

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 63/80

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

26. Februar 1981

Hellmann,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der A [REDACTED] U [REDACTED] GmbH & Co. B [REDACTED]
[REDACTED]-KG, vertreten durch ihre persönlich haftende
Gesellschafterin, die A [REDACTED] U [REDACTED] GmbH,
diese vertreten durch ihren Geschäftsführer, den Kauf-
mann Hans-Jörg K [REDACTED], B [REDACTED]weg [REDACTED], B [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter: Beklagte und Revisionsklägerin,
Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED]-

g e g e n

die Kauffrau Karsta R [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],
B [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter: Klägerin und Revisionsbeklagte,
Rechtsanwalt [REDACTED]-

Der IVa - Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 26. Februar 1981
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hoegen und die Richter
Rottmüller, Dehner, Dr. Schmidt-Kessel und Dr. Zopfs

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das
Urteil des 10. Zivilsenats des Kammergerichts
vom 19. März 1979 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision trägt die Beklagte.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt von der Beklagten Rückzahlung
von ihr geleisteten Maklerhonorars nach Aufhebung des
vermittelten Kaufvertrages.

Aufgrund Vermittlung der Beklagten kaufte die
Klägerin eine Eigentumswohnung und zahlte die hierfür der
Beklagten versprochene Maklerprovision. Diese Wohnung be-
findet sich in einem Gebäude, dessen im gemeinschaftlichen
Eigentum aller Wohnungseigentümer stehender Bodenraum
nur unter Benutzung der verkauften Wohnung als Durchgang
zu erreichen ist. In dem notariell beurkundeten Kaufver-

- 3 -

trag erklärte der Verkäufer hierzu:

Aufgrund besonderer Vereinbarungen mit sämtlichen Wohnungseigentümern habe ich auch das Sondernutzungsrecht an dem Boden des Gebäudes..... Auch dieses Sondernutzungsrecht wird auf den dies annehmenden Käufer übertragen.

Die übrigen Wohnungseigentümer weigerten sich jedoch, der Eintragung eines derartigen Sondernutzungsrechtes in das Wohnungseigentumsgrundbuch zuzustimmen. Deshalb schaltete die Klägerin den Notar ein. Mit der vom Notar entworfenen Aufhebungsvereinbarung war die Erbin des bald nach Vertragsschluß verstorbenen Verkäufers nicht einverstanden. Sie leitete aber gegen den Hausverwalter und die anderen Wohnungseigentümer vor dem Amtsgericht ein Verfahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz mit dem Ziel ein, der Klägerin das Sondernutzungsrecht zu verschaffen. Dieses blieb erfolglos. In dem Beschluß des Amtsgerichts wurde ausgeführt, der Verkäufer habe etwas veräußert, von dem er gewußt habe, daß es ihm nicht zustand. Von dem Inhalt des Beschlusses wurde die Klägerin durch die Erbin des Verkäufers unterrichtet. Daraufhin erklärte die nunmehr anwaltlich vertretene Klägerin die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung. Der auf Notar-Anderkonto eingezahlte Kaufpreis wurde an sie zurückbezahlt, während sie der Löschung der für sie eingetragenen Auflassungsvormerkung zustimmte.

Das Landgericht hat der auf Rückzahlung der Provision gerichteten Klage stattgegeben. Das Kammergericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision begehrt die Beklagte die Abweisung der Klage.



Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

Das Berufungsgericht hat die Auffassung vertreten, der von der Beklagten vermittelte Kaufvertrag sei entweder infolge Anfechtung wegen arglistiger Täuschung von Anfang an nichtig gewesen oder zumindest aus einem ihm von Anfang an anhaftenden Grunde aufgehoben oder rückgängig gemacht worden, der die Klägerin zur Anfechtung gemäß § 119 Abs. 2 BGB berechtigt hätte, wenn diese nicht durch die Sonderregelung der §§ 459 ff BGB ausgeschlossen wäre. Das Berufungsgericht hat offengelassen, ob die Klägerin zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung berechtigt war. Auf jeden Fall habe die Klägerin bei Abschluß des Kaufvertrages geglaubt, ein dauerndes, dinglich gesichertes Recht am Bodenraum zu erwerben. Das habe ihr der Verkäufer jedoch nicht zu verschaffen vermocht. Sie habe also über eine verkehrswesentliche Eigenschaft der Wohnung geirrt.

Die Revision wendet sich gegen die Annahme einer Anfechtungsklage mit der Begründung, die Klägerin habe erkennen können, daß der Verkäufer ihr nur ein schuldrechtliches Nutzungsrecht am Bodenraum habe verschaffen können. Ein solches Recht habe in Anbetracht der tatsächlichen Verhältnisse vollkommen genügt.

Damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts irrte sich die Klägerin bei dem Abschluß des Kaufvertrages über das Be-

stehen und damit über den Erwerb eines dauernden, dinglich gesicherten Sondernutzungsrechtes an dem Bodenraum. Dieser festgestellte Irrtum begründete die Anfechtungsklage; die Unvermeidbarkeit des Irrtums ist dafür nicht Voraussetzung (RGZ 62, 201, 205; Staudinger/Dilcher 12. Aufl. § 119 Rdn. 76). Dabei kommt es nicht darauf an, ob - was das Berufungsgericht annimmt und die Revision bekämpft - der Irrtum der Klägerin als ein Irrtum über eine verkehrswesentliche Eigenschaft der gekauften Eigentumswohnung aufzufassen ist. Entscheidend ist vielmehr, daß die Klägerin sich jedenfalls im Irrtum über den Inhalt ihrer Erklärung befand (§ 119 Abs. 1 BGB). Sie glaubte, das Verkaufsangebot des Verkäufers und ihre Annahmeerklärung seien auf den Erwerb eines dauernden, dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts hinsichtlich des Bodenraumes gerichtet. In Wahrheit hatten die beiden nach ihrem objektiven Inhalt übereinstimmenden Erklärungen jedoch nur das dem Verkäufer zustehende schuldrechtliche, nicht dauernde und nicht dinglich gesicherte Nutzungsrecht zum Gegenstand. Die subjektive Vorstellung der Klägerin wich also von dem ab, was sie objektiv erklärte.

Von ihrem Anfechtungsrecht nach § 119 Abs. 1 BGB hat die Klägerin nach den nicht angegriffenen tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts spätestens Gebrauch gemacht, als sie nach dem für die Erbin des Verkäufers erfolglosen Verfahren vor dem Amtsgericht ausdrücklich die Anfechtung erklärte. Diese Anfechtungserklärung begründete sie zwar mit einer arglistigen Täuschung seitens des Verkäufers. Darin liegt aber nach den Umständen gleichzeitig die Erklärung, daß sie - ob getäuscht oder nicht - bei der Abgabe ihrer Willenserklärung auf Abschluß des

Kaufvertrages über deren Inhalt im Irrtum war.

Diese Anfechtungserklärung erfolgte auch rechtzeitig, nämlich ohne schuldhaftes Zögern (§ 121 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Klägerin hatte durch Übersendung des Entwurfs einer Aufhebungsvereinbarung alsbald erkennen lassen, daß sie sich wegen des streitigen Punktes vom Kaufvertrag lösen wollte. Daraufhin hatte es die Erbin des Verkäufers unternommen, die anderen Wohnungseigentümer zur Einräumung des dinglichen Sondernutzungsrechts zu veranlassen. Als ihre Bemühungen gescheitert waren und sie das der Klägerin mitgeteilt hatte, erklärte diese "noch einmal ausdrücklich" (wegen arglistiger Täuschung) die Anfechtung. Unter diesen Umständen kann die Erklärung nach Treu und Glauben nicht als schuldhaft verzögert angesehen werden, selbst wenn in dem ersten Aufhebungsbegehren der Klägerin noch keine Anfechtung im rechtstechnischen Sinne sollte erblickt werden

können.

Die Vorschriften der §§ 459 ff. BGB über die Gewährleistung im Kaufrecht stehen einer Anfechtung wegen Inhaltsirrtums nach § 119 Abs. 1 BGB nicht entgegen.

Danach entfällt der Maklerlohnanspruch der Beklagten schon wegen der berechtigten Irrtumsanfechtung; insoweit ist die Rechtslage nicht anders als bei der Anfechtung des Hauptvertrages wegen arglistiger Täuschung (vgl. dazu BGH Urteil vom 29. November 1978 - IV ZR 44/77 - NJW 1979, 975). Deshalb kommt es auf weitere Fragen nicht mehr an.

Dr. Hoegen

Rottmüller

Dehner

Dr. Schmidt-Kessel

Dr. Zopfs