

2321 087

Verkündet
lt. Protokoll
am 12. November 1957
Klett, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

- 1.) des Metzgermeisters Wilhelm E. [REDACTED],
 - 2.) dessen Ehefrau Charlotte E. [REDACTED],
- beide in M. [REDACTED], G. [REDACTED]straße [REDACTED].
Kläger, Widerbeklagten. Berufungs-
beklagten und Revisionskläger,
... Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

- 1.) den Metzgermeister Johann F. [REDACTED],
 - 2.) dessen Ehefrau Anna F. [REDACTED],
- beide in M. [REDACTED], G. [REDACTED]straße [REDACTED].
Beklagte, Widerkläger, Berufungs-
kläger und Revisionsbeklagte,
... Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf
die mündliche Verhandlung vom 12. November 1957 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Großmann und der
Bundesrichter Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Mess-
ner
für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil
des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
München - den Parteien am 14. Mai 1956 an
Verkündungs Statt zugestellt - aufgehoben.

./.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten sind Eigentümer des im Jahre 1938 von ihnen erbauten Anwesens Nr. 6 an der G [REDACTED] Straße in M [REDACTED]. Mit schriftlichem Vertrag vom 26. Februar 1953 (GA 21, 22) verpachteten sie die von ihnen darin betriebene Metzgerei an die Kläger. Nach Nr. 2 des Vertrages verpflichteten sie sich, ihnen mietweise zu Wohnzwecken verschiedene näher bezeichnete Räume zu überlassen. Darunter befanden sich 1 Zimmer und 1 Küche im 2. Stock des Vordergebäudes, die noch von den Eheleuten M [REDACTED] bewohnt wurden, sowie 2 weitere erst noch auf Kosten der Beklagten auszubauende Zimmer im 2. Obergeschoß des Seitenflügels des Vordergebäudes, zu deren Ausbau die Kläger einen einmaligen Zuschuß von 1500,- DM leisten sollten. Als Entgelt für die Überlassung der gewerblichen Räume war ein monatlicher Betrag von 400,- DM, für die der Mieträume ein solcher von weiteren 260,- DM vereinbart. Das Pacht- und Mietverhältnis sollte am 15. März 1953 beginnen, bis zum 1. Juli 1960 unkündbar sein und von da an mit halbjähriger Frist gekündigt werden können. In Nr. 8 des Vertrags wurde den Klägern gestattet, in den Fachräumen zusätzlich eine Wurstfabrik einzurichten. Diese verpflichteten sich in Nr. 9 des Vertrages, alle notwendigen Reparaturen in den gewerblichen Räumen und in den Wohnräumen auf ihre Kosten ausführen zu lassen, und erkannten gleichzeitig an, daß die ihnen verpachteten Räume in fehlerfreiem Zustand übergeben wurden. Nr. 11 des Vertrages bestimmt folgendes:

"Sollte von der Behörde rechtswirksam eine bauliche Maßnahme angeordnet werden, gleichgültig,



ob die gesetzlichen Grundlagen hierfür erst während der Pachtzeit geschaffen werden sollten, so sind diese Maßnahmen von den Pächtern auf ihre Kosten durchzuführen."

In Nr. 14 ist den Klägern ein Vorkaufsrecht für die Dauer des Pachtverhältnisses eingeräumt.

Am Tage des Abschlusses des Miet- und Pachtvertrages kam zwischen den Parteien noch ein "Zusatzprotokoll" zustande. Darin ist festgestellt, daß die Vertragspartner darüber einig seien, daß die Pächter kein Rücktrittsrecht vom Vertrag haben und auch keine Schadensersatzansprüche stellen können, wenn von den den Gegenstand des Vertrags bildenden Räumen einige deshalb nicht termingemäß den Pächtern zur Verfügung gestellt werden können, weil sie noch von fremden Personen belegt sind, die gegebenenfalls nur durch eine Räumungsklage aus den Räumen entfernt werden können. Gleichzeitig verpflichteten sich beide Vertragsteile gegenseitig, alles zu unternehmen, um die etwa erforderlichen Klagen beschleunigt durchzuführen sowie die sonst erforderlichen behördlichen Anträge zu stellen und die dazu gehörigen Maßnahmen zu ergreifen.

Vereinbarungsgemäß übernahmen die Kläger am 15. März 1953 das Geschäft. Eine von ihnen gegen die Eheleute M. beim Amtsgericht München erhobene Klage vom 26. März 1953 auf Aufhebung des Mietverhältnisses und Räumung wurde durch Urteil vom 2. September 1953 abgewiesen. Da sich im Betriebe der Kläger hinsichtlich der vorhandenen Entwässerungsanlage Mißstände ergaben, wandten sie sich am 29. Juli 1953 mündlich und schriftlich an die Lokalbaukommission in M. mit der Bitte um

Überprüfung und Abhilfe. Daraufhin wurde den Beklagten seitens der Lokalbaukommission am 5. August 1953 die Auflage gemacht, eine weitere Versitzgrube anzulegen, vor der Kläranlage einen entsprechenden Fettabscheider einzubauen und den Hofsinkkasten von der durch die Kläranlage geführten Grundleitung zu trennen und in eine Versitzgrube einzuleiten.

Mit Schreiben vom 20. August 1953 fochten die Kläger den Vertrag vom 26. Februar 1956 an. Hilfsweise kündigten sie ihn mit sofortiger Wirkung gemäß § 542 BGB. Zur Begründung gaben sie an, die Beklagten hätten ihnen arglistig u. a. die von den Eheleuten M. bewohnten Räume vermietet, obwohl ihnen bekannt gewesen sei, daß die Kläger unter den gegebenen Umständen keine Möglichkeit hätten, ohne unzumutbare finanzielle Aufwendungen in den Besitz der Räume zu kommen. Ferner hätten sie den Ausbau von weiteren Räumen arglistig in Aussicht gestellt, obwohl sie wußten oder doch hätten wissen müssen, daß ein derartiger Ausbau von der Lokalbaukommission niemals genehmigt werde. Endlich hätten sie ihnen arglistig verschwiegen, daß die vorhandene Klär- und Abwasseranlage völlig unzureichend sei und deren notwendige Erweiterung erhebliche Kosten erfordere. Da die Beklagten durch Abbruch der zwischen den Parteien geführten Einigungsverhandlungen zu erkennen gegeben hätten, daß von ihnen kein Entgegenkommen zu erwarten sei, bedürfe es keiner Fristsetzung nach § 542 BGB. Die Beklagten erkannten die Anfechtung und die außerordentliche Kündigung des Vertrages nicht an (Schreiben vom 27. August 1953).

Mit ihrer Klage begehren die Kläger Feststellung, daß der Miet- und Pachtvertrag vom 26. Februar 1953 in

erster Linie auf Grund der Anfechtung unwirksam (nichtig), hilfsweise, daß er infolge der außerordentlichen Kündigung beendet sei.

Ergänzend zu ihrem Anfechtungsschreiben haben sie vorgetragen, die Beklagten hätten ihnen bei den Vertragsverhandlungen vorgespiegelt, M[REDACTED] seien nur als Untermieter in den ihnen überlassenen Räumen, sie seien nur auf Kriegsdauer aufgenommen worden, es mache daher keine Schwierigkeiten, sie nötigenfalls im Wege der Räumungsklage aus der Wohnung herauszubringen.

Im Laufe des Rechtsstreits haben sie ihre Anfechtung auch noch darauf gestützt, die Beklagten hätten ihnen arglistig verschwiegen, daß die Wohnungen im ersten Stock an die Warmwasserbereitungsanlage der Metzgereiräume angeschlossen seien und daß die Inhaber dieser Wohnungen nach Belieben unbemerkt warmes Wasser für ihren persönlichen Bedarf entnehmen konnten.

Die Beklagten haben jede arglistige Täuschung bestritten. Sie haben im Wege der Widerklage Zahlung von 3.270.- IM nebst Zinsen mit der Begründung gefordert, durch Vornahme der ihnen von der Lokalbaukommission auferlegten Erweiterungsbauten der Entwässerungsanlagen seien ihnen Kosten in dieser Höhe entstanden, für welche die Kläger auf Grund der Vereinbarung in Nr. 11 des Vertrages vom 26. Februar 1953 aufzukommen hätten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat unter Abweisung der Klage der Widerklage entsprochen. Mit ihrer Revision erstreben die Kläger Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagten beantragen Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

A

Das Berufungsgericht meint, die Nichtigkeit der Vereinbarung eines Vorkaufrechtes in Nr. 14 des privatschriftlichen Vertrages vom 26. Februar 1953 führe hier nicht (nach § 139 BGB) zur Nichtigkeit des ganzen Vertrages, weil unter den gegebenen Umständen angenommen werden könne, die Parteien hätten ihn auch ohne die genannte nichtige Bestimmung abgeschlossen.

Diese von der Revision nicht angegriffene Auffassung ist nicht rechtsirrig (vgl. hierzu auch RGZ 107, 39, 40).

B

Ob der innere Tatbestand des § 123 BGB vorliegt, d. h. ob der Getäuschte durch das arglistige Verhalten des anderen zur Abgabe seiner Willenserklärung bestimmt worden und ob der Täuschende sich dessen bewußt gewesen ist und mit einer solchen Möglichkeit gerechnet hat, läßt sich jeweils nur unter eingehender Würdigung aller Umstände des Einzelfalles beurteilen (RGZ 107, 175, 179; 151, 361, 366). Der Revision ist darin beizutreten, daß die Ausführungen des Berufungsgerichts hierzu, insbesondere unter Berücksichtigung der erhobenen Verfahrensrügen, im Ergebnis einer Nachprüfung nicht standhalten. Das Berufungsgericht hat es vor allem unterlassen, abschließend zu prüfen, ob die unwahren Angaben der Beklagten im Zusammen-

hang gesehen die Feststellung einer ursächlichen arglistigen Täuschung ermöglichen; denn auch in der Häufung unrichtiger Angaben kann eine solche Täuschung liegen (Soergel BGB 8. Aufl. Anm. II 1 S. 270 unten). Aus wissentlicher Täuschung in einem Punkt kann unter Umständen auf die gleiche Täuschungsabsicht in Bezug auf andere Punkte geschlossen werden (RG Recht 1919 Nr. 1033 = LZ 1919. 196). Statt dessen hat das Berufungsgericht jeden von den Klägern vorgetragenen einzelnen Täuschungstatbestand (Angelegenheit Menhart usw.) nur für sich gewürdigt und auch nicht erschöpfend behandelt.

Sowohl das Fehlen einer Gesamtwürdigung wie die nicht erschöpfende Behandlung der einzelnen Täuschungstatbestände, auf die noch besonders einzugehen ist, macht eine Aufhebung des angefochtenen Urteiles und eine Zurückverweisung der Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht erforderlich, weil sie noch weiterer tatsächlicher Erörterung bedarf. Zur Frage des ursächlichen Zusammenhanges zwischen Täuschungstatbeständen und Vertragsabschluß wird das Berufungsgericht insbesondere zu prüfen haben, ob dieser Zusammenhang hier durch Vermutungen des täglichen Lebens so nahegelegt wird (RG Recht 1915 Nr. 165; Soergel BGB 8. Aufl. § 123 Anm. II 3 b S. 272 unten), daß nach der Lebenserfahrung von der Ursächlichkeit ausgegangen werden kann. In dieser Hinsicht wird indessen von Bedeutung sein, ob es sich bei der besonderen Gestaltung des hier zu beurteilenden Rechtsgeschäftes nicht um die Feststellung einer so individuellen Willensentschließung handelt, daß hierbei die Grundsätze des Beweises des ersten Anscheines nicht anzuwenden sind (BGH Urt. v. 21. November 1950 I ZR 49/50, MDR 1951, 98 = NJW 1951, 70; Urteil vom 25. März 1953 - II ZR 146/52 - LM ZPO § 286 (C) Nr. 11 und Urteil des erkennenden Senats vom 12. November 1957 - VIII ZR 311/56 - mit Nachweisen).

Den Revisionsbeklagten ist darin nicht beizutreten, daß sich die Kläger nicht mehr auf ihr etwaiges Anfechtungsrecht berufen können, weil sie die Pachträume auch jetzt noch benutzen; denn insoweit befinden sie sich in einer gewissen Zwangslage, weil die Beklagten sie am Vertrage festhalten wollen. Eine Bestätigung des Vertrages kann bei der gegebenen Sachlage - die Feststellungsklage ist alsbald erhoben - in der Weiterbenutzung der Räume nicht erblickt werden.

Zu den einzelnen Anfechtungstatbeständen:

I. Angelegenheit M

Das Berufungsgericht geht davon aus, die Beklagten hätten die Eheleute M als ihre Untermieter bezeichnet und auch davon gesprochen, sie seien nur vorübergehend aufgenommen und hätten keinen festen Vertrag (S. 13). Daß die beiden letzteren Angaben bewußt unwahr gewesen sind, stellt es ausdrücklich fest. Es hält jedoch weder für erweislich, daß sich die Beklagten einer Unrichtigkeit ihrer Darstellung wegen der "Untermiete" bewußt waren (S. 14), noch daß die als bewußt unwahr festgestellten Angaben der Beklagten ausschließliche oder auch nur mitbestimmende Ursache für den Vertragsabschluß gewesen sind.

1 a) Entgegen der Annahme der Revision verstößt allerdings die Feststellung des Berufungsgerichts nicht gegen § 286 ZPO, das Mietverhältnis zwischen den Beklagten und den Eheleuten M sei "offensichtlich" ein solches im Sinne von § 24 Abs. 3 MSchG und bei M seien "außer Zweifel" die Voraussetzungen des § 24 Abs. 1

MSchG erfüllt, unter denen die Mieterschutzbestimmungen des ersten Abschnittes des genannten Gesetzes auch auf Untermietverhältnisse anwendbar sind. Das Berufungsgericht begründet seine Auffassung zwar nicht näher. Dazu bestand jedoch angesichts des Tatsachenvortrages der Kläger in den laut Tatbestand des angefochtenen Urteiles zum Beweise herangezogenen Akten des Amtsgerichts München betreffend ihre Räumungsklage gegen die Eheleute Menhart 13 C 1239/53 auch kein Anlaß. Danach soll es sich bei der den Eheleuten M. überlassenen Mansardenwohnung, bestehend aus Schlafzimmer und Küche, um zur Unterbringung von Metzgerburschen bestimmt gewesene Räume handeln, die die Beklagten während des Krieges nicht benötigt hatten. Damit waren die Voraussetzungen sowohl des Absatzes 3 wie auch des Absatzes 1 des § 24 MSchG gegeben. Das Mietverhältnis M. konnte deshalb ohne Rücksicht auf seine rechtliche Beurteilung als Haupt- oder Untermiete in jedem Falle nur im Wege der Klage durch gerichtliches Urteil nach § 1 MSchG und nur aus den in den §§ 2 - 4 MSchG bezeichneten Gründen beendet werden, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat.

b) Rechtlich bedenklich ist jedoch, wenn das Berufungsgericht den weiteren Schluß zieht (S. 13 unten, 14 oben), soweit die Beklagten den Klägern gegenüber das Mietverhältnis als "Untermiete" bezeichnet haben sollten, sei darin überhaupt keine unwahre Angabe zu erblicken, die auch nur geeignet gewesen sei, in den Klägern einen Irrtum über die Rechtslage und die Möglichkeit der Beendigung des Mietverhältnisses M. zu erwecken.

Die Rechtslage der Kläger würde zwar dadurch objektiv nicht beeinträchtigt sein, wenn die Beklagten arg-

listig von Untermiete, d. h. in der Überzeugung, daß keine Untermiete vorlag, gesprochen hätten, weil auf jeden Fall voller Mieterschutz für die Eheleute M. bestanden hätte. Die Kläger sind aber Laien; sie waren auch bei Abschluß des Vertrages, soweit ersichtlich, nicht sachkundig beraten. Es liegt nun im Rahmen der Erfahrung, daß sich Laien vorstellen, ein Untermieter könne leichter aus seinen Räumen entfernt werden als ein Hauptmieter. Wenn sich die Kläger dies vorgestellt haben und die Beklagten das wußten und ihnen deshalb "Untermiete" vorgespiegelt haben, kann den Klägern ein Anfechtungsrecht nicht versagt werden, wenn diese Täuschung mitbestimmend für ihren Entschluß, den Vertrag abzuschließen, gewesen ist. Das wird bei der neuen Verhandlung und Entscheidung von Bedeutung sein, wenn das Berufungsgericht zu dem Ergebnis kommen sollte, daß die Beklagten auch bewußt wahrheitswidrig von Untermiete gesprochen haben.

2. Daß die bewußt falschen Angaben der Beklagten über die Aufnahme der Eheleute M. "nur für Kriegsdauer" und "ohne festen Vertrag" nicht erweislich ausschließliche oder auch nur mitbestimmende Ursache für den Vertragsabschluß gewesen ist, will das Berufungsgericht aus dem eigenen Vorbringen der Kläger über die Aussprache des klagenden Ehemannes mit den Eheleuten M. schließen, die unbestritten im Einverständnis, wenn nicht sogar auf Veranlassung der Beklagten stattgefunden habe (S. 15). Mit Recht führt die Revision aus, es könne nicht allein entscheidend sein, daß die Kläger, worauf das Berufungsgericht verweist, bei dieser Unterredung erfahren hatten, die Eheleute M. beurteilten die Rechtslage auf Grund des bestehenden Mietvertrages wesentlich anders als die Beklagten, sondern darauf,

was sich die Kläger auf Grund der unwahren Angaben dieser nach deren Willen vorstellen sollten und vorgestellt hatten. Der klagende Ehemann hat aber laut Protokoll vom 9. Dezember 1955 S. 2, in dem das Ergebnis seiner informatorischen Anhörung niederlegt ist, erklärt, der beklagte Ehemann habe ihm nach Kenntnisnahme von seinem Gespräch mit M. versichert, alles (d. h. was diese behaupteten) sei Schwindel; er selbst habe den Beklagten als Hauseigentümern mehr geglaubt als M. Dieser Vortrag ist im Schriftsatz vom 16. Januar 1956 S. 5 ausdrücklich wiederholt. Das Berufungsgericht hat dazu, wie die Revision mit Recht rügt, keine Stellung genommen. Zu einer näheren Erörterung bestand auch deshalb Anlaß, weil die Beklagten noch im Laufe des gegenwärtigen Rechtsstreits Abschluß eines schriftlichen Vertrages mit Menharts bestritten und diesen sogar Fälschung des später vorgelegten Vertrages vorgeworfen haben.

II. Ausbau weiterer Räume.

1. Soweit das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gekommen ist, es sei nicht nachweisbar, daß die Beklagten den Ausbau weiterer Räume im 2. Obergeschoß zugesichert hätten, obwohl ihnen bekannt gewesen sei, ein derartiger Ausbau werde von der Lokalbaukommission nie genehmigt werden, hält es sich allerdings im Rahmen seiner tatrichterlichen Würdigung. Es hat dabei auch kein wesentliches Vorbringen der Kläger übersehen. Daß der Inhalt der Akten der Lokalbaukommission, den das Berufungsgericht vollständig verwertet hat, möglicherweise auch anders hätte gewürdigt werden können, ist unerheblich.

Im übrigen haben die Kläger Gelegenheit, ihre Bedenken gegen die Würdigung des Sachverhalts durch das

Berufungsgericht bei der erneuten Verhandlung zu wiederholen.

2. Für den Fall, daß das Berufungsgericht zu einer anderen Beurteilung betreffs der Arglist der Beklagten kommen sollte, sind seine Ausführungen, die Kläger könnten sich auf eine solche Arglist im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Ausbau des Dachgeschosses zur Anfechtung des Vertrages nicht mehr berufen (§. 18), nicht frei von Rechtsirrtum.

Zu diesem Ergebnis kommt das Berufungsgericht auf Grund der Einigung der Kläger mit den Beklagten, daß ihnen diese in den Garagen als Ersatz zusätzlich zwei Räume als Burschenzimmer auf ihre Kosten ausbauten. Es meint, damit hätten die Kläger, ohne daß es darauf ankäme, aus welchen Gründen sie sich zur Annahme des Änderungsvorschlages entschlossen hätten, zu erkennen gegeben, von einem etwaigen Anfechtungsrecht nach § 123 BGB keinen Gebrauch machen, sondern an dem Vertragsverhältnis in der geänderten Form festhalten zu wollen. Damit scheint es eine Bestätigung des Vertrages gemäß § 144 BGB feststellen zu wollen, welche eine spätere Anfechtung ausschließt. Voraussetzung dafür ist aber, daß der Bestätigende sein Anfechtungsrecht kannte oder zum mindesten aus der Vorstellung heraus handelte, es könne ihm ein solches Recht zustehen (RGZ 68, 598 ff; 128, 116, 119; RG JW 1914, 187). An einer solchen Feststellung fehlt es. Es ist nicht einmal festgestellt, wann die Kläger von der Versagung der Genehmigung durch die Lokalbaukommission Kenntnis erhalten haben, ganz abgesehen davon, daß sich aus einer solchen Kenntnis noch nicht ergeben würde, daß die Kläger dabei auch erfahren haben, die Beklagten hätten mit einer Genehmigung überhaupt nicht gerechnet. Eine andere Frage ist, ob nicht aus dem alsbaldigen Eingehen auf den Änderungsvorschlag durch die Kläger

auf die fehlende Ursächlichkeit einer etwaigen Täuschung geschlossen werden könnte (RG Recht 1914 Nr. 312). Dabei würde es aber auf die Gründe ankommen, aus denen sich die Kläger zur Annahme des Änderungsvorschlages entschlossen haben.

III. Abwasseranlage.

Auch in diesem Zusammenhang sieht das Berufungsgericht ein arglistiges Verhalten der Beklagten nicht als erwiesen an (S. 18 unten). Mit Recht rügt die Revision hier jedoch als Verstoß gegen § 286 ZPO, daß es das Berufungsgericht unterlassen hat, Beweis zu erheben. Aus den Akten der Lokalbaukommission (Entwässerung) ergab sich zwar nichts darüber, daß sich in der Zeit vor der Übernahme des Geschäftes durch die Kläger irgendwelche Abhilfe fordernde Umstände ergeben hatten (S. 19). Die Kläger hatten sich aber in ihren Schriftsätzen vom 15. November 1954 S. 2, 1. Dezember 1955 S. 5, 6 und vom 16. Januar 1956 ausdrücklich auf das Zeugnis des Maurerpoliers Michael O. [REDACTED] dafür bezogen, die Beklagten hätten selbst mit ihrem Kleinbetrieb immer schon Schwierigkeiten mit den Gruben- und Abwasserverhältnissen gehabt und hätten bereits vor Vertragsabschluß mit den Klägern beabsichtigt, die Abwasseranlagen umzubauen und zu erweitern. Trifft das aber zu, wovon im Revisionsverfahren auszugehen ist, dann bedarf insbesondere die Frage einer erneuten Prüfung, ob die Beklagten nicht unter diesen Umständen verpflichtet waren, die Kläger darauf hinzuweisen, daß im Jahre 1939 auf ihr eigenes Ansuchen von der Lokalbaukommission von der Auflage des Einbaues eines Fettabscheiders nur "auf Wag und Gefahr" der Beklagten, "solange sich keine Mißstände zeigen", und zwar auch nur "in stets wider-

ruflicher Weise" abgesehen war und daß auch die Durchführung der Auflage aus 1946, "den nachträglich an die Kläranlage II angeschlossenen Hofsinkkasten von der Grundleitung zu trennen und an eine Versitzgrube anzuschließen", immer nur vorläufig zurückgestellt war.

IV. Warmwasserbereitungsanlage.

Das Berufungsgericht unterstellt als richtig, die Leitung, durch welche das warme Wasser von der Warmwasseranlage in die oberen Stockwerke gelangte, sei für die Kläger nicht erkennbar gewesen. Es geht auch davon aus, die Beklagten könnten eine Offenbarungspflicht gehabt und möglicherweise den Warmwasseranschluß arglistig verschwiegen haben. Es meint jedoch, einem Anfechtungsrecht stehe auf alle Fälle der Mangel des Nachweises der Ursächlichkeit dieser Täuschung für den Vertragsabschluß entgegen.

Die Kläger werden in der neuen Tatsachenverhandlung Gelegenheit haben, ihren Sachvortrag zu ergänzen und ihre Bedenken gegen die Auffassung des angefochtenen Urteils im Sinne ihrer Revisionsrügen zu diesem Punkte vorzutragen. Im Rahmen der erneuten Würdigung dieses Sachverhaltes - auch in Verbindung mit den übrigen etwaigen Anfechtungstatbeständen - wird dabei auch zu berücksichtigen sein, daß es zur Anfechtung nicht erforderlich ist, daß das Geschäft ohne die Täuschung überhaupt nicht zustandegekommen wäre, sondern daß es schon genügt, wenn sich der Getäuschte zu dem Geschäft nur unter für ihn günstigeren Bedingungen verstanden, daß er beispielsweise nur einen geringeren Kaufpreis (hier: Mietpreis) geboten haben würde (RGWam 1910, Nr. 314; RG-JW 1910, 648, 649 Nr. 3;

RG JW 1911. 275; BGB RGRK 10. Aufl. § 123 Anm. 2 S. 226, Staudinger BGB 11. Aufl. § 123 Nr. 26).

C.

Das Berufungsgericht wird, falls es wiederum zu dem Ergebnis kommen sollte, daß die Anfechtung nicht begründet ist, Gelegenheit haben, seine Entscheidung über die Wirksamkeit der hilfsweise ausgesprochenen Kündigung (gemäß § 542 BGB) zu überprüfen. Deshalb bedurfte es keines Eingehens auf die in diesem Zusammenhang erhobenen Revisionsrügen. Den Klägern kann es vielmehr überlassen bleiben, ihr Vorbringen auch insoweit in dem neuen Verfahren vor dem Berufungsgericht zu wiederholen.

D.

Die Aufhebung hatte sich auch auf die Entscheidung zur Widerklage zu erstrecken, weil sie davon abhängt, ob die Anfechtung durchgreift.

E.

Dem Berufungsgericht war auch die Entscheidung
über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Großmann

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner