

102. Urteil vom 25. November 1899 in Sachen
Wagner gegen Zneichen.

Liegenschaftskauf durch Stellvertreter. Haftung des vollmachtlosen Stellvertreters. Kompetenz des Bundesgerichts. Art. 50 ff., Art. 127, Art. 48 O.-R. Kenntnis des Klägers vom Mangel der Vollmacht? Stellung des Notars. Art und Mass der Haftung nach Art. 48 O.-R.

A. Durch Urteil vom 4. Mai 1899 hat der Appellations- und Kassationshof des Kantons Bern erkannt:

1. Dem Beklagten ist das Rechtsbegehren seiner peremptorischen Einrede zugesprochen, soweit sie auf das erste Fundament der aquilischen Klage sich bezieht, dagegen ist er damit abgewiesen, soweit sie auf das zweite Fundament der aquilischen Klage sich bezieht.

2. Der Kläger ist mit dem Rechtsbegehren seiner Klage abgewiesen.

B. Gegen dieses Urteil hat der Kläger rechtzeitig und in richtiger Form die Berufung an das Bundesgericht eingelegt, mit den Anträgen: es sei in Abänderung des angefochtenen Urteils der Beklagte mit seiner peremptorischen Einrede, soweit noch notwendig, eventuell vollständig, abzuweisen, und dem Kläger sein Rechtsbegehren zuzusprechen.

C. In der heutigen Verhandlung begründet der Vertreter des Klägers diese Berufungsanträge.

Der Vertreter des Beklagten trägt auf Abweisung der Berufung und Bestätigung des angefochtenen Urteils an.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Am 30. März 1895 wurde durch Amtsnotar Bohner in Biel ein Kaufvertrag aufgesetzt, wonach die Erben der Witwe Elisabeth Bernhard geb. Wagner dem heutigen Kläger Wagner, damals Reisender in Biel, einen Bauplatz in Biel um den Preis von 5500 Fr. verkauften. Dabei handelte der heutige Beklagte Zneichen-Bernhard, wohnhaft in Bern, einer der Erben, als Vertreter der Erbschaft, die als Indivisionsmasse figurierte. Die Unterzeichnung des Vertrages durch den Beklagten erfolgte vor der Anwesenheit des Klägers. Zu seiner Legitimation wies der

Beklagte eine Vollmacht der übrigen Erben vor, die vom Februar 1888 datierte und ihn zum ganzen oder teilweisen Verkaufe der Liegenschaften der Erbschaft Bernhard in Biel bevollmächtigte. Beim Ablefen des Kaufkonzeptes erklärte der Beklagte dem Notar, einer der Vollmachtgeber, Jakob Bernhard-Zngold, sei verstorben; der Notar verkündete den Kaufvertrag gleichwohl, nachdem der Beklagte ihn dazu gedrängt und ihm erklärt hatte, er werde dafür sorgen, daß die fehlende Vollmacht nachgebracht werde. Notar Bohner hat dem Kläger festgestelltermäßen von diesen Thatsachen keine Mitteilung gemacht. Am 3. April 1895 schrieb der Beklagte dem Kläger: „Ich dachte vorher nicht daran, daß die alte Vollmacht vom Schwager war, der gestorben ist, und habe mir beim „Verkauf natürlich vorbehalten müssen, daß diese Schwägerin mit „dem Preis auch einverstanden sei und auch unterschreibt.“ In Wirklichkeit waren aber vor dem Tage des Kaufabschlusses zwei der Vollmachtgeber verstorben, nämlich Jakob Bernhard-Zngold, Wirt in Herzogenbuchsee, und Ernst Pfeiffer-Bernhard, in Wermelskirchen bei Köln. Die Genehmigung des Kaufvertrages war von ihren Rechtsnachfolgern (der Witwe Bernhard-Zngold und Witwe Pfeiffer-Bernhard, die nach Bern gezogen war, sowie den Kindern des Pfeiffer-Bernhard) nicht erhältlich. Durch Vertrag vom 18. April 1895 wurde dann die betreffende Landparzelle von der Erbschaft Bernhard einem Metzgermeister Christen um den Preis von 6500 Fr. verkauft, was dem Kläger am gleichen Tage mitgeteilt wurde. Der Kläger ließ dann eine Beweisführung zum ewigen Gedächtnis vornehmen, die am 8. Juli 1895 abgehalten wurde. Hierbei wurde konstatiert, daß Witwe Bernhard-Zngold und Witwe Pfeiffer-Bernhard gemäß Bescheinigung vom 12. April 1895 die Genehmigung des vom Beklagten namens der Erbschaft Bernhard abgeschlossenen Kaufvertrages verweigert und darauf am 16. gl. Mts. in einem „Nachtrag“ zur Vollmacht vom Februar 1888 sich mit deren Bestimmungen einverstanden erklärt und den Beklagten als Bevollmächtigten im Sinne dieser Vollmacht anerkannt hatten. Am 3. März 1896 fand sodann auf Provokation des Beklagten eine Verhandlung statt, wobei jedoch nur über einen possessoriischen Anspruch des Klägers verhandelt wurde; der Kläger unterzog sich insoweit dem Provokationsbegehren des Beklagten und ließ die Klagefrist unbenützt verstreichen. Am 5. Juli

1896 gab der Anwalt des Klägers dem Anwalte des Beklagten die Erklärung ab, daß der Kläger „keine dingliche oder possessoriſche Klage“ gegen den Beklagten ausspielen und daß er mit demſelben noch darüber Rückſprache nehmen werde, ob eine perſönliche Klage anzuhoben ſei. Vorher, am 15. Juni 1896, hatte er ſich einem Provokationsbegehren des Beklagten vom 3. gl. Wtz. unterzogen, das dahin ging: „Es ſei gerichtlich zu erkennen, der „von Paul Wagner gegen Zneichen geltend gemachte Civilanspruch „betr. angeblichen Kaufvertrag vom 30. März 1895 ſei gemäß „§ 317 C.-P. wegen Nichtausſpielung der Klage innert der Provokationsfriſt erloſchen, unter Koſtenfolge“ — und den Abſtand erklärt. Im November 1896 erhob der Kläger dann die vorliegende Klage, — nachdem die Vorladung zum Sühneverſuch am 18. Januar 1896 erfolgt und der Ausſöhnungsverſuch fruchtlos geblieben war, — die auf Zahlung einer angemessenen Entſchädigung — in Art. 107 der Klageschrift wird der Schaden auf 5000 Fr. geſchätzt — geht und auf Art. 48, 127, 116, eventuell Art. 50 ff. D.-R. geſtützt wird. Der Beklagte ſtelle in der Rechtsantwort die Anträge: Der Beklagte ſei von dem klägeriſchen Ansprüche ohne Rückſicht auf deſſen urſprüngliche Begründetheit deſinitiv zu befreien, eventuell ſei die Klage abzuweiſen. Die peremptoriſche Einrede begründete er damit, daß der Anſpruch des Klägers verjährt ſei, inſoweit er auf Art. 50 ff. D.-R. geſtützt werde, und ferner damit, daß der Kläger durch ſeine Abſtandserklärung vom 15. Juni 1896 überhaupt auf jeglichen Anſpruch gegen ihn verzichtet habe.

2. Zu ihrem aus Fakt. A erſichtlichen Urteile iſt die Vorinſtanz aus folgenden Erwägungen gelangt: Soweit eine widerrechtliche Handlung des Beklagten darin gefunden werden wolle, daß er überhaupt zur Weiterveräußerung der fraglichen Parzelle Hand geboten, ſei der Anſpruch des Klägers gemäß Art. 69 D.-R. verjährt, da der Kläger jedenfalls ſeit dem 1. Mai 1895, an welchem Tage ihm die Weiſung der Juſtizdirektion an den Amtſchreiber von Biel betreffend Fertigung der beiden bezüglich Kauf eröfnet wurde, vollſtändig über die Thatſache der Weiterveräußerung orientiert geweſen ſei. Soweit dagegen die aquiliſche Klage darauf baſiere, daß der Beklagte dolosor Weiſe das Perfektwerden des projektierten Kaufgeſchäftes verhindert habe, obwohl

er am 16. April 1895 die Vollmachten der Witwe Bernhard-Jugold und der Witwe Pfeiffer-Bernhard nachträglich erhalten habe, könne nicht angenommen werden, daß er vor dem 8. Juli 1895 — Tag der Beweisführung zum ewigen Gedächtnis — von den betreffenden Vorgängen genauere Kenntnis gehabt habe; nach dieſer Richtung erſcheine mithin ſein bezüglich Anſpruch nicht als verjährt. Die Einrede des Verzichtes ſodann hat die Vorinſtanz damit zurückgewieſen, daß die Abſtandserklärung vom 15. Juni 1896 ſich nur auf einen dinglichen, nicht aber auf einen perſönlichen Anſpruch beziehe. Im übrigen hat ſie die Klage materiell für unbegründet erachtet, und zwar, ſoweit ſie ſich auf Art. 48 D.-R. ſtützt, deſhalb, weil der Beklagte bei der Kaufſtipulation vom Tode des Jakob Bernhard-Jugold Mitteilung gemacht habe; ſoweit ſie aus Art. 127 eod. begründet wurde wegen mangels eines klaren, deutlichen Verſprechens der Leiſtung eines Dritten, abgeſehen von der nicht genügenden Subſtanzierung dieſes Anſpruchs; endlich, ſoweit ſie auf Grund der Art. 50 ff. D.-R. noch zu prüfen ſei, wegen Fehlens des Nachweiſes einer widerrechtlichen Handlung, indem nicht nachgewieſen ſei, daß die fehlenden Vollmachten nachträglich beigebracht worden ſeien und der Beklagte dann das Zustandekommen des Kaufes mit dem Kläger vereitelt habe.

3. Die Kompetenz des Bundesgerichtes, die vom Beklagten nicht beſtritten worden, aber von Amtes wegen zu prüfen iſt, erſcheint in allen Beziehungen, auch bezüglich des anzuwendenden Rechtes, als gegeben. Das Klagefundament iſt die Thatſache des Abſchlusses eines Vertrages ohne Vollmacht; und wie nun Anſprüche aus Auftrag durch das eidgenöſſiſche D.-R. beherrscht werden, gleichviel ob das Rechtsgeschäft, worauf ſich der Auftrag bezieht, dem eidgenöſſiſchen oder dem kantonalen Rechte unterſteht, und alſo namentlich z. B. die Proviſionsanſprüche aus der Vermittlung von Liegenschaftenkäufen unter das eidg. D.-R. fallen (ſ. Aml. Samml. XXIII, S. 1062 f. Erw. 2), ſo auch Anſprüche aus Stellvertretung und aus vollmachtloſer Stellvertretung, auch wenn ſich die Stellvertretung auf den Abſchluß eines Liegenschaftenkaufes bezieht; mit dem Liegenschaftenkäufe ſelber, mit deſſen Form und Inhalt, hat ein derartiger Anſpruch nichts zu thun. Daher iſt die Anſicht der Vorinſtanz, Art. 48 D.-R.

komme hier nur als kantonales, nicht als eidgenössisches Recht zur Anwendung, unrichtig, und ist auf die Sache selber einzutreten.

4. Hierbei ist vor allem die peremptorische Einrede des Verzichtes nicht mehr zu prüfen, da der Beklagte dieselbe heute nicht aufgenommen hat etc. (Inkompetenz des Bundesgerichts.)

5. In der Sache selbst empfiehlt es sich, zunächst zu prüfen, ob die Klage begründet sei, soweit sie auf Art. 50 ff. O.-R., also auf den Thatbestand einer unerlaubten Handlung des Klägers, gestützt wird. Streitig ist dabei in erster Linie, ob im Vorgehen des Beklagten eine im Sinne des Art. 50 O.-R. widerrechtliche Handlung liege. Und zwar erblickt der Kläger die Widerrechtlichkeit des Beklagten in zwei Momenten: darin, daß der Beklagte zur Weiterveräußerung der fraglichen Parzelle überhaupt Hand geboten, und darin, daß er doloser Weise das Perfektwerden des Kaufvertrages trotz nachträglicher Genehmigung durch Witwe Pfeiffer-Bernhard und Witwe Bernhard-Jugold vereitelt habe. Weder im einen noch im andern Moment kann aber eine widerrechtliche Handlung im Sinne des Art. 50 O.-R., also ein Delikt, gefunden werden, da weder in der einen noch in der andern Handlung des Beklagten eine Verletzung eines subjektiven Rechtes oder eines Rechtsgutes des Klägers oder die Verletzung eines rechtlichen Verbotes oder Gebotes liegt. Die Weiterveräußerung würde sich, falls der Kauf perfekt geworden wäre, nur als Verletzung einer vertraglichen Pflicht darstellen, und war, wenn der Kauf mit dem Kläger nicht perfekt geworden war, jedenfalls nicht widerrechtlich; aber auch das dolose Verhindern des Abschlusses könnte, wenn die Vollmachten nachträglich wirklich erteilt worden wären, nur als Verletzung vertraglicher Pflichten erscheinen; und wenn die Genehmigung nachträglich nicht erfolgt ist, so liegt wiederum kein Delikt vor. Daran ändert auch der Umstand nichts, daß der Beklagte dem Kläger am 3. April 1895 vom Fehlen nur einer Vollmacht Mitteilung machte und ihm das Beibringen dieser Vollmacht in Aussicht stellte; überall kann nur die Haftung aus vertraglichem oder vertragsähnlichem Handeln in Frage kommen.

6. Danach ist weiterhin zu untersuchen, ob vorliegend Art. 127 O.-R. zutreffe, wonach zu Schadenersatz verpflichtet ist, wer die

Leistung eines Dritten verspricht, wenn dieselbe nicht erfolgt. Die Leistung des Dritten wäre in casu die nachträgliche Genehmigung des Verkaufes durch Witwe Bernhard-Jugold und Witwe Pfeiffer-Bernhard. Thatsächlich festgestellt ist, daß diese nachträgliche Genehmigung nicht erfolgt ist; in der Vollmachterteilung vom 16. April 1895 kann dieselbe nicht liegen, wie die Vorinstanz mit Hinweis auf die vorherige Verweigerung der Genehmigung laut Bescheinigung vom 12. gl. Mts. zutreffend ausführt. Es fragt sich daher, ob der Beklagte diese Leistung — die nachträgliche Genehmigung der Vollmacht — wirklich versprochen habe. Wenn der Kläger hierfür in erster Linie darauf abstellt, jeder, der ohne Ermächtigung für einen Dritten handle, verspreche damit stillschweigend die Genehmigung dieses Dritten und hafte somit für diese, so ist dem mit der Vorinstanz entgegenzuhalten, daß dies nicht der Sinn des Gesetzes sein kann, wie eine Vergleichung des Art. 127 mit Art. 46 ff., speziell Art. 48 O.-R. ohne weiteres ergibt: nach der Auffassung des Klägers wäre die Haftung des vollmachtlosen Stellvertreters schon aus Art. 127 O.-R. vollständig begründet, und bedürfte es der Vorschrift des Art. 48 eod. nicht, so daß diese gänzlich überflüssig wäre — ein Resultat, das nach den allgemeinen Auslegungsregeln wo immer möglich zu vermeiden ist. Voraussetzung des Art. 127 O.-R. ist immer, daß jemand im eigenen Namen, und nicht bloß als Stellvertreter eines Dritten handle, und also eine eigene Verpflichtung begründen wolle (vergl. Schneider und Fick, Komm. gr. Ausg. Art. 127 Anm. 1). Allerdings kann das in Art. 127 O.-R. vorgesehene Versprechen der Leistung eines Dritten auch stillschweigend geschehen; allein dieses Versprechen liegt nicht schon in der Thatfache des Handelns für einen Dritten. Dagegen hat der Kläger ferner geltend gemacht, der Beklagte habe die Beibringung der fehlenden Vollmachten ausdrücklich versprochen. Es würde als allzugroßer Formalismus erscheinen, mit der Vorinstanz zu sagen, der Kläger habe nicht einmal genügend substantiiert, daß der Beklagte erklärt habe, für Beibringung der Vollmacht persönlich einzustehen zu wollen; der Kläger hat alle den Thatbestand des Art. 127 O.-R. bildenden Thatfachen geltend gemacht und behauptet, der Beklagte habe dem Notar Bohner und ihm, dem Kläger, die Beibringung der fehlenden Vollmachten ausdrücklich

(im Briefe vom 3. April 1895, sowie schon in Briefen vom 26. und 28. März gl. J.) versprochen, und zwar habe er sich hierdurch persönlich verpflichtet (Art. 101 der Klage). Allein der Beweis eines solchen Versprechens ist dem Kläger nicht gelungen; in der bloßen Erklärung des Vorbehaltes der Vollmacht der Witwe Bernhard — und etwas weiteres ist thatsächlich nicht festgestellt — kann ein Versprechen der Beibringung derselben nicht gefunden werden. Auch auf Art. 127 O.-R. kann sonach die Klage nicht gestützt werden.

7. Es fragt sich somit einzig noch, ob für die Haftung des Beklagten die Voraussetzungen des Art. 48 O.-R. hier zutreffen, und, wenn ja, welches nach dieser Bestimmung die Art und das Maß der Haftung des Beklagten sei. Von jenen Voraussetzungen nun liegen in casu zwei unzweifelhaft vor: die Thatsache des Mangels der Vollmacht und diejenige der Verweigerung der nachträglichen Genehmigung. Bezüglich des erstern Punktes genügt die Verweisung auf die in Erw. 1 hiervor mitgetheilten thatsächlichen Verhältnisse und zum zweiten Punkt kann wiederum auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden, daß die Verweigerung gemäß der Bescheinigung auf dem Kaufakt vom 12. April 1895 in der That erfolgt ist. Dagegen fragt es sich, ob vorliegend nicht die dritte, negative Voraussetzung zur Anwendung des Art. 48 O.-R. fehle: die Nichtkenntnis des Klägers vom Mangel der Vollmacht; es fragt sich m. a. W., ob nicht der Kläger den Mangel der Vollmacht kannte oder nach den Umständen hätte kennen sollen; und zwar müßte diese Kenntnis oder dieses Kennen-sollen eingetreten sein am Tage der Unterzeichnung der Kaufsurkunde, also am 30. März 1895, so daß auf die Mitteilung des Beklagten vom 3. April gl. J. von vornherein kein Gewicht gelegt werden kann. Festgestelltemaßen hat nun in diesem maßgebenden Zeitpunkte nicht der Kläger selber, sondern nur Notar Bohner vom Mangel wenigstens einer Vollmacht (was für die Richtigkeit des Rechtsgeschäftes schon genügte) Kenntnis gehabt; auch spricht nichts dafür, daß der Kläger nach den Umständen den Mangel der Vollmacht hätte kennen sollen. Jene Frage nach dem Vorhandensein der dritten Voraussetzung des Art. 48 O.-R. spitzt sich somit dahin zu, ob diese Kenntnis des

Notars Bohner dem Kläger anzurechnen sei, ob m. a. W. Notar Bohner als Beauftragter des Klägers angesehen werden könne. Für die Bejahung dieser Frage spräche in erster Linie die eigene Ausführung des Klägers in der Klagschrift selbst, indem er in Art. 26 eod. ausführte, Notar Bohner sei sowohl Vertreter des Beklagten als derjenige des Klägers gewesen; nachdem der Beklagte ihn hierbei behaftet hatte (Art. 145), schwächte er indessen diese Ausführung dahin ab (Repl. Art. 270), Notar Bohner sei Mandatar beider Parteien für die Stipulation und nur für diese gewesen. Gewichtiger als jene Ausführung erscheint das eigene Benehmen des Klägers am Tage des Kaufabschlusses sowie unmittelbar nachher: der Umstand nämlich, daß er zur Unterzeichnung des Vertrages erst kam, nachdem der Beklagte schon fort war, kann dahin ausgelegt werden, daß er den Notar Bohner als seinen Stellvertreter zur Entgegennahme der Erklärungen des Beklagten ansah, und diese Auffassung wird bekräftigt durch das Stillschweigen des Klägers auf den Brief des Beklagten vom 3. April 1895. Indessen geben doch alle diese Momente keinen zwingenden Schluß dafür, daß der Notar in casu eine andere Rolle gespielt hätte als die ihm normalerweise als solchem zukommende, d. h. die einer bloßen Urkundsperson, zumal auch die Vorinstanz nicht feststellt, daß seine Stellung in casu eine andere gewesen wäre. Als solche Urkundsperson aber konnte er einen eigenen Willen namens des Klägers nicht äußern, also auch die für den Kläger bestimmten Erklärungen nicht entgegennehmen. Des Notars Kenntnis des Fehlens der Vollmacht kann daher dem Kläger nicht entgegengehalten werden. Damit sind alle Voraussetzungen, an die der Wortlaut des Art. 48 O.-R. den Schadensersatzanspruch gegen den vollmachtlosen Stellvertreter knüpft, gegeben. Ob zu diesen Voraussetzungen weiterhin ein Verschulden des Beklagten gehöre, oder ob dies nicht der Fall sei, Art. 48 O.-R. vielmehr dem sog. Veranlassungsprinzip hulldige (vgl. Goldschmid, Bevollmächtigung, S. 149, und Melliger, culpa in contrahendo, 2. Aufl., S. 77) ist in casu nicht zu erörtern, da ein solches Verschulden jedenfalls vorliegt, worüber weitere Ausführungen überflüssig sind.

8. Über die Art und das Maß der Haftung des vollmacht-

losen Stellvertreters nun bestimmt Art. 48 D.-R. lediglich, er hafte für „Schadenersatz,“ ohne näher auszuführen, was unter Schadenersatz zu verstehen sei, also ohne zu der in der Doktrin sehr streitigen Frage der Haftung des falsus procurator ausdrücklich Stellung zu nehmen; ausgesprochen ist damit nur, daß der vollmachtlose Stellvertreter jedenfalls nicht auf Erfüllung belangt werden kann. Dagegen ist die Frage offen gelassen, ob unter Schadenersatz das Erfüllungs- oder das negative Vertragsinteresse zu verstehen sei. Wird zur Entscheidung dieser Frage die Entstehungsgeschichte der betreffenden Bestimmung herangezogen, so ergibt sich, daß sowohl der Fidejussorische Entwurf als der Kommissionsentwurf von 1877, beide in Art. 459 Abs. 4, dem Dritten einen alternativen Anspruch auf Erfüllung oder auf Schadenersatz gaben; erst der Entwurf von 1879, Art. 54, gewährt dem Dritten nur noch das Recht auf Schadenersatz. Aus jener Gleichstellung des Anspruches auf Schadenersatz mit demjenigen auf Erfüllung, in Verbindung mit der analogen Bestimmung des damaligen D.-H.-G.-B. § 55, folgt wohl, daß die damaligen Entwürfe unter Schadenersatz das Erfüllungsinteresse verstanden, sich sonach derjenigen Theorie angeschlossen, welche in der Thatsache des Abschlusses eines Vertrages als vollmachtloser Stellvertreter einen Garantievertrag erblickt (vergl. namentlich Windscheid Pand. I, § 74 Note 7a). Die Änderung der Bestimmung im Entwurfe von 1879, welchem die heutige Fassung des Gesetzes entspricht, kann wohl ebensogut zur Unterstützung der einen wie der andern Ansicht verwertet werden, und jedenfalls ergibt sich daraus ein zwingender Schluß darauf, daß nunmehr unter Schadenersatz das negative Vertragsinteresse verstanden werden wollte, nicht. Die Entstehungsgeschichte der fraglichen Gesetzesbestimmung ergibt sonach keine unzweifelhafte Lösung der Frage. Allein jene Theorie des Garantievertrages, die die Voraussetzung der Haftung auf das Erfüllungsinteresse bildet, kann für das D.-R. nicht als zutreffend erachtet werden. Einmal ist nicht einzusehen, weshalb unter jener Voraussetzung dem Dritten nicht auch der Anspruch auf Erfüllung gegeben sein sollte, wie das nach den ersten Entwürfen konsequenter Weise der Fall war. Sodann schließt die Vergleichung des Art. 48 mit Art. 127 D.-R. die Annahme

eines stillschweigenden Garantievertrages geradezu aus, wie in Erwägung 6 näher ausgeführt worden. Endlich steht der Ausnahme eines Garantievertrages der Nachsatz des Art. 48 entgegen, wonach die Haftung des vollmachtlosen Stellvertreters ausgeschlossen ist bei Kenntnis oder Kennenmüssen des Mangels der Vollmacht (vgl. Melliger, a. a. O. S. 75). Danach haftet der vollmachtlose Stellvertreter, da somit seine Haftung nicht auf Vertrag gestützt werden und folgerichtig nicht das Erfüllungsinteresse verlangt werden kann, nur für das negative Vertragsinteresse, d. h. dafür, daß der Dritte in die Lage versetzt werde, in der er wäre ohne den Abschluß des — nichtigen — Vertrages; der vollmachtlose Stellvertreter haftet für denjenigen Schaden, den er dem Dritten durch seine Handlungsweise verursacht hat. Zu ersetzen sind demnach dem Kläger vor allem die Unkosten, die er infolge der Vertragsunterhandlungen hatte. Dagegen kann vom Gesichtspunkte des negativen Vertragsinteresses aus weder die Forderung des Klägers auf Ersatz der Differenz des Preises des mit ihm abgeschlossenen Kaufes gegenüber dem Preise, zu dem dieselbe Liegenschaft später dem Christen verkauft wurde (Art. 94 der Klage), noch diejenige auf Ersatz des Mehrgewinnes, den der Kläger aus dem Verkaufe und der Verpachtung seines Grundstückes, falls er die fragliche Parzelle dazu hätte benutzen können, gezogen haben würde, berücksichtigt werden; diese Faktoren würden erst dann von Bedeutung sein, wenn der Kläger nach dem vermeintlichen Abschlusse des Kaufes die fragliche Parzelle weiter veräußert oder verpachtet hätte. Eine ziffermäßige Festsetzung des Schadens ist nun nicht wohl möglich, dagegen erscheint nach dem auch hier anzuwendenden freien Ermessen alles in allem ein Schadenersatz von 500 Fr. als angemessen.

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Die Berufung wird teilweise für begründet erklärt und der Beklagte verpflichtet, dem Kläger 500 Fr. zu bezahlen.