseidsverfahren ergangenen Haftbefehls gegen seine Mutter nicht offenbart, obwohl er dazu wegen besonderer Umstände nach Treu und Glauben verpflichtet gewesen sei.

Die Angriffe der Revision hiergegen haben keinen Erfolg.

I.

In rechtlicher Hinsicht geht das Berufungsgericht zutreffend davon aus, daß eine arglistige Täuschung des einen Vertragsteils durch den andern beim Vertragsschluß die Verletzung einer vertragsähnlichen Treuepflicht darstellt, die die täuschende Vertragspartei verpflichtet, die Gegenpartei so zu stellen, wie sie stehen würde, wenn sie nicht auf die Gültigkeit des Vertrags vertraut hätte (Haftung auf das negative Interesse; vgl. BGHZ 35, 302, 313; 18, 248, 252). Arglistige Täuschung stellt zugleich einen vorsätzlichen Verstoß gegen die guten Sitten im Sinn von § 826 BGB dar und verpflichtet deshalb die täuschende Vertragspartei zum Schadensersatz in demselben Umfang (vgl. BGHZ 57, 137, 139/41). Wurde die Täuschung nicht von der Vertragspartei selbst, sondern von ihrem Vertreter verübt, so haftet dafür die vertretene Vertragspartei, und zwar unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens beim Vertragsschluß schlechthin (in entsprechender Anwendung von § 278 BGB; vgl. Urteil vom 14. Dezember 1972, II ZR 82/70, NJW 1973, 1604/5), unter dem Gesichtspunkt der unerlaubten Handlung mit der Entlastungsmöglichkeit nach § 831 BGB (vgl. dazu BGHZ 45, 311, 313). Zur Arglist ist weder Schädigungsabsicht noch auch nur Schädigungsvorsatz erforderlich (Urteil vom 14. Juli 1954, II ZR 190/53, LM BGB § 123 Nr. 9); es genügt das Bewußtsein, daß der Partner ohne die Täuschung die Willenserklärung möglicherweise nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt abgegeben hätte, wobei bedingter Vorsatz genügt (Urteil vom

28. April 1971, VIII ZR 258/69, LM aaO Nr. 42 unter II 3 d). Tritt die Person des Vertreters in besonderem Maße in den Vordergrund und die des Vertretenen demgegenüber zurück, so kann das zwar eine Mithaftung des Vertreters neben dem Vertretenen begründen (so wenn der Vertreter wirtschaftlich in eigener Sache handelt und aus dem Geschäftsabschluß persönlichen Nutzen erstrebt, Urteil vom 15. November 1967, VIII ZR 100/65, LM BGB § 278 Nr. 49); es kann aber grundsätzlich nicht dazu führen, daß der Vertreter allein haftet und der Vertretene nicht (das Urteil vom 14. Dezember 1972, II ZR 82/70, NJW 1973, 1604/5 betrifft einen ganz besonderen Ausnahmefall - GmbH & Co. KG mit 500 Mitgliedern und ungewöhnlichen Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag -, mit dem der vorliegende Fall nicht vergleichbar ist).

II.

a) Die Revision vermißt zunächst eine begründete Feststellung, daß der Vertrag aufgelöst sei, und sieht hierin eine Voraussetzung für eine Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluß. Aber abgesehen davon, daß auch bei fortgeltendem Vertrag mindestens die Schadensersatzhaftung aus unerlaubter Handlung möglich ist, ergeben die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Urteils (vorsätzlich falsche Information der Klägerin durch den Sohn der Beklagten über den Beruf der Mutter, um über deren Kreditwürdigkeit zu täuschen; pflichtwidrige Nichtoffenbarung des bestehenden Haftbefehls; rechtzeitige Anfechtungserklärung der Klägerin), daß der Vertrag wirksam wegen arglistiger Täuschung angefochten und dadurch rückwirkend vernichtet

worden ist (§§ 123, 142, 143 BGB; der abschließende Vertreter ist kein Dritter im Sinn von § 123 Abs. 2 BGB, BGHZ 20, 36, 39).

b) Die Revision hält die Bezeichnung "Kauffrau" für die Beklagte im Vertrag für objektiv zutreffend, weil sie mit dem Kaufvertrag den (wenn auch durch den Sohn zu führenden) Betrieb eines Hotels mit Gastwirtschaft habe übernehmen und dadurch Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs habe werden wollen. Aber das Oberlandesgericht sieht ersichtlich und ohne Rechtsirrtum nicht als entscheidend an, ob die Klägerin mit dem Abschluß des Vertrags Kaufmann im Rechtssinne wurde, sondern daß im Sprachgebrauch des Laien und so auch der Vertragsparteien die Bezeichnung "Kauffrau" den Eindruck erwecken sollte und mußte, daß sich die Klägerin schon bisher kaufmännisch betätigt habe.

c) Eine Pflicht einer Vertragspartei, eigene wirtschaftliche Bedrängnis zu offenbaren, besteht allerdings nicht allgemein, sondern nur dann, wenn diese wirtschaftliche Lage zur Vereitelung des Vertragszwecks geeignet ist und daher für die Entschliebung des Vertragspartners von wesentlicher Bedeutung sein kann (vgl. Urteil vom 17. März 1954, II ZR 248/53, LM BGB § 276 (Fb) Nr. 1). Aber das Oberlandesgericht hat dies nicht verkannt. Es hat die Offenbarungspflicht vielmehr damit begründet, daß besondere Umstände vorlagen: Der Sohn der Beklagten habe mit der Klägerin nicht nur ein Kreditgeschäft im üblichen Sinn und mit dem üblichen Risiko für die Durchsetzbarkeit des Kauf-

preisanspruchs abgeschlossen, sondern die Klägerin darüber hinaus zu erheblichen Geldaufwendungen und zur Eingehung eines weitergehenden Risikos veranlaßt, indem er in Kenntnis des langfristigen Pachtrechts von der Klägerin gleichwohl die freie Lieferung des Objekts verlangt habe, die, wie ihm bekannt, nur durch beträchtliche finanzielle Zugeständnisse gegenüber dem Pächter möglich gewesen sei.

Was die wirtschaftliche Lage der Klägerin zur Zeit des Vertragsschlusses betrifft, so bemängelt die Revision Nichtberücksichtigung des vorinstanzlichen Vortrags über die Beteiligung der Beklagten an anderem Grundbesitz; sie meint, die Ladung zum Offenbarungseid mit nachfolgendem Haftbefehl bedeute noch keine Vermögenslosigkeit, im besonderen Fall der Beklagten nicht einmal ihre Illiquidität. Aber das Berufungsgericht hat zugunsten der Beklagten unterstellt, daß sie an zwei Grundstücken zu Bruchteilen oder als Miterbin mitberechtigt (gewesen) ist, jedoch erwogen, daß die Beteiligung an einem solchen Grundstück anders als das Alleineigentum nur schwierig zu verwerten ist und daß die Beklagte noch keine Anstalten zur Verwertung der Grundstücksbeteiligung getroffen hatte. Unter diesen Umständen ist die Bejahung der genannten Offenbarungspflicht rechtlich nicht zu beanstanden. Die von der Revision vermißten Beweiserhebungen waren nicht erforderlich (Art. 1 Nr. 4 BGHEntlG; die Beleihbarkeit der Miteigentumsanteile war entgegen der Behauptung der Revision nicht unter Beweis gestellt).

d) Da der Kaufvertrag durch die Anfechtung rückwirkend vernichtet ist, kommt es auf die Erwägungen der Revision zur Frage des Rücktritts vom Vertrag nicht mehr an. Unerheblich ist infolgedessen insbesondere, ob die Klägerin selbst mit der Vertragserfüllung - nämlich Löschung der Eigentümergrundschild - im Rückstand war; denn dies kann zwar den Rücktritt vom Vertrag ausschließen, nicht aber die Anfechtung.

e) Die Revision beanstandet die Zahlungsverurteilung insoweit, als sie über 10 000 DM hinausgeht, weil insoweit nur eine Verurteilung der Klägerin zur Zahlung an den Pächter, aber noch keine Zahlung festgestellt sei und deshalb allenfalls eine Verurteilung der Beklagten zur Schuldbefreiung in Betracht gekommen wäre. Aber das Berufungsurteil hat in Höhe von mehr als 30 000 DM eine Zahlung der Klägerin an den Pächter festgestellt (BU S. 20 Mitte).

f) Die Revision sieht schließlich ein nach § 254 BGB die Haftung minderndes Mitverschulden der Klägerin darin, daß sie noch nach Vertragsanfechtung die Freimachung der Räume gegenüber dem Pächter verfolgt habe, statt sich von dem Abfindungsvertrag zu lösen. Aber abgesehen davon, daß eine etwaige Fahrlässigkeit der Klägerin in dieser Richtung gegenüber der festgestellten Arglist auf seiten der Beklagten nicht ins Gewicht fallen würde, hätte es zu einer Lösung der Klägerin vom Abfindungsvertrag des Einverständnisses des Pächters bedurft, und für diese Möglichkeit trug entgegen der Meinung der Revision die Beklagte die Behauptungs- und Beweislast; ein Erfahrungssatz ist nicht verletzt.

III.

Da auch im übrigen ein Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten nicht ersichtlich ist, war ihre Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen, und zwar trotz Säumnis der Klägerin durch kontradiktorisches Urteil (IM ZPO § 331 Nr. 3).

Hill

Mattern

Rothe

Dr. Eckstein

Dr. Freitag