

BUNDESGERICHTSHOF

2078 026

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 185/63

URTEIL

Verkündet am

31. Mai 1965
Klett, Justiz-
obersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Komponisten Dr. phil. Paul L. [REDACTED] in G. [REDACTED],
H. [REDACTED]-E. [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Hermann S. [REDACTED] in M. [REDACTED], D. [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Mai 1965 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 8. Mai 1963 aufgehoben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das dem Beklagten gehörende Grundstück München, Fendstraße 3 ist zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fendstraße 5 mit zwei Grunddienstbarkeiten belastet, die dem jeweiligen Eigentümer von Fendstraße 3 verbieten, auf diesem Grundstück eine "Wirtschaft" und einen Flaschenbierhandel zu betreiben. Im April 1957 nahm der Kläger, Eigentümer des Grundstücks Fendstraße 2 und des dort errichteten Hotels S [REDACTED], Verhandlungen mit dem Beklagten auf, um die damals von den Mietern E [REDACTED] und Sch [REDACTED] innegehabten Räume im Erdgeschoß zu mieten. Ein Mietvertrag über die bisher von E [REDACTED] [REDACTED] genutzten Räume nebst Zusatzvereinbarung kam am 20. April 1957 zustande. Nach der Darstellung des Klägers waren sich die Parteien von Anfang an darüber einig, daß in den Mieträumen eine Gastwirtschaft betrieben werden sollte, während die Behauptungen des Beklagten dahingehen, die Räume hätten dem Hotel S [REDACTED] des Klägers als Speiseraum dienen sollen.

Eigentümer des Anwesens Fendstraße 5 war der Gastwirt B [REDACTED]

■■■■■, dem von den Dienstbarkeiten damals noch nichts bekannt war. Er hatte daher auch nichts dagegen eingewendet, daß der Mieter E■■■■■ in dem belasteten Grundstück einen Flaschenbierhandel betrieb. Dagegen kannte der Beklagte die Belastung, unterrichtete aber den Kläger bei Abschluß des Mietvertrages nicht darüber. Der Kläger zahlte, um in den Besitz der Mieträume zu gelangen, eine Ablössungssumme von 5 000 DM. Erst Anfang Mai 1957 offenbarte der Beklagte dem Kläger die Belastung des Miethauses mit den erwähnten Dienstbarkeiten. Gleichzeitig übergab er dem Kläger eine schriftliche Bescheinigung des B■■■■■ vom 8. Mai 1957, in der dieser sein Einverständnis dazu erklärte, daß der Kläger ein Restaurant nur für die Gäste des Hotels S■■■■■ eröffne, falls in diesem Lokal keine Musik gespielt würde, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirke. Dem Kläger genügte diese Bescheinigung nicht. Er verlangte eine Erklärung des B■■■■■, daß er, der Kläger, sein Restaurant ohne jede Beschränkung betreiben könne, andernfalls er die bereits aufgewandten 5 500 DM^{so} wie weitere Unkosten zurückfordern müsse (Schreiben vom 9. Mai 1957). Daraufhin brachte der Beklagte eine Erklärung des Burgmeier bei, die vom 9. Mai 1957 datiert ist und die besagt, daß B■■■■■ mit der Errichtung des Restaurants "St■■■■■" (d.i. der Kläger) einverstanden sein wolle, falls dort keine Tanzmusik, keine Barmusik und kein Karabarett betrieben werde. Darauf ließ der Kläger die von B■■■■■ freigegebenen Mieträume weiter ausbauen. Nachdem der Kläger am 1. Oktober 1957 in ihm das Nachtlokal "K■■■■■" eröffnet hatte, stellte er die Mietzahlungen an den Beklagten ein und rechnete mit angeblichen Gegenforderungen auf. Im Dezember zeigte der Kläger den Beklagten wegen Betruges an, weil er ihn im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages von den Dienstbarkeiten nicht unterrichtet hatte. In diesem Verfahren wurde B■■■■■ am 16. Dezember 1957 vernommen. Er erfuhr dabei von den bestehenden Dienstbarkeiten. Am 21. Dezember 1957 schrieb Rechtsanwalt Bi■■■■■ dem Kläger im Auftrage des B■■■■■, daß dieser "selbstverständlich" nicht bereit sei, auf seine Rechte aus den Grunddienstbarkeiten zu verzichten, und daß er Rechtsanwalt Bi■■■■■ Auftrag gegeben habe, gegen den Beklagten vorzugehen.



Der Beklagte erhob Mitte Januar 1958 Räumungsklage und erwirkte am 12. Februar 1958 ein später rechtskräftig gewordenes Räumungsurteil gegen den Kläger.

Am 10. März 1958 ließ der Kläger durch seinen späteren Prozeßbevollmächtigten den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten mit der Begründung, daß der Beklagte den Kläger am 20. April 1957 über das Bestehen der Dienstbarkeiten arglistig getäuscht und die Erklärungen des B. [REDACTED] vom 8. und 9. Mai 1957 in Kenntnis des Umstandes erschlichen habe, daß B. [REDACTED] von den Dienstbarkeiten nichts wußte.

Später räumte der Kläger das Lokal. Der Beklagte vermietete es anderweit.

Mit der Klage hat der Kläger in Höhe eines Teilbetrages von 10 000 DM nebst Zinsen Ersatz seines Schadens verlangt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat der Kläger seinen Anspruch auf 10 100 DM erhöht und diesen Anspruch näher aufgegliedert.

Das Oberlandesgericht hat der Klage stattgegeben. Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, erstrebt der Beklagte Abweisung der Klage in vollem Umfange.

Entscheidungsgründe:

I. Die auf Schadensersatz gerichtete Klage ist darauf gestützt, daß der Beklagte den Kläger bei Abschluß des Mietvertrages arglistig getäuscht habe. Sie findet ihre Grundlage daher in § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 263 StGB sowie in § 826 BGB. Die vom Berufungsgericht unter dem Gesichtspunkt der Anfechtung des Mietvertrages geprüfte Frage, ob eine arglistige Täuschung des Beklagten festzustellen ist, gewinnt daher nur insoweit Bedeutung, als dieses dem Beklagten vorgeworfene Verhalten dessen

Haftung aus unerlaubter Handlung rechtfertigen soll. Das Berufungsgericht hat diese Frage bejaht. Es sieht eine arglistige Täuschung des Beklagten darin, daß dieser dem Kläger die auf dem Grundstück Fendstraße 3 ruhenden Dienstbarkeiten verschwiegen hat, die nach Ansicht des Berufungsgerichts der vom Kläger geplanten Gastwirtschaft entgegen standen. In dem Verhalten des Beklagten erblickt es eine Verletzung der ihm hinsichtlich der Dienstbarkeiten obliegenden Offenbarungspflicht. Weil der Beklagte die Dienstbarkeiten gekannt habe, beurteilt es sein Schweigen als arglistig. Es stellt fest, daß der Kläger den Mietvertrag bei Kenntnis der Sachlage nicht abgeschlossen hätte, und hält daher die Voraussetzungen für eine Anfechtung gemäß § 123 EGB für gegeben. Deshalb billigt es dem Kläger einen Schadensersatzanspruch aus unerlaubter Handlung zu, der auf vollen Ersatz seiner im Hinblick auf die Gültigkeit des Mietvertrages getätigten Aufwendungen gerichtet sei.

II. Die Revision greift die Ansicht des Berufungsgerichts an, daß die Dienstbarkeiten mit der Errichtung der geplanten Gaststätte nicht vereinbar gewesen seien.

Wäre das richtig, so stellte sich allerdings die Frage, ob das Berufungsgericht zu Recht eine Offenbarungspflicht des Beklagten angenommen hat, mit deren Verneinung auch die Annahme einer arglistigen Täuschung des Beklagten hinfällig würde. Es könnte ferner der ursächliche Zusammenhang zwischen dem Verschweigen der Dienstbarkeiten und dem Entschluß des Klägers, die Räume im Hause des Beklagten zu mieten, fehlen.

1. Die Revision meint, die Ansicht des Berufungsgerichts werde schon dadurch widerlegt, daß das Amtsgericht München in den Gründen seines in dem gegen den Beklagten wegen Betruges eingeleiteten Ermittlungsverfahrenserlassenen Einstellungsbeschlusses^{es} ausgeführt habe, als Wirtschaft im Sinne der Grunddienstbarkeiten sei nur eine "Schankwirtschaft" zu verstehen, in der ohne Beschränkung auf einen bestimmten Personenkreis Speisen und Getränke verabreicht würden, die vertragsgemäße Benutzung des Mietobjekts erfülle aber die^{se} Voraussetzungen

nicht. Hierin ist der Revision nicht zu folgen. Auf die Auffassung des Strafrichters kann es nicht ankommen. Die Ausführungen des Berufungsgerichts, die die Revision, abgesehen von dem angeführten Hinweis auf das Strafverfahren im einzelnen nicht angreift, gehen dahin, daß zur Zeit des Vertragsschlusses am 20. April 1957 der Zweck des Mietvertrages zwischen den Parteien hinreichend klar umrissen gewesen sei, gleichgültig, von welcher Fassung des Mietvertrages man ausgehe (dem Exemplar des Klägers oder dem des Beklagten, das mit dem des Klägers in dem entscheidenden Punkt nicht übereinstimmt). Sowohl die Benutzung der gemieteten Räume "als Speiseräume für die Pensionsgäste seiner Pension Fendstraße 2 des Hotelrestaurants" (Text der vom Kläger unterschriebenen Vertragsurkunde) als auch ihre Benutzung "als Restaurant (Speiseraum) für das Hotel S [REDACTED], Fendstraße 2" (Text des vom Beklagten unterschriebenen Exemplars) hätten den Kläger, so meint das Berufungsgericht, mit den Dienstbarkeiten in Widerstreit bringen müssen. Das Hotel verfüge über 86 Betten. Als Speiseräume hätten die Räume den Gästen den ganzen Tag zur Verfügung stehen müssen. Daß hierbei auch andere Personen als Gäste die Räume aufsuchen würden, habe vorausgesehen werden können. Eine entsprechende Kontrolle sei nicht zu erwarten gewesen. Deshalb habe B [REDACTED], der Dienstbarkeitsberechtigte, den Betrieb sehr wohl als Wirtschaft ansehen dürfen, wobei es unerheblich sei, ob er mit dieser Ansicht durchgedrungen wäre. Auf alle Fälle hätte der Kläger mit erheblichen Schwierigkeiten und Unannehmlichkeiten zu rechnen gehabt. Mit Sicherheit sei anzunehmen gewesen, daß B [REDACTED], wie sich auch später bewahrheitet habe, nicht ohne weiteres auf seine Rechte verzichten würde.

Der Gedankengang des Berufungsgerichts ist rechtlich nicht zu beanstanden. Daß es unter diesen Umständen auf eine Offenbarungspflicht des Beklagten geschlossen hat, ist frei von Rechtsirrtum.

Das Berufungsgericht konnte es entgegen der Ansicht der Revision für unerheblich ansehen, daß B [REDACTED] den Flaschenbier-

handel des Mietvorgängers E [REDACTED] nicht beanstandet hatte. Denn nach den Feststellungen im Berufungsurteil waren die Dienstbarkeiten dem Berechtigten B [REDACTED] während der Mietzeit des E [REDACTED] überhaupt nicht bekannt. Ist aber davon auszugehen, daß die Dienstbarkeiten den Betrieb der vom Kläger geplanten Gaststätte zumindest gefährdeten und daß B [REDACTED] auch gegen ihn vorgehen würde, so durfte der Beklagte die Belastung des Mietgrundstücks dem Kläger nicht verschweigen, ohne arglistig zu handeln. B [REDACTED] standen, falls er gegen den Kläger vorgehen wollte, Ansprüche aus §§ 1027, 1004 BGB zu. Denn die dort normierten Ansprüche richten sich in erster Reihe gegen den Mieter, in diesem Falle also gegen den Kläger, als den Störer (RGZ 47, 162; RG WarnRspr 1911 Nr. 331; BGB RGRK 11. Aufl. § 1027 Anm. 4).

2. Ebensowenig läßt die vom Berufungsgericht aus der Sachlage gezogene Schlußfolgerung, der Kläger hätte bei Kenntnis aller Umstände den Mietvertrag nicht abgeschlossen, einen Rechtsirrtum des Berufungsgerichts erkennen.

Fehl geht der Angriff der Revision, die Ursächlichkeit der Täuschung für den Willensentschluß des Klägers, den Mietvertrag abzuschließen, entfalle schon deshalb, weil der Kläger die Räume unter allen Umständen gemietet hätte, um zu verhindern, daß sie ein anderer Wirt erhielt und der Gastwirtschaft "V [REDACTED]", die im Grundstück des Klägers Fendstraße 2 betrieben wurde, Konkurrenz machte. Es besteht kein Anhaltspunkt dafür, daß das Berufungsgericht den entsprechenden Vortrag des Beklagten (Schriftsatz vom 31. Mai 1958) übersehen hat. Die von der Revision für richtig gehaltene Folgerung ist zumindest nicht zwingend. Das Berufungsgericht war nicht an der Annahme gehindert, daß die Dienstbarkeiten den Kläger auch unter diesen Umständen von der Anmietung der Räume abgehalten hätten.

3. Mit den weiteren Rügen, die sich gegen die vom Berufungsgericht festgestellte Ursächlichkeit der Täuschung für den Entschluß des Klägers, den Mietvertrag abzuschließen, richten,

greift die Revision in unzulässiger Weise die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts an, indem sie versucht, ihre eigene Würdigung an die Stelle derjenigen des Berufungsgerichts zu setzen.

4. Dasselbe gilt für die Angriffe, mit denen die Revision sich gegen die Feststellung der Täuschung und der Arglist des Beklagten wendet. Der Beklagte kann den Darlegungen des Berufungsgerichts, das eine arglistige Täuschung des Klägers bejaht hat, nicht mit dem Hinweis begegnen, die Lage auf dem Miet- und Pachtmarkt sei damals für Grundstückseigentümer so günstig gewesen, daß zu einer Täuschung gar keine Veranlassung bestanden habe. Entscheidend ist, daß der Beklagte den Kläger tatsächlich getäuscht hat, wie das Berufungsgericht feststellt, und daß ihm auch der Vorwurf der Arglist zu machen ist, weil er nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Bedeutung der Dienstbarkeiten für den Kläger kannte und sie ihm dennoch verschwieg. Gerade der Umstand, daß der Beklagte etwa 2 Wochen nach Vertragsschluß den Kläger über die wahre Rechtslage aufklärte, stützt die Annahme des Berufungsgerichts, daß der Beklagte sich bei Vertragsschluß arglistig verhalten hat.

Auch der Hinweis, daß die Anfechtung erst erfolgte, als der Kläger in dem Räumungsprozeß unterlegen war, brauchte das Berufungsgericht nicht zu dem von der Revision für richtig gehaltenen Schluß zu veranlassen, daß der Kläger bei Abschluß des Mietvertrages den Dienstbarkeiten keine Bedeutung beigemessen hätte, wenn sie ihm der Beklagte offenbart haben würde. Das Berufungsgericht konnte sich für seine Würdigung mit Recht darauf stützen, daß der Kläger sofort nach der Mitteilung des Beklagten am 8. Mai 1957 den Mietvertrag rückgängig machen wollte und nur durch das Versprechen des Beklagten davon abgehalten wurde, eine Zustimmungserklärung des Berechtigten E. [REDACTED] beizubringen. Wenn schließlich die Revision meint, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß die Parteien die zur Unterschrift durch B. [REDACTED] bestimmten Erklärungen gemeinsam formuliert hätten und damit übereingekommen seien, die Sache solle mit der Unterzeichnung durch B. [REDACTED] erledigt

sein, so berührt sie damit eine Frage, die allenfalls für die vom Beklagten geltend gemachte Bestätigung des anfechtbaren Mietvertrages durch den Kläger von Bedeutung sein könnte. Auf diese Frage ist an anderer Stelle noch einzugehen.

III. Das Berufungsgericht hat auch die Frage des ursächlichen Zusammenhangs zwischen dem schädigenden Ereignis und dem von dem Kläger geltend gemachten Schaden geprüft und deshalb untersucht, welche rechtliche Bedeutung der späteren auf den Verzug des Klägers mit den Mietzahlungen zurückzuführenden Räumung des Lokals beizumessen ist. Wäre der ursächliche Zusammenhang zu verneinen, so entfielen ein Schadensersatzanspruch schon aus diesem Grunde und dem Kläger könnten höchstens Bereicherungsansprüche zustehen.

Das Berufungsgericht führt zu dieser Frage aus: Es könne dahingestellt bleiben, ob die spätere Räumung von Erheblichkeit sein würde, wenn ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung für entgangenen Gewinn geltend gemacht wäre. Für den Anspruch auf Ersatz der auf das Vertragsobjekt gemachten Aufwendungen sei er jedoch ohne Bedeutung.

Dem Berufungsgericht ist im Ergebnis beizutreten. Der Kausalzusammenhang wird durch die auf den Verzug des Klägers mit Mietzahlungen zurückzuführende spätere Räumung nicht wieder aufgehoben.

Bei der vom Berufungsgericht aufgeworfenen Frage ist zu unterstellen, daß der Kläger den anfechtbaren Vertrag nicht bestätigt hat, daß also der Kläger in der Lage ist, Ersatz seiner im Vertrauen auf den Bestand des Mietvertrages getätigten Aufwendungen zu verlangen. Weiterhin soll zu Gunsten des Beklagten auch unterstellt werden, daß - denkt man die arglistige Täuschung des Beklagten als schadensstiftendes Ereignis hinweg - der Schaden des Klägers in der gleichen Art und in gleichem Umfange entstanden wäre. Es stellt sich dann die Frage, welche rechtliche Bedeutung dem späteren Ereignis, nämlich der auf den Verzug des Klägers mit den Mietzahlungen zurückzuführenden Räumung, zukommt.

Zu dem damit angesprochenen Problem der sogenannten überholenden Kausalität geht die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, im wesentlichen derjenigen des Reichsgerichts folgend, dahin, daß das spätere Ereignis nur zu berücksichtigen ist, wenn vor der verursachenden Schädigung bereits eine Schadensanlage vorhanden war, die mit dem Eintritt des späteren Ereignisses im Zusammenhang steht (vgl. insbesondere BGHZ 20, 275, 278 f. m.v.N. und BGHZ 10, 6, 8, 9 m.v.N.). Wie aber oben ausgeführt ist, war der Schaden des Klägers schon vor Erlass des Räumungsurteils aufgrund der durch die arglistige Täuschung des Beklagten veranlaßten Aufwendungen in vollem Umfange entstanden. Dafür, daß die Vermögenslage des Klägers vorher bereits wegen eines mit dem späteren Verzug des Klägers und der darauf beruhenden Verurteilung zur Räumung "schadensanfällig" gewesen wäre, besteht nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht der geringste Anhaltspunkt.

IV. Das Berufungsgericht hat ferner geprüft, ob sich der Schaden etwa wegen eines mitwirkenden Verschuldens des Klägers mindere. Es führt hierzu aus: Es sei zwar verwunderlich, daß sich der Kläger mit der "mageren" Erklärung des B [REDACTED] vom 9. Mai 1957 zufriedengegeben und den Umbau ausgeführt habe, ohne sich vorher selbst mit B [REDACTED] in Verbindung zu setzen. Dieses Verhalten sei ihm jedoch nicht als ein ins Gewicht fallendes Mitverschulden anzulasten. Denn das arglistige Verhalten des Klägers sei die Ursache für sein Vertrauen gewesen, das unter den besonderen Umständen nicht als leichtfortigt, im Verhältnis zum arglistigen Verhalten des Beklagten jedenfalls nicht als nennenswertes Mitverschulden angesehen werden könne. Gegen diese Erwägungen des Berufungsgerichts bestehen keine rechtlichen Bedenken. Sie stehen mit den in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen im Einklang (BGB RGRK 11. Aufl. § 254 Anm. 76 m.v.N.)

V. Das Berufungsgericht untersucht auch, ob der Kläger den Vertrag gemäß § 147 BGB bestätigt hat. Es verneint eine

solche Bestätigung deshalb, weil der Kläger keine Kenntnis von dem Anfechtungsgrund gehabt habe. Im übrigen sei die Anfechtung des Klägers dahin auszulegen, daß er auch die Bestätigung habe anfechten wollen.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe das Schreiben des Rechtsanwalts Bi. [REDACTED] vom 21. Dezember 1957 nicht beachtet, in dem dieser zum Ausdruck brachte, daß B. [REDACTED] "selbstverständlich" nicht bereit sei, auf seine Rechte aus den Dienstbarkeiten zu verzichten und daß er Rechtsanwalt Bi. [REDACTED] bereits beauftragt habe, die Rechte des B. [REDACTED] gegenüber dem Beklagten wahrzunehmen. Der Kläger sei von dem Empfang des Schreibens an nicht mehr in Unkenntnis über die Rechtslage gewesen. Trotzdem habe er auch noch später wiederholt zu erkennen gegeben, daß er weiterhin am Verträge festhalten wolle.

Diese Rüge hat Erfolg. Dem Berufungsgericht ist zwar im Ergebnis darin zu folgen, daß, solange bei dem Kläger der Irrtum vorhielt, er werde von B. [REDACTED] an dem Betrieb seiner Gaststätte nicht gehindert werden, das Festhalten am Verträge nicht als Bestätigung anzusehen ist, weil der Kläger darauf vertraute und auch vertrauen durfte, daß die Grunddienstbarkeiten der Errichtung der Gaststätte nicht entgegenständen. Jedoch hat das Berufungsgericht übersehen, daß der Kläger auch nach Empfang des Briefes von Rechtsanwalt Bi. [REDACTED] ein Verhalten an den Tag gelegt hat, das möglicherweise als Bestätigung des Vertrages gedeutet werden kann. Die Revision verweist nämlich in dieser Beziehung mit Recht auf Vorbringen des Beklagten, das von dem Berufungsgericht unberücksichtigt gelassen wurde. Das gilt insbesondere für die Behauptungen, der Kläger habe in dem Räumungsverfahren hartnäckig die Aufrechterhaltung des Vertragsverhältnisses angestrebt. Er habe auch, um in dem Besitz der Räume zu bleiben, an den Beklagten am 19. Februar 1958, also nach Zustellung des Räumungsurteils vom 12. Februar 1958, den gesamten Mietrückstand in Höhe von 900 DM bezahlt. Im Anschluß an diese Zahlung habe er dann Berufung gegen das

Räumungsurteil eingelegt. Auch in dem Verhalten des Klägers während eines Rechtsstreits mit Sch[REDACTED], des anderen Mieters des Beklagten, dessen Räume der Kläger zur Erweiterung der Gaststätte benötigte, will die Revision eine Bestätigung des Vertrages sehen. Der Kläger habe nämlich die Herausgabe dieser Räume auch noch nach dem 21. Dezember 1957 verlangt. Auch im übrigen, so hat die Revision weiter vorgetragen, habe sich der Kläger, so insbesondere in einem gerichtlichen Termin vom 15. Januar 1958, auf den Boden des streitigen Mietvertrages gestellt. Mit diesem Sachverhalt hätte sich das Berufungsgericht auseinandersetzen müssen. Ob eine Anfechtung der etwaigen Bestätigung, wie das Berufungsgericht meint, in der Anfechtung des Mietvertrages selbst mitenthalten und ob eine solche überhaupt zulässig ist, bedarf so lange nicht der Prüfung, als ein Anfechtungsgrund für die Anfechtung der die Bestätigung enthaltenden Willenserklärung nicht dargetan ist.

Sollte aber der Kläger trotz der arglistigen Täuschung des Beklagten den Mietvertrag bestätigt haben, so wäre eine Anfechtung des Mietvertrages gemäß § 144 BGB ausgeschlossen und es entfielen auch ein Anspruch auf Ersatz des mit der Klage beehrten Schadens. Die Bestätigung eines anfechtbaren Vertrages stellt eine einseitige nicht empfangsbedürftige Willenserklärung dar, die auf einen Verzicht auf das Anfechtungsrecht hinausläuft. Ein solcher Verzicht geht zwar nicht so weit, daß sich der Anfechtungsberechtigte damit gleichzeitig aller Schadensersatzansprüche begibt, die ihm wegen der arglistigen Täuschung des Vertragsgegners erwachsen sind (RG JW 1911, 398; BGB RGRK 11. Aufl. § 144 Anm. 5). Das bedeutet andererseits aber wiederum nicht, daß derjenige, der sein Anfechtungsrecht durch Bestätigung verloren hat, im Wege einer auf §§ 823 Abs. 2, 826 BGB gestützten Schadensersatzklage verlangen könnte, so gestellt zu werden, als wenn er den Vertrag nicht geschlossen hätte. Er muß sich vielmehr im Hinblick auf die Bestätigung am Vertrage festhalten lassen und ist auf einen

Ersatz desjenigen Schadens beschränkt, der sich bei Aufrechterhaltung des Geschäfts noch auf die Täuschung zurückführen läßt, d.h. er kann lediglich die Herstellung des vertragsmäßigen Zustandes verlangen, wie er ohne die Täuschung bestehen würde (RGZ 63, 110, 112; RG JW 1911, 398; RG HRR 1940, 535). Hat also der Kläger durch sein Verhalten den Vertrag bestätigt, so ist seine Schadensersatzklage nicht begründet, weil sich diese ausschließlich auf den Ersatz des negativen Interesses richtet. Allerdings können dem Kläger in diesem Falle Bereicherungsansprüche zustehen. Insoweit fehlt es bisher jedoch an ausreichender Substantiierung.

VI. Das Berufungsurteil ist daher aufzuheben und die Sache, die in tatsächlicher Hinsicht weiterer Aufklärung bedarf, zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Das Berufungsgericht wird in der neuen Verhandlung die Frage der Bestätigung des Vertrages unter dem erörterten Gesichtspunkt und gegebenenfalls etwaige Bereicherungsansprüche des Klägers zu prüfen haben.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision hängt von der vom Berufungsgericht zu treffenden Sachentscheidung ab. Sie ist daher dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner