

II ZR 2/55

Verkündet  
am 29. September 1955  
Jodas, Just. Angest.  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Johannes J [REDACTED] in B [REDACTED]  
[REDACTED], H [REDACTED] Straße [REDACTED],  
Beklagten, Berufungsbeklagten und  
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Seifensiedermeister Karl W [REDACTED] in  
B [REDACTED], E [REDACTED]-Straße [REDACTED] - [REDACTED],  
Kläger, Berufungskläger und  
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die  
mündliche Verhandlung vom 22. September 1955 unter Mit-  
wirkung der Bundesrichter Dr. Selowsky, Dr. Delbrück,  
Dr. Haidinger, Dr. Fischer und Dr. Winkelmann für Recht  
erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das  
Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts  
vom 13. Oktober 1954 aufgehoben. Die Sache  
wird zur anderweiten Verhandlung und Entschei-  
dung, auch über die Kosten der Revision, an  
das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hat dem Beklagten durch schriftlichen Vertrag vom 21. August 1952 nach Verhandlungen, an denen für den Kläger der Oberingenieur P. [REDACTED] und auf Seiten des Beklagten der Anwaltsgehilfe I. [REDACTED] teilgenommen haben, gemäß dem von I. [REDACTED] entworfenen schriftlichen Vertrage die ihm gehörende und in B. [REDACTED], S. [REDACTED], belegene Seifenfabrik samt Inventar zum Preise von 9.810 DM verkauft. Der Kaufpreis war in monatlichen Raten von 150 DM ab 15. September 1952 zu zahlen. Für den Fall, daß der Beklagte mit zwei aufeinanderfolgenden Leistungsraten im Rückstand blieb, sollte der jeweilige Restkaufpreis sofort fällig sein. Ferner war vereinbart, daß der Beklagte ab 1. September 1952 in bestimmte Verträge, darunter den Mietvertrag mit der BVG, eintrete und daß der Kläger die ihm vom Senat der Stadt B. [REDACTED] zur Führung der Seifenfabrik erteilte Gewerbeerlaubnis erst dann abmelden sollte, wenn der Beklagte eine entsprechende Gewerbeerlaubnis auf seinen Namen erhalten hätte. Zur Sicherung der Kaufpreisforderung hat der Beklagte dem Kläger an seinem im Grundbuch von W. [REDACTED] Bd. [REDACTED] Bl. 2631 verzeichneten Grundstück eine Sicherungshypothek in Höhe des genannten Betrages nebst 6% Zinsen bestellt. Der Kaufvertrag enthält folgenden Absatz:

"Die Übergabe des Betriebes mit dem aus der Anlage ersichtlichen Inventar erfolgt am 1. September 1952. Der Betrieb wird von dem Erwerber so übernommen, wie er steht und liegt und besichtigt worden ist. Veräußerer versichert, daß das Inventar mit keinen sichtbaren Fehlern behaftet ist, was vom Erwerber auch bestätigt wird."

Der Beklagte hat weder eine Rate des Kaufpreises noch die Miete an die BVG bezahlt. Diese hat wegen der

- 3 -

Miete seit 1. September 1952 gegen den Kläger ein Versäumnisurteil über 987,99 DM nebst Zinsen erwirkt.

Der Kläger verlangt von dem Beklagten auf Grund der Verfallklausel Bezahlung des gesamten Kaufpreises nebst Zinsen, die Duldung der Zwangsvollstreckung in das verpfändete Grundstück wegen dieser Forderung sowie die Befreiung von seiner Verpflichtung gegenüber der BVG durch Zahlung an diese.

Der Beklagte hält den Kaufvertrag deshalb für nichtig, weil die Vertragsklausel über die Abmeldung der Gewerbeerlaubnis gegen das B. Gesetz über die Gewerbebefreiheit vom 21. Oktober 1949 (VOBl I, 417) verstoße. Er hat den Kaufvertrag auch wegen arglistiger Täuschung und gleichzeitig wegen Irrtums angefochten und dazu behauptet, der Kläger habe ihm wahrheitswidrig zugesichert, daß der Betrieb einen Reinverdienst von 800 - 1.000 DM monatlich erbringe, er habe ihm ferner arglistig die Lebensunfähigkeit des Unternehmens verschwiegen, obwohl er nach Treu und Glauben zur Aufklärung verpflichtet gewesen wäre. Aus diesen Gründen hat der Beklagte auch die Rückgängigmachung des Vertrages verlangt. Mit der Widerklage fordert er Erteilung einer Löschungsbewilligung für die Sicherungshypothek Zug um Zug gegen Herausgabe der Fabrik mit Inventar.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und den Kläger nach dem Antrag der Widerklage verurteilt. Das Berufungsgericht hat nach dem Klageantrag erkannt und die Widerklage abgewiesen. Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts, der Kläger beantragt die Zurückweisung der Revision.



Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht legt die Vertragsbestimmung, daß der Kläger die ihm erteilte Gewerbeerlaubnis erst dann abmelden solle, wenn der Beklagte eine entsprechende Gewerbeerlaubnis auf seinen Namen erhalten habe, dahin aus, daß sie sich, jedenfalls nach dem Willen des Klägers, nur auf einen vorübergehenden Zeitraum bezogen habe, weil er fest damit gerechnet habe, daß der Beklagte die Erlaubnis alsbald erhalten werde. Es ist dem Berufungsgericht darin zu folgen, daß unter diesen Umständen dem Kläger ein Verstoß gegen das Gewerbefreiheitsgesetz nicht zur Last gelegt werden kann und daß weder für diese Klausel noch für den ganzen Vertrag eine Nichtigkeit aus § 134 BGB hergeleitet werden kann. Auf diesen Einwand ist die Revision folgerichtig nicht mehr zurückgekommen.

II. In Übereinstimmung mit dem Landgericht sieht das Berufungsgericht in der Ertragsfähigkeit eines Betriebes zutreffend eine Eigenschaft, deren Fehlen einen Sachmangel im Sinne der §§ 459 ff BGB zur Folge haben kann. Es versagt aber dem Beklagten ein Recht zur Wandlung schon deshalb, weil der Kläger den Betrieb "wie er steht und liegt und besichtigt worden ist" verkauft habe. Diese Worte bezieht das Berufungsgericht nicht nur auf das Inventar, sondern auf sämtliche Eigenschaften des Betriebes, auch auf die Ertragsfähigkeit. Der Revision ist zwar grundsätzlich darin zu folgen, daß auch bei der Auslegung einer Privaturkunde einzelne Sätze oder Satzteile nicht einzeln betrachtet werden dürfen, sondern daß der Zusammenhang zu beachten ist, in dem sie stehen. Entgegen der Meinung der Revision hat aber das Berufungsgericht auch nicht gegen diese Auslegungsregel verstoßen. Es trifft zwar zu, daß der

letzte Satz des Absatzes nur von dem Inventar spricht, aber der erste Satz bezieht sich auf den Betrieb "mit Inventar"; es kann der Revision deshalb darin nicht gefolgt werden, daß der ganze Absatz des Vertrages nur das Inventar betreffe. Im übrigen unterliegt aber die Auslegung des Vertrages nicht der Nachprüfung durch das Revisionsgericht. Bei dieser Auslegung ist es für die Frage der Wandlung auch unerheblich, ob und in welcher Form der Kläger eine bestimmte Ertragsfähigkeit zugesichert hat.

III. Der Beklagte hat den Vertrag auch wegen arglistiger Täuschung angefochten. Ein solches Anfechtungsrecht verneint das Berufungsgericht mit der Begründung, es lasse sich nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht feststellen, daß dem Beklagten bei dem Vertragsabschluß bewußt falsche Angaben gemacht worden wären. Soweit es sich hierbei darauf stützt, dem Beklagten sei der auf dem Alter und dem Gesundheitszustand des Klägers beruhende Rückgang des unmodernen und veralteten Betriebes bekannt gewesen, er habe auch bei dem vereinbarten Kaufpreis nicht mit einem monatlichen Reingewinn von 800 - 1.000 DM rechnen können, sind diese Erwägungen aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Dasselbe gilt insoweit, als das Berufungsgericht eine Verpflichtung des Klägers verneint, den sachkundigen Beklagten über die allgemeinen Schwierigkeiten der Seifenindustrie in [REDACTED] zu unterrichten. Die Revision rügt aber mit Recht, daß das Berufungsgericht hier einen erheblichen Beweisantritt des Beklagten übergangen hat.

1. Der Beklagte hatte in dem Schriftsatz vom 29. Oktober 1953 (Bl 65, S 9) behauptet und unter Beweis gestellt, der Kläger habe vor Beginn der Verhandlungen mit dem Beklagten vergeblich versucht, den Betrieb für 2.000 DM zu ver-

kaufen oder ihn auszuschlachten. Hierzu hat das Berufungsgericht, wie die Revision zutreffend hervorhebt, nicht Stellung genommen, aber auch wenn dies als richtig unterstellt wird, würde in diesem Verhalten des Klägers keine arglistige Täuschung liegen, weil es sich nach dem Vortrag des Beklagten hier um einen Versuch zu einen Verkauf zum Zwecke der Verschrottung und nicht zum Zwecke der Weiterführung des Betriebes gehandelt hat. Die für die Bemessung des Kaufpreises maßgebenden Umstände liegen für diese beiden Fälle so verschieden, daß eine Verpflichtung zur Offenbarung für den Verkäufer nicht bejaht werden kann.

2. Der Beklagte hatte aber in demselben Schriftsatz auch unter Beweis gestellt, der Kläger habe ihm vor und bei Vertragsabschluß ausdrücklich und wörtlich zugesichert: "Ich habe in den letzten Jahren einen monatlichen Reingewinn von 800 - 1.000 DM gehabt, obwohl ich durch Krankheit verhindert, mich nicht so um das Geschäft kümmern konnte, wie es erforderlich gewesen wäre. Diesen Umsatz hast Du auch bestimmt." (Bl 63, S 5 des Schriftsatzes). Der Kläger hat diese Behauptung bestritten und sich zur eidlichen Bekräftigung des Gegenteils bereit erklärt. Auch wenn eine Zusicherung als solche aus den zu II. erörterten Gründen keine Ansprüche aus Mängelhaftung ergeben kann, könnte in der Erklärung eine arglistige Täuschung jedenfalls dann liegen, wenn sie den Sinn hatte, daß der früher erzielte und auch für den Beklagten zu erwartende Umsatz einen solchen monatlichen Reingewinn bringen würde. Es ist zwar streitig, ob dieser Umstand für den Abschluß des Vertrages ursächlich war; da aber das Berufungsgericht über die behauptete Zusicherung keine positive Feststellung getroffen hat, so kann aus seinen Feststellungen nicht entnommen werden, daß diese Ursächlichkeit zu verneinen wäre. Das Berufungsgericht hätte daher den vom Beklagten ange-

tretenen Beweis erheben müssen, bevor es eine arglistige Täuschung verneinte. Deshalb kann das auf diesem Mangel beruhende Berufungsurteil nicht aufrecht erhalten werden.

Die nicht s ruchreife Sache war an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Das Berufungsgericht hatte von seinem Rechtsstandpunkt aus keinen Anlaß, den objektiven Wert des dem Beklagten verkauften Betriebes zu prüfen und die darüber von dem Beklagten angetretenen Beweise zu erheben. Es hatte auch keinen Anlaß, zu der Frage Stellung zu nehmen, ob und inwieweit die Ansprüche des Beklagten durch die von dem Kläger behauptete Veräußerung einzelner Inventarstücke beeinträchtigt werden. Diese Fragen können erst dann und insoweit bedeutsam werden, als das Berufungsgericht bei der erneuten Prüfung eine arglistige Täuschung für erwiesen hält. Es muß beiden Parteien überlassen bleiben, die von ihnen hierzu aufgestellten Behauptungen bei der anderweiten Verhandlung erneut vorzutragen.

Das Berufungsgericht wird auch über die Kosten der Revision zu entscheiden haben.

Dr. Selowsky   Dr. Delbrück   Dr. Haidinger   12. 1. 1904  
Dr. Fischer   Dr. Winkelmann