

## BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

Ib ZR 149/64

## URTEIL

Verkündet am

14. Dezember 1966  
Wüst,  
Justizhauptsekretär  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Automatenaufstellers Wolfgang G [REDACTED] in K [REDACTED],  
G [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]  
und Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Hans H [REDACTED] in B [REDACTED], S [REDACTED]  
Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]  
und Dr. [REDACTED] - .

Der Ib-Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Dezember 1966 unter Mitwirkung der Senatspräsidentin Dr. Krüger-Nieland und der Bundesrichter Jungbluth, Dr. Sprenkmann, Dr. Mösl und Alff

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 2. Oktober 1964 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger betrieb - neben einem anderen kaufmännischen Unternehmen - vom 4. Februar bis 28. Juni 1960 die Aufstellung von Spielautomaten und Musikboxen im Raume Konstanz. Er hatte das Geschäft von dem Aufsteller Bernd Z. erworben, dessen Wohnung in K., G.straße, er zugleich übernahm; für Geschäft und Wohnung hatte er einen Kaufpreis von 59.000,- DM entrichtet.

Am 21. Juni 1960 verkaufte der Kläger das Automaten-aufstellgeschäft und die Wohnungseinrichtung an den Beklagten; die für den vorliegenden Rechtsstreit wesentlichen Bestimmungen des von einem Rechtsanwalt entworfenen Kaufvertrages lauten wie folgt:

- 3 -

"§ 1

1. Der Verkäufer verkauft an den Käufer das Automatenaufstellgeschäft, zu dem 15 Musikboxen und 21. Spielautomaten nebst Zubehör gehören, lt. anliegendem Verzeichnis, das Gegenstand des vorliegenden Vertrags ist, zum Preise von DM 60.000,- (DM 53.000,- für das Automatengeschäft, DM 7.000,- für die Wohnungseinrichtung).

....

§ 6

Die mündlich abgeschlossenen Verträge mit den Gastwirten wegen der Aufstellung der Geräte sind dem Käufer bekannt, insbesondere weiß er, welche Prozentsätze den Gastwirten am Spielgewinn zustehen.

....

§ 9

1. Der in § 1 genannte Kaufpreis ... von insgesamt DM 60.000,- wird wie folgt beglichen:
  - a) DM 15.000,- werden sofort per Scheck ... gezahlt,
  - b) der Rest von DM 45.000,- ist mit 5 v.H., beginnend ab 1. Juli 1960, zu verzinsen und wie folgt zu zahlen:
    - aa) DM 15.000,- sind bis spätestens zum 1. Oktober 1960 fällig,
    - bb) der sich dann ergebende Rest von DM 30.000,- ist in monatlichen Raten von jeweils DM 1.000,- fällig jeweils am 1. eines jeden Monats beginnend am 1. August 1960 zu zahlen. Für diese Ratenzahlungen übergibt der Käufer dem Verkäufer Wechsel....
2. Kommt der Käufer mit einer Ratenzahlung länger als drei Wochen in Verzug, dann ist der ganze Restbetrag auf einmal fällig.

....



§ 11

1. Dem Käufer ist bekannt, daß Eigentümer der Wohnung K [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED], eine Genossenschaft ist und daß ein Herr Bernd Zeisel Hauptmieter dieser Wohnung ist. Dieser Herr Z [REDACTED] hat mit Vertrag vom 4. Februar 1960 dem Verkäufer die Wohnung in Untermiete überlassen.

Der Verkäufer tritt dieses Untermietrecht an den Käufer ab.

...."

Ferner trafen die Parteien am selben Tage eine Ergänzungsvereinbarung, in der es heißt:

"Der Verkäufer (H [REDACTED]) erklärt aufgrund seiner Kenntnis vom bisherigen Geschäftsgang im verkauften Automatengeschäft dem Käufer gegenüber, daß bei ordnungsgemäßer Geschäftsführung der Käufer seinen Wechselverpflichtungen aus dem Vertrag vom 21. Juni 1960 nachkommen kann."

Endlich unterzeichneten beide Parteien am 23. Juni 1960 folgende Erklärung:

"Die Unterzeichneten erklären hiermit übereinstimmend, daß der Käufer inzwischen sämtliche im Vertrag verkauften Gegenstände besichtigt hat. Er wurde in das Automatengeschäft eingeführt und mit den Gastwirten bekanntgemacht. Sämtliche Gegenstände sind übergeben, wie besichtigt, und wie sie stehen und liegen."

Am 21. Juni 1960 zeigte der Beklagte gemäß § 14 GewO der zuständigen Behörde die ab 1. Juli 1960 vorgeschene Aufnahme des Aufstellgewerbebetriebes an.

In der Folgezeit traten für den Beklagten Schwierigkeiten im Besitz der Wohnung ein. Die Behörden hielten seine Abmachungen in dieser Hinsicht für unwirksam und drangen anfänglich auf Räumung. Mit Rücksicht auf seine Eigenschaft als Sowjetzonenflüchtling ließen sie ihm jedoch bisher die Wohnung.

Da sich auch die geschäftliche Entwicklung nicht so vollzog, wie der Beklagte es erwartet hatte, wandte er sich mit seinem Schreiben vom 5. August 1960 an den Kläger, um "ihm sein Herz auszuschütten". Ohne ihm Vorwürfe machen zu wollen, da der Kläger das Gewerbe und seinen Wert ebenso wenig gekannt habe wie er, rügte der Beklagte die Angaben des Klägers bei den Verkaufsverhandlungen, wonach u.a. der Betrieb sich in einem einwandfreien Zustand befunden haben sollte. Der Beklagte gab an, er habe diverse Reparaturen an den Geräten ausführen, Platten austauschen müssen und stehe nun vor der Tatsache, daß acht Spielautomaten bis Ende 1960 durch neue ersetzt werden müßten, da ihre Nutzungsdauer ablaufe. Zwei Stück habe er bereits ausgetauscht und zwei neue für zusätzliche Aufstellungen angeschafft. Da er zudem die Wohnung wahrscheinlich nicht behalten könne und der Kaufpreis für das Geschäft und die Wohnung erheblich übersetzt sei, mache er im Hinblick auf die eingetretenen finanziellen Schwierigkeiten dem Kläger den Vorschlag, den restlichen per 1. Oktober 1960 fälligen Kaufpreisanteil von 15.000,- DM "stehen zu lassen" und, falls der Kläger den Kaufpreis nicht entsprechend dem wirklichen Wert des Geschäfts mindere, sich mit ihm gemeinsam um einen neuen Käufer zu bemühen. Im übrigen wolle er seinen Verpflichtungen ehrlich und korrekt nachkommen, soweit es ihm möglich sei. Er werde das Geschäft auch so gestalten, daß es gut laufe.

Unter dem 26. August 1960 wiederholte der Beklagte seine Darstellung mit dem weiteren Vorwurf, der Kläger habe gewußt, daß einige Geräte nicht eingesetzt werden könnten und daß ein Teil der Gastwirte, bei denen Geräte aufgestellt gewesen seien, sich um andere Aufsteller bemüht hätten; auch seine Angaben über den Geschäftsgewinn stimmten mit den Tatsachen nicht überein.

Nachdem zwischen den Parteien eine mündliche Rücksprache im August oder September 1960 zu keiner Einigung im Sinne der Vorschläge des Beklagten geführt hatte, ließ der Beklagte durch seinen Prozeßbevollmächtigten den Vertrag vom 21. Juni 1960 wegen arglistiger Täuschung anfechten. In einem persönlichen Schreiben vom 19. November 1960 forderte der Beklagte den Kläger auf, das Geschäft gegen Rückerstattung der Anzahlung von 15.000,- DM und der ersten drei gezahlten Raten vom 1. August bis 1. Oktober 1960 in Höhe von jeweils 1.000,- DM zurückzunehmen. Er teilte ferner mit, daß er 16 neue Automaten angeschafft habe, und zwar acht zum Ersatz für solche Automaten, die wegen Ablaufs der Zulassung außer Betrieb zu setzen waren, und acht für neu geschaffene Aufstellplätze.

Der Kläger verlangt Zahlung des restlichen Kaufpreises von 60.000,- DM abzüglich gezahlter 18.000,- DM, also 42.000,- DM.

Nachdem im Urkundenprozeß der Beklagte durch Vorbehaltsurteil vom 5. Mai 1961 zur Zahlung von 42.000,- DM nebst 5 v.H. Zinsen ab 1. Juli 1960 verurteilt worden ist, hat im Nachverfahren der Kläger beantragt,

das vorgenannte Urteil für vorbehaltlos zu erklären.

Der Beklagte hat beantragt,

unter Aufhebung des Vorbehaltsurteils die  
Klage abzuweisen.

Er hat seine vorprozessualen Behauptungen wiederholt und die Ansicht vortreten, der Kaufvertrag sei wegen Wuchers nichtig. Auch greife die Anfechtung durch, da der Kläger bewußt unrichtige Angaben über Geschäft und Wohnung gemacht und notwendige Angaben für den Betrieb des Geschäfts arglistig unterlassen habe. In einem Verkaufsangebot des Maklers Stein, auf das hin er, der Beklagte, mit dem Kläger die Verbindung aufgenommen habe, seien weiterhin unrichtige Angaben gemacht worden, so daß er infolge Verstoßes gegen § 4 UWG im Wege des Schadensersatzes Rückgängigmachung des Kaufs verlangen könne. Er habe seinen Willen insoweit verschiedentlich in der Weise bekundet, daß er dem Kläger das Geschäft zur Verfügung gestellt habe.

Das Landgericht hat sein Urteil vom 5. Mai 1961 für vorbehaltlos erklärt; die Berufung des Beklagten wurde zurückgewiesen. Mit seiner Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, begehrt der Beklagte weiterhin Aufhebung des Vorbehaltsurteils und Klageabweisung.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hält den Klageanspruch für begründet, da nach § 9 Nr. 2 des Kaufvertrages der restliche Kaufpreisanspruch fällig geworden sei. Die vom Beklagten vor Klageerhebung gezahlten Teile des Kaufpreises seien berücksichtigt; soweit der Beklagte nach Klageerhebung im Wege der Zwangsvollstreckung geleistet habe,

handle es sich um keine Erfüllung, da er diese Zahlungen unter dem Vorbehalt der Rückforderung im Falle eines obsiegenden Urteils entrichtet habe.

1. Der Kaufvertrag sei, so legt das angefochtene Urteil dar, nicht wegen Wuchers (§ 138 Abs. 2 BGB) nichtig, da der Kläger nicht die Unerfahrenheit des Beklagten ausgenutzt habe. Es möge zwar zutreffen, daß der Beklagte auf dem Gebiete der Automatenaufstellung keine Geschäftskennntnisse gehabt habe, als er sich zum Kauf entschlossen habe; dieser Mangel an Erfahrung auf einem Einzelgebiet reiche aber nicht aus, um - bei Vorliegen der übrigen Tatbestandsmerkmale - eine Ausbeutung der Unerfahrenheit im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB zu bejahen. Der Beklagte sei in der sowjetischen Besatzungszone lange Zeit selbständiger Kaufmann gewesen, so daß der Kläger in ihm einen Geschäftspartner habe sehen dürfen, der kaufmännisch habe denken können und in der Lage gewesen sei, sich über Kaufpreis und Geschäftsaussichten Gedanken zu machen. Die Tatsache, daß er sich als Flüchtling um eine neue Existenz bemüht habe, sei demgegenüber ohne Bedeutung.

Entsprechendes gelte auch für den Verkauf der Wohnungseinrichtung. Dabei könne dahinstehen, welchen Wert die einzelnen Gegenstände hatten; denn der Beklagte habe nicht nur die einzelnen Sachen, sondern auch die im Kaufvertrage gekennzeichnete Rechtsposition erwerben wollen, wobei die Beweisaufnahme ergeben habe, daß ihm die der Wohnungsüberlassung entgegenstehenden rechtlichen Schwierigkeiten bekannt gewesen seien. Als Kaufmann, dem auch in dieser Beziehung keine Unerfahrenheit zugebilligt werden könne, habe er sie in seine wirtschaftlichen Erwägungen einbezogen; auch wenn er der Wohnung einen möglicherweise überhöhten

Wert zugemessen habe, sei das noch kein Anzeichen für Unerfahrenheit im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB.

Auch nach § 138 Abs. 1 BGB, so fährt das angefochtene Urteil fort, sei der Kaufvertrag nicht unwirksam. Selbst wenn man ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung annehme, fehle es doch an einer verworflichen Gesinnung des Klägers, der für das Geschäft lediglich fast denselben Kaufpreis gefordert habe, den er selbst wenige Monate zuvor an den Vorverkäufer gezahlt habe; auch habe der Beklagte selbst, wie sich aus seinen - im Tatbestand angeführten - Briefen ergebe, den Kläger für redlich gehalten. Im übrigen fehle es an einer ausreichenden Darlegung, daß der Kaufpreis in einem auffälligen Mißverhältnis zum Wert des Kaufgegenstandes stehe; man könne für die Errechnung eines angemessenen Kaufpreises nicht, wie der Beklagte das getan habe, nur den reinen Marktwert der Geräte ansetzen, sondern man müsse auch den inneren Wert des Unternehmens berücksichtigen. Daß das gekaufte Unternehmen im Raume Konstanz gut eingeführt gewesen sei, ergebe sich schon daraus, daß der Beklagte innerhalb weniger Monate acht weitere Aufstellplätze hinzugewonnen habe; auch habe der Kläger beim Verkauf des Geschäftes einen Gewinn erzielen dürfen, zumal er selbst rund 60.000,- DM aufgewendet gehabt habe. Nicht anders liege es für die Wohnung; auch wenn der reine Marktwert der übergebenen Möbel nur rund 2.500,- DM betragen habe, sei doch die Nutzungsmöglichkeit an der Wohnung mitverkauft gewesen, die zwar rechtlich wertlos gewesen sein möge, aber im Ergebnis doch zum Verbleib des Beklagten in der Wohnung zu einem ungewöhnlich niedrigen Mietzins von 120,- DM monatlich geführt habe.

Ob die gegen diese Darlegungen gerichteten Angriffe der Revision durchdringen würden, kann dahingestellt bleiben; denn die auf die allgemeine Sachrüge gebotene sachlich-rechtliche Nachprüfung führt schon aus einem anderen Grunde zur Aufhebung des angefochtenen Urteils.

II. 1. Der Beklagte fühlt sich vom Kläger u.a. durch die zusätzliche Erklärung vom 21. Juni 1960 darüber getäuscht, daß er aus den Einnahmen des Geschäftes seine Wechselverpflichtungen in Höhe von 1.000,- DM monatlich erfüllen könne.

Das Berufungsgericht führt dazu aus, diese Erklärung des Klägers sei objektiv nicht unrichtig; denn sie habe, wie schon das Landgericht dargelegt habe, nur dartun sollen, daß nach den Erfahrungen des Klägers die Bruttoeinnahmen es ermöglichten, 1.000,- DM im Monat davon zur Erfüllung der Wechselverpflichtungen zu verwenden. Sie beruhe auf einer Gegenüberstellung der Bruttoeinnahmen und der allgemein üblichen Generalunkosten, die das Aufstellgeschäft verursache; besondere Aufwendungen außerhalb dieses Bereichs, insbesondere Rückstellungen für den Neuerwerb von Spielautomaten oder Musikboxen, blieben dabei außer Betracht. Beide Parteien hätten bei dieser Erklärung davon ausgehen müssen, daß die Einnahmen aus dem Geschäft niemals ausreichen konnten, um alle Bedürfnisse und Verpflichtungen des Beklagten befriedigen zu können; außer Zweifel sei gestanden, daß die restliche Kaufpreissrate von 15.000,- DM (zum 1. Oktober 1960) aus anderen Mitteln zu zahlen war; auch habe keine Partei bei dieser Erklärung unterstellen können, daß der Lebensunterhalt, dessen Umfang der Kläger nicht habe übersehen können, aus den Einnahmen zu bestreiten wäre. Der Kläger habe vielmehr nichts

anderes zum Ausdruck bringen wollen, als daß der Beklagte in der Lage wäre, die Generalunkosten des Geschäfts aus den Einnahmen zu decken und daß daneben ein Betrag von rund 1.000,- DM übrig bliebe, der für die Deckung der Wechsel verwendet werden könnte.

2. Diese Darlegungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Der eigenen Aufstellung des Klägers im Schriftsatz vom 16. Januar 1962 ist zu entnehmen, daß er in viereinhalb Monaten (9. Februar bis 23. Juni 1960) Reineinnahmen von 5.089,69 DM, im Monat also von rund 1.100,- DM hatte, ohne daß in dieser Aufstellung Rücklagen für die Neuanschaffung von Geräten berücksichtigt worden wären. Demgegenüber hatte der Beklagte im Schriftsatz vom 12. Februar 1962 eine Gegenrechnung aufgemacht, wonach ihm von einer Bruttoeinnahme von monatlich 2.200,- DM nach Abzug der Unkosten von 1.820,- DM noch eine Reineinnahme von 380,- DM im Monat verbleibe, von der er seinen Lebensunterhalt bestreiten und seine Wechselverpflichtungen erfüllen solle; dabei hat er einen Betrag von 460,- DM monatlich als Rücklage für Neuanschaffungen anstelle von auszuscheidenden Geräten angesetzt.

Selbst wenn man von den Zahlenangaben des Klägers ausgeht, würden dem Beklagten nach Erfüllung seiner Wechselverpflichtungen monatlich noch rund 100,- DM verblieben sein, von denen er seinen Lebensunterhalt und die Neuanschaffung von Geräten zu bestreiten gehabt hätte. Es ist aber mit der Lebenserfahrung nicht vereinbar, daß der Erwerber eines Geschäftes eine Erklärung, wie sie der Verkäufer hier abgegeben hat, dahin verstehen solle, die aus

dem Geschäft zu erzielenden Einnahmen würden auf die Dauer von zweieinhalb Jahren nur eben ausreichen, die Kaufpreistraten zu entrichten, während der Erwerber für seinen Lebensunterhalt und für die zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs notwendigen Neuanschaffungen auf anderweit zu beschaffende Mittel zurückgreifen müsse; diese Annahme liegt besonders dann außerhalb vernünftiger Erwägung, wenn der Erwerber - wie hier -, dem Veräußerer erkennbar, als Flüchtling eine neue Existenz gründen will, das zu erwerbende Geschäft seine einzige Einnahmequelle sein soll und die verfügbaren Mittel offensichtlich nicht ausreichen, den Kaufpreis sofort ganz zu bezahlen. Daraus, daß 15.000,- DM sofort und weitere 15.000,- DM nach drei Monaten zu zahlen waren, kann nicht geschlossen werden, daß der Beklagte die Erklärung des Klägers dahin zu verstehen gehabt hätte, er müsse auch auf weitere 30 Monate seinen Lebensunterhalt und die Kosten von Neuanschaffungen nicht dem Geschäftsgewinn, sondern anderen Eigenmitteln entnehmen, und der Gewinn reiche allenfalls aus, auf diese lange Zeit gerade die Kaufpreistraten zu entrichten, ohne daß sich auch nur ein Mindestbetrag für den notdürftigen Unterhalt erübrigen ließe.

Dabei ist vor allem zu berücksichtigen, daß zu der in der Erklärung des Klägers vorausgesetzten "ordnungsgemäßen Geschäftsführung" auch die Bildung von Rücklagen für die Neuanschaffung von Geräten gehört, denn anderenfalls wäre der Umfang des Geschäfts wegen des zwangsweisen Ausfalls der Spielautomaten nach jeweils dreijähriger Benutzung nach Ablauf der dreißigmonatigen Ratenzahlungen nahezu auf nichts zusammengeschrumpft; dann aber reichten

nach den eigenen Zahlenangaben des Klägers die monatlichen Reineinnahmen nicht einmal aus, auch nur den Wechselverpflichtungen nachzukommen. Solche Rücklagen waren um so notwendiger, als nach den unbestrittenen Angaben des Beklagten schon wenige Monate nach der Übernahme des Geschäfts bei acht Spielautomaten die dreijährige Betriebsdauer abgelaufen war und daher Neuanschaffungen alsbald erforderlich wurden.

Angesichts dieses Sachverhalts kann das Revisionsgericht von sich aus feststellen, daß der Inhalt der vom Kläger abgegebenen Erklärung objektiv unrichtig war; die gegenteilige Feststellung des Berufungsgerichts ist rechtsfehlerhaft zustandegekommen; denn sie verkennt, daß bei einem Geschäftsbetrieb der vorliegenden Art, der in dem Umfang, wie er von den Parteien bei der Berechnung des Reingewinns zugrunde gelegt worden ist, überhaupt nur aufrechterhalten werden kann, wenn Geräte, die während eines verhältnismäßig kurzen Zeitraums wertlos werden, durch neue Geräte ersetzt werden, die Aufwendungen für derartige Neuerwerbungen zu den "Generalgeschäftsunkosten" zu rechnen sind. Das hat bereits das Landgericht, auf dessen Urteil das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang ausdrücklich verweist, verkannt, indem es einerseits davon ausgeht, der Ergänzungsvertrag vom 21. Juni 1960 sei dahin auszulegen, daß der an diesem Tag vorhandene Automatenbestand für die zugesicherte Einnahmehöhe maßgebend sei, andererseits aber die zur Erhaltung dieses Bestandes erforderlichen Rücklagen nicht bei der Berechnung des Reingewinns berücksichtigt.

3. Dieser Rechtsfehler nötigt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils. Das Revisionsgericht kann aber aufgrund der bisherigen tatsächlichen Feststellungen nicht abschließend entscheiden, ob die vom Beklagten erklärte Anfechtung wegen arglistiger Täuschung durchgreift.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, daß aus den im Tatbestand angeführten Briefen des Beklagten vom 5. und vom 26. August 1960 keine Bestätigung des Kaufvertrages (§ 144 BGB), und damit kein Verzicht auf sein etwaiges Anfechtungsrecht entnommen werden kann. Ein solcher Verzicht ist nur anzunehmen, wenn aus dem Verhalten eines Berechtigten unzweideutig hervorgeht, er wolle einen ihm bekannten Anfechtungsgrund, der ihn zur Anfechtung berechtigen würde, nicht geltend machen. Für einen solchen Verzicht in Kenntnis der Anfechtungsmöglichkeit obliegt dem Anfechtungsgegner die Darlegungs- und Beweislast (RGZ 68, 401); ihr wird in der Regel mit dem Nachweis genügt, daß der Anfechtungsberechtigte in der Zeit, als er das Verhalten entfaltete, in dem die Bestätigung gefunden wird, von den die Anfechtung begründenden Tatsachen Kenntnis hatte (RGZ aaO), und zwar nicht nur von den objektiven Mängeln, die ihm beim Vertragsschluß verborgen geblieben sind, sondern auch von dem subjektiven Tatbestand der arglistigen Täuschung auf seiten des Anfechtungsgegners (Urteil des Senats vom 26. Oktober 1966 - Ib ZR 108/64).

In der Wendung in dem Schreiben vom 5. August 1960, der Beklagte werde seinen Verpflichtungen "ehrlich und korrekt nachkommen", soweit es ihm möglich sei, kann eine Bestätigung des Kaufvertrages schon deshalb nicht erblickt werden, weil der Beklagte zugleich unter Hinweis auf die

im einzelnen dargelegten Beanstandungen eine Herabsetzung des Kaufpreises oder eine gemeinsame Bemühung um einen neuen Käufer bei Stundung der fälligen Restkaufpreistraten gefordert hat; darin kommt gerade der Wille zum Ausdruck, am Vertrage nicht unverändert festhalten zu wollen.

Bei dieser Sachlage wird das Berufungsgericht unabhängig von den angeführten Schreiben zu prüfen haben, ob durch die Ergänzungsvereinbarung vom 21. Juni 1960 der Tatbestand einer arglistigen Täuschung verwirklicht worden ist.

Auf die übrigen Punkte, durch die sich der Beklagte vom Kläger getäuscht fühlt, braucht im vorliegenden Revisionsverfahren nicht eingegangen zu werden, weil die insoweit von der Revision erhobenen Rügen keinesfalls zu einer Abweisung der Klage im gegenwärtigen Prozeßstadium, sondern höchstens in gleicher Weise wie die auf die Ergänzungsvereinbarung gestützte Anfechtung zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht zur weiteren Sachaufklärung führen könnten.

4. Aber auch wenn die Anfechtung nicht durchgreift, wird das Berufungsgericht zu prüfen haben, ob dem Beklagten Gewährleistungsansprüche wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft (§ 459 Abs. 2 BGB) zustehen; dabei kann die Zusicherung einer bestimmten Einnahmenhöhe ebenso eine Eigenschaft des Geschäfts betreffen wie die Zusicherung der Mietzinshöhe die Eigenschaft eines Grundstücks (vgl. RG HRR 1932, 1439; BGB-RGRK aaO § 459 Anm. 24); in diesem Rahmen werden die Schreiben vom August 1960 daraufhin zu würdigen sein, ob in ihnen nicht bereits das Verlangen nach Minderung des Kaufpreises enthalten ist.

IV. Nach allem war die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Krüger-Nioland

Jungbluth

Sprenkman

Mösl

Alff