

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_101/68

URTEIL

Verkündet am

19. Dezember 1969

H i r t h ,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Versicherungsvertreters Gerhard S [REDACTED]

in O [REDACTED], Bü [REDACTED]weg [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Karl-Heinz S c h [REDACTED]

in Bl [REDACTED]-E [REDACTED], B [REDACTED]straße,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 19. Dezember 1969
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin
und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Hill
und Offterdinger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird
das Urteil des 9. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts in Köln vom 5. April 1968
aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten
Verhandlung und Entscheidung, auch über
die Kosten des Revisionsverfahrens, an das
Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen Vertrag vom 20. Dezember 1966
verkaufte der Beklagte dem Kläger das zum Teil bebaute
Grundstück R- L, Schw Straße, zum
Preise von 220 000 DM. Der Kläger hatte auf den Kauf-
preis bis zum 1. Februar 1967 35 000 DM in bar zu zahlen
und im übrigen näher bezeichnete Grundstücksbelastungen
nebst den zugrunde liegenden Schulden in entsprechender
Höhe zu übernehmen. Er unterwarf sich dem Beklagten
gegenüber wegen der Zahlungsverpflichtungen und den
Gläubigern gegenüber wegen der übernommenen Belastungen
der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Urkunde. Es
hieß in dem Vertrag weiter, der Grundbesitz werde "ohne
Haftung für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel"

im gegenwärtigen Zustand übertragen. Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr gingen mit dem 1. Februar 1967 auf den Kläger über. Die Tragweite des Haftungsausschlusses sei besprochen worden. Am Schluß des Vertrags war erwähnt, daß der Grundbesitz in der bisherigen Weise genutzt werden solle.

Da der Kläger nur 30 000 DM zahlte, betrieb der Beklagte gegen ihn die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde.

Der Kläger begehrt Rückzahlung der 30 000 DM und Erklärung der Zwangsvollstreckung aus der Urkunde hinsichtlich der restlichen 5 000 DM für unzulässig. Er hat den Vertrag durch Anwaltschreiben vom 21. Februar 1967 wegen arglistiger Täuschung und Irrtums über näher bezeichnete Eigenschaften des Grundstücks (Verwendbarkeit als Baugelände und für gewerbliche Zwecke) angefochten und hat im ersten Rechtszug geltend gemacht, er habe ein Grundstück für den Betrieb einer Tankstelle mit Reifendienst gesucht. Bei den auf eine Zeitungsanzeige hin aufgenommenen Verhandlungen habe der Beklagte ihm die gewerbliche Nutzungsfähigkeit des Grundstücks zugesichert und erklärt, der Kläger könne dort bauen, was er wolle. Erst am 30. Januar 1967 habe er, der Kläger, durch das Bauamt in R [REDACTED] erfahren, daß das Grundstück - wie zwischen den Parteien unstreitig ist - im Einzugsgebiet einer Trinkwassertalsperre liege. Eine gewerbliche Nutzung und eine weitere Bebauung des Grundstücks seien deshalb nicht möglich, wie sich aus einer Ordnungsverfügung des Bauamts in R [REDACTED] vom 16. März 1967 ergebe. Der Beklagte habe dies gewußt, es ihm aber arglistig ver-



schwiegen. Er habe ihm bei den Verhandlungen ferner eine gutachtliche Wertschätzung vom 23. Februar 1966 vorgelegt, nach der der Verkehrswert des Grundstücks 230 000 DM betrage. Dieses Gutachten sei in mehreren Punkten unrichtig, was auf unwahre Angaben des Beklagten gegenüber dem Gutachter zurückzuführen sei. - Nachdem er am 30. Januar 1967 die oben erwähnte mündliche Auskunft des Bauamts erhalten und daraufhin dem Beklagten Vorhaltungen gemacht habe, habe dieser seinen Fehler eingesehen, anderweitige Veräußerung des Grundstücks zugesagt und Beschaffung eines anderen Grundstücks versprochen. Daraufhin habe er, der Kläger, dem Beklagten die erwähnten 30 000 DM als Anzahlung für das neu zu beschaffende Grundstück geleistet.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und ist dem klägerischen Vortrag entgegengetreten. Die Gebäude auf dem Grundstück - ein Wohnhaus und ein in Holzbauweise errichteter, vom Beklagten als Halle bezeichneter Bau - seien, von der Vermietung mehrerer Wohnungen in dem Wohnhaus abgesehen, für das Unternehmen seiner Ehefrau als Lager (von Tabakwaren, Süßwaren und Spirituosen) verwendet worden. Daß der Kläger das Grundstück zum Betrieb einer Tankstelle mit Reifendienst habe verwenden wollen, habe er, der Beklagte, nicht gewußt. Der Kläger habe das Grundstück eingehend besichtigt und zwölf Tage lang Zeit für Erkundigungen gehabt. Daß das Grundstück im Wassereinzugsgebiet einer Talsperre liege und daß eine weitere Bebauung nicht möglich sei, sei dem Kläger mitgeteilt worden. Die Angaben in der Wertschätzung seien richtig.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im Berufungsrechtszug hat der Kläger unter teilweiser Änderung seines erstinstanzlichen Vorbringens u.a. geltend gemacht, er habe auf dem Grundstück einen Reifendienst betreiben wollen, was er dem Beklagten mitgeteilt habe. - Erst nachdem er am 28. Januar 1967 dem Beklagten einen Scheck über 30 000 DM übergeben habe, habe er erfahren, daß das Grundstück weder gewerblich zu nutzen noch zu bebauen gewesen sei. Auf entsprechende Vorhaltungen hin sei der Beklagte damit einverstanden gewesen, daß der Vertrag rückgängig gemacht werde und daß die 30 000 DM als Anzahlung für ein vom Beklagten noch zu beschaffendes Grundstück angesehen werden sollten. - Inzwischen habe er, der Kläger, erfahren, daß die dinglich gesicherten Gläubiger ihre den Sicherungen zugrunde liegenden Darlehen wegen der Veräußerung in voller Höhe rückzahlbar gestellt hätten. Entsprechende Vereinbarungen, nach denen sie dazu berechtigt gewesen seien, habe der Beklagte ihm bei Vertragsschluß bewußt arglistig verschwiegen. Der Kläger stützt seine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung auch darauf.

Der Beklagte hat im Berufungsrechtszug u.a. vorgetragen, durch Bescheid der Stadt vom 1. Dezember 1967 sei ihm auf seinen Antrag hin inzwischen gestattet worden, auf dem Grundstück einen Reifendienst nebst Handel mit Kraftfahrzeugzubehör zu betreiben.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Mit der Revision, um deren Zurückweisung der Beklagte bittet, verfolgt der Kläger sein Klagbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht ist von der zunächst durch Schreiben des Klägers vom 21. Februar 1967 erklärten Anfechtung des Vertrags wegen Irrtums und arglistiger Täuschung ausgegangen. Es hat das Ergebnis der Beweisaufnahme dahin gewürdigt, daß der Kläger dem Beklagten über seine Absichten hinsichtlich der Verwendung des Grundstücks nur mitgeteilt habe, er wolle auf dem Grundstück Auswuchtgewichte lagern und benötige hierzu einen Raum, den der Beklagte ihm sogleich habe zur Verfügung stellen wollen. Daß das Grundstück hierfür nicht verwendet werden könne, sei nicht erwiesen. Es bestehe eine gewisse Wahrscheinlichkeit dafür, daß der Kläger seine bezeichneten Absichten trotz der Lage des Grundstücks im Einzugsgebiet einer Trinkwassertalsperre hätte verwirklichen können, wenn er entsprechende behördliche Genehmigungen beantragt hätte. Zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung sieht das Berufungsgericht die Behauptung des Klägers nicht als erwiesen an, der Beklagte habe ihm geflissentlich verschwiegen, daß das Grundstück im Einzugsgebiet einer Trinkwassertalsperre liege und deshalb weder gewerblich genutzt noch bebaut werden dürfe. Die dem Kläger vor Vertragsschluß vorgelegte Wertschätzung vom 23. Februar 1966 sei nicht im Auftrag des Beklagten, sondern in dem des Bankinstituts erstellt worden, bei dem der Beklagte sich damals um einen Kredit bemüht habe. Es sei auch nicht festzustellen, daß die Angaben in der Wertschätzung tatsächlich unrichtig seien. Der Kläger könne auch nicht unter dem Gesichtspunkt

der Sachmängelhaftung nach den §§ 459 ff BGB Rückgewähr und den Austausch der beiderseitigen Leistungen verlangen. Der vereinbarte Gewährleistungsausschluß wäre zwar nichtig, wenn der Beklagte Sachmängel arglistig verschwiegen hätte. Die Voraussetzungen dafür seien aber nicht erwiesen. Ebensowenig habe der Kläger die Vereinbarung eines Rücktritts zu beweisen vermocht. Der Kläger könne auch nicht mit Erfolg geltend machen, die vertraglich übernommenen Grundstücksbelastungen seien infolge des Kaufvertrags sogleich fällig geworden. Denn die Bausparkasse Sc [REDACTED] H [REDACTED] hätte als Gläubigerin einer Grundschuld über 135 000 DM von einer Kündigung Abstand genommen, wenn der Kläger die Zins- und Tilgungsraten pünktlich gezahlt hätte.

II.

Diese Ausführungen halten nicht in allen Punkten den Angriffen der Revision stand.

1. Zu den rechtlichen Ausgangserwägungen des Berufungsgerichts ist darauf hinzuweisen, daß - wie schon das Landgericht auf Seite 11 des erstinstanzlichen Urteils zutreffend bemerkt hatte - die Gewährleistungsbestimmungen der §§ 459 ff BGB nach der schon vom Reichsgericht entwickelten, vom Bundesgerichtshof gebilligten Rechtsauffassung als Sondervorschriften das Anfechtungsrecht wegen Irrtums über verkehrswesentliche Eigenschaften der Sache nach § 119 Abs. 2 BGB vom Zeitpunkt des Gefahrübergangs ab ausschließen (Urteil des Senats BGHZ 34, 32, 34 mit weiteren Nachweisen).

Die Gefahr ging hier kraft ausdrücklicher Vereinbarung am 1. Februar 1967 über. Damit scheidet eine Anfechtung des Vertrags durch den Kläger wegen Irrtums über verkehrswesentliche Eigenschaften des Grundstücks nach § 119 Abs. 2 BGB von vornherein aus. Dagegen stehen einer Anfechtung des Vertrags wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB rechtliche Hindernisse insoweit nicht entgegen.

2. Keinen Erfolg kann die Revision haben, soweit sie aus der Verwendung des Ausdrucks "Absichtsanfechtung" auf Seite 7 des Berufungsurteils entnimmt, das Berufungsgericht habe eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung rechtsirrig an die Voraussetzung einer Schädigungsabsicht des Täuschenden geknüpft. Die Ausführungen des Berufungsgerichts ergeben keinen Anhalt für die Annahme, daß es eine solche Ansicht vertreten hätte.

3. a) Unbegründet ist auch die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe unter Verletzung des § 286 ZPO die vom Kläger vorgelegte Ordnungsverfügung der Stadt R. - Bauordnungsamt - vom 16. März 1967 nicht beachtet.

Durch diese Ordnungsverfügung war die darin wiedergegebene Anfrage des Klägers, ob das Grundstück "noch mit weiteren baulichen Anlagen, insbesondere mit einem Gewerbebetrieb bebaut werden" dürfe, unter Hinweis auf § 35 BBauG abschlägig beschieden worden. In dem Bescheid wurde darauf hingewiesen, daß das Grundstück weder nach der Baustufenordnung noch nach dem Flächennutzungsplan (Leitplan) als Baugebiet vorgesehen sei; es liege auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern im absoluten

Außenbereich und im Einzugsgebiet einer Trinkwassertalsperre, im Landschaftsschutzgebiet und an einer Landstraße, die in diesem Bereich als Außenstrecke nach § 25 des Landesstraßengesetzes unter Anbauverbot stehe. Die Voraussetzungen für die in § 35 Abs. 2 BBauG geregelte Zulassung "sonstiger Vorhaben", d.h. anderer als der in § 35 Abs. 1 BBauG genannten, hier nicht in Betracht kommenden Bauvorhaben, hatte die Stadt im Hinblick auf die Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht für gegeben erachtet und dazu bemerkt, daß aus diesem Grunde auch eine ähnliche Anfrage des früheren Eigentümers abschlägig beschieden worden sei.

Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht die Ordnungsverfügung nicht übergangen, sondern es hat sie sowohl im Tatbestand (S. 2) als auch in den Entscheidungsgründen (S. 8) erwähnt. Es hat jedoch rechtsfehlerfrei entscheidend darauf abgestellt, daß der Kläger seine Behauptung, der Beklagte habe ihm die Lage des Grundstücks im Einzugsgebiet einer Trinkwassertalsperre und den Mangel der Verwendungsmöglichkeit für gewerbliche Nutzung und die Bebauung geflissentlich verschwiegen, nicht habe beweisen können. In diesem Zusammenhang hat es nach einem Hinweis auf die Ergebnislosigkeit der Zeugenvernehmungen die Angaben des Beklagten bei seiner Parteivernehmung gewürdigt. Danach habe der Beklagte den Kläger bei der Besichtigung des Grundstücks auf dessen Lage im Wassereinzugsgebiet und auch darauf hingewiesen, daß dort nicht gebaut werden dürfe. Er habe dem Kläger jedoch für die "Erneuerung" der in Holzbauweise errichteten "Halle" in Stein den Rat er-

teilt, von innen her das Holzwerk auszumauern und erst dann die Holzwände abzutragen. Daß das Berufungsgericht gerade diesen Hinweis des Beklagten darauf, wie man ein an sich bestehendes Bauverbot umgehen könne, für glaubhaft erachtet hat, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Das Berufungsgericht hat in anderem Zusammenhang, nämlich bei der Erörterung etwaiger Gewährleistungsansprüche des Klägers, Erwägungen darüber angestellt, wie die Rechtslage wäre, wenn man den erörterten Angaben des Beklagten nicht folge (S. 9). Zu Unrecht sucht die Revision daraus herzuleiten, daß für die Revisionsinstanz im ganzen von einer solchen Unterstellung auszugehen sei. Sie verkennt, daß das Berufungsurteil an dieser Stelle nur eine Hilfsbegründung enthält. Davon abgesehen kann der Revision nicht darin beigetreten werden, daß der Inhalt der Zeitungsanzeige vom 17. Dezember 1966, für deren Erörterung bei den Verhandlungen der Parteien die Feststellungen des Berufungsgerichts keine Anhaltspunkte ergeben, ohne weiteres eine Umkehrung der Beweislast hinsichtlich der Angaben des Beklagten gegenüber dem Kläger zur Folge hätte.

b) Der Kläger hatte im Berufungsrechtszug mit Schriftsatz vom 1. März 1968 u.a. ein weiteres an ihn gerichtetes Schreiben der Stadt R [REDACTED] - Bauordnungsamt - vom 12. Dezember 1967 vorgelegt, das sich ebenfalls mit der Frage der Errichtung weiterer baulicher Anlagen auf dem Grundstück befaßt. Das Berufungsgericht hat dieses Vorbringen ohne Rechtsverstoß nach § 529 ZPO als schuldhaft verspätet zurückgewiesen. Auf dieses Schreiben kann daher die Revision

nicht zurückgreifen. Im übrigen gibt sie auch nicht an, welche zusätzlichen Erkenntnisse das Berufungsgericht daraus hätte gewinnen können.

4. Im Rahmen seiner Ausführungen über die Anfechtung des Vertrags wegen Irrtums hat das Berufungsgericht das Ergebnis der Beweisaufnahme dahin gewürdigt, der Kläger habe hinsichtlich seiner dem Beklagten bei den Verkaufsverhandlungen gemachten Angaben über den Verwendungszweck lediglich bewiesen, daß er dem Beklagten erklärt habe, er wolle auf dem Grundstück Auswuchtgewichte lagern und benötige hierzu einen Raum. Das Berufungsgericht vermißt einen Nachweis des Klägers, daß das Grundstück hierfür nicht habe verwendet werden können. Es erörtert in diesem Zusammenhang eine vom Beklagten vorgelegte, durch die Stadt Remscheid - Amt für öffentliche Ordnung - ausgestellte "Bescheinigung über die Anmeldung eines Gewerbebetriebes (Anmeldung nach § 14 oder § 55 c der Gewerbeordnung und § 165 d AO)" vom 1. Dezember 1967. Sie bezieht sich auf die Anmeldung eines "Großhandels in Reifen und Kfz-Zubehör" auf dem streitigen Grundstück durch den Beklagten. Das Berufungsgericht erwägt dazu, der Bescheid möge für sich allein nicht ausreichen, einen entsprechenden Gewerbebetrieb auf dem Grundstück sogleich einrichten zu können, da im Hinblick auf die Lage im Einzugsgebiet einer Trinkwassertalsperre hierzu weitere behördliche Erlaubnisse erforderlich sein könnten; es nimmt aber eine gewisse Wahrscheinlichkeit dafür an, daß der Kläger seine ursprüngliche Absicht auf dem Grundstück hätte verwirklichen können, wenn er die entsprechenden behördlichen Genehmigungen beantragt hätte. Wenn der Kläger auf dem Grundstück weitere Bauten nicht errichten dürfe, so schließe dies nicht aus, daß ein solcher

Gewerbebetrieb ohne Neubauten dort eingerichtet werden könne.

Da der Kläger aus den oben unter II 1) dargelegten Gründen den Vertrag nicht wegen Irrtums über verkehrswesentliche Eigenschaften des Grundstücks nach § 119 Abs. 2 BGB anfechten kann, kommt es insoweit nicht auf die objektive Eignung des Grundstücks für die Zwecke des Klägers an. Insoweit gehen die Angriffe der Revision daher ins Leere. Für die Anfechtung des Vertrags wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB aber ist zunächst entscheidend, ob der Beklagte den etwaigen Mangel der Eignung des Grundstücks für eine vom Kläger beabsichtigte Verwendung des Grundstücks, von der der Beklagte wußte, kannte oder zumindest damit rechnete, und ob er den Mangel dennoch verschwiegen oder den Kläger gar durch positives Handeln bewußt darüber getäuscht hat. Daran fehlt es aber, wenn der Beklagte, wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei angenommen hat, über die Absichten des Klägers nicht mehr wußte, als daß er auf dem Grundstück Auswuchtgewichte lagern wollte und dafür einen Raum benötigte, den ihm der Beklagte sogleich zur Verfügung stellen wollte. Ob die vorhandenen Baulichkeiten objektiv gesehen für die Lagerung von Auswuchtgewichten nicht geeignet waren, wie die Revision geltend macht, ist unerheblich, soweit der Mangel der Eignung dem Beklagten nicht bekannt war. Eine solche Kenntnis aber ist den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht zu entnehmen. Soweit die Revision sich in diesem Zusammenhang im übrigen auf neues Vorbringen stützt - namentlich auch hinsichtlich des Gewichts des zu lagernden Materials -, verstößt ihr Angriff gegen § 561 Abs. 1 ZPO und ist insoweit unzulässig.

Als übergangen sieht die Revision weiter das unter Beweis gestellte Vorbringen des Klägers an, daß auf dem Grundstück weder ein Gewerbebetrieb errichtet werden dürfe, noch eine Bebauung möglich sei. Der Angriff geht fehl. Daß eine Bebauung nicht möglich sei, hat das Berufungsgericht unterstellt. Die Frage der Errichtung eines Gewerbebetriebs war sowohl in der Ordnungsverfügung vom 16. März 1967 als auch in dem Schreiben des Bauordnungsamts der Stadt vom 12. Dezember 1967 in engem Zusammenhang mit der Frage der weiteren Bebauung gesehen; insofern war die Zulässigkeit der Neuerrichtung eines Gewerbebetriebs allerdings verneint. Dies aber war durch die bezeichnete Unterstellung des Berufungsgerichts erfaßt. Wollte der Kläger geltend machen, daß auch unabhängig von der weiteren Bebauung auf dem Grundstück kein Gewerbe betrieben werden dürfe und daß es insbesondere auch nicht für die Lagerung von Auswuchtgewichten benutzt werden dürfe, so mußte er dies - und dazu die entsprechende Kenntnis des Beklagten - unter Beweisantritt näher dartun. Daran fehlt es.

Die Revision macht in diesem Zusammenhang weiter geltend, die beantragte Einholung einer Auskunft der Stadt würde ergeben haben, daß dem früheren Eigentümer bereits am 5. April 1965 die Gewerbebegenehmigung für ein Büro abgelehnt worden sei. - Konnte das Berufungsgericht jedoch aus den dargelegten Gründen ohne Rechtsverstoß von der Einholung der Auskunft absehen, so kommt es schon deshalb nicht darauf an, welches Ergebnis die Einholung einer Auskunft gehabt hätte. Davon abgesehen verstößt die Revision mit diesem in der Revisionsinstanz neuen Vorbringen gegen § 561

Abs. 1 ZPO. Im übrigen war der Beklagte, der das Eigentum an dem Grundstück erst auf Grund eines Kaufvertrags vom 5. Juli 1965 erworben hat, am 5. April 1965 noch nicht Eigentümer des Grundstücks.

Auf ein angebliches Schreiben der Stadt vom 3. September 1968, nach dem irgendeine gewerbliche Nutzung des Grundstücks verboten sei und der vorhandene Schuppen wegen Baufälligkeit entfernt werden müsse und nicht neu errichtet werden dürfe, glaubt die Revision sich mit der Begründung berufen zu können, "auch das wäre bei Ausübung der Fragepflicht" vorgebracht worden. Die letzte mündliche Verhandlung im Berufungsrechtszug hat jedoch bereits am 5. März 1968 stattgefunden, mithin fast ein halbes Jahr vor jenem Schreiben. Eine Verletzung der richterlichen Fragepflicht ist in diesem Zusammenhang auch im übrigen nicht ersichtlich.

5. Zu der vor Vertragsschluß dem Kläger vorgelegten Wertschätzung vom 23. Februar 1966, in der der Verkehrswert des Grundstücks auf 230 000 DM geschätzt wird, hat das Berufungsgericht darauf hingewiesen, daß sie nicht im Auftrage des Beklagten, sondern in dem eines Bankinstituts erstellt worden sei. Soweit das Berufungsgericht weiter ausführt, der Kläger behaupte "beweislos", das Gutachten beruhe lediglich auf vom Sachverständigen ungeprüft übernommenen Angaben des Beklagten, ist der Revision zuzugeben, daß das Berufungsgericht dabei den wiederholten Antrag des Beklagten auf Vernehmung des Gutachters als Zeuge nicht beachtet hat. Darauf kommt es jedoch nicht an, da das Berufungsgericht recht-

lich unangreifbar weiter zu dem Ergebnis gelangt ist, es könne nicht festgestellt werden, daß die Angaben in dem Gutachten unrichtig seien. Was die Revision dagegen vorbringt, stellt einen in der Revisionsinstanz unzulässigen Angriff gegen die tatrichterliche Würdigung dar (§ 561 Abs. 2 ZPO). Dies gilt insbesondere für die Ausführungen der Revision zum Bodenwert. Ihr weiteres Vorbringen, es sei dem Kläger entscheidend darauf angekommen, daß das auf dem Grundstück errichtete Wohnhaus ein Neubau im Sinne der Vorschriften über die Grunderwerbsteuer sei, und diese Erwartung sei - so will die Revision offenbar weiter geltend machen - durch die Verwendung des Worts "Neubau" in der Wertschätzung hervorgerufen oder jedenfalls verstärkt worden, ist in der Revisionsinstanz neu und kann daher schon deshalb nicht berücksichtigt werden. Rechtlich nicht angreifbar ist auch die Feststellung des Berufungsgerichts, daß die Mietwertangabe in der Wertschätzung (Jahresrohmiere von 15 000 DM) nicht zu beanstanden sei. Das Berufungsgericht hat dazu auch darauf hingewiesen, daß die vom Beklagten vorgelegten Mietverträge eine die Angaben des Wertgutachtens übersteigende Jahresmiere ergäben (nämlich insgesamt 20 700 DM). Wenn davon, wie die Revision offenbar geltend machen will, im Hinblick auf die Beendigung des Mietverhältnisses mit der Ehefrau des Beklagten (700 DM monatlich) gewisse Abstriche zu machen sein sollten, so ist dem jedenfalls im Ergebnis vom Berufungsgericht ersichtlich Rechnung getragen.

6. Der Kläger hat die Anfechtung des Vertrags wegen arglistiger Täuschung auch darauf gestützt, daß der Beklagte ihm bei Vertragsschluß die mit zwei Grundschuldgläubigern vereinbarte Fälligkeit der dinglich gesicherten Darlehen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks arglistig verschwiegen habe. Es handelt sich dabei um eine Grundschuld der Bausparkasse Sc [REDACTED] H [REDACTED] über 135 000 DM und eine Grundschuld der Volksbank Bu [REDACTED] über 40 000 DM.

Das Berufungsgericht hat dazu unter Hinweis auf ein Schreiben der Bausparkasse Sc [REDACTED] H [REDACTED] vom 24. Mai 1967 an den Beklagten und seine Ehefrau festgestellt, die Bausparkasse sei bereit gewesen, ihre Gesamtforderung nicht sofort fällig zu stellen, wenn der Kläger die Zins- und Tilgungsraten pünktlich gezahlt hätte.

Zutreffend rügt die Revision, daß diese Feststellung auf Prozeßverstoß beruht. In dem erwähnten Schreiben der Bausparkasse ist "der Rückstand an fälligen Zinsraten per 8.5.1967" mit 9 187,50 DM beziffert, während im Schlußabsatz des Schreibens auf monatliche Zinsraten von 1 312,50 DM hingewiesen wird. Im Hinblick auf diese Zahlen konnte das Berufungsgericht nicht ohne weiteres davon ausgehen, daß der Rückstand in dem Zeitraum entstanden war, in dem der Kläger die laufenden Lasten zu tragen hatte, nämlich ab 1. Februar 1967. Vielmehr mußte danach der größte Teil des Rückstands vorher entstanden und danach vom Beklagten zu tilgen gewesen sein.

Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen wird das Berufungsgericht daher erneut zu prüfen haben, ob die vom Kläger erklärte Anfechtung des Vertrags wegen arglistiger Täuschung hinsichtlich der mit den Grundschuldgläubigern getroffenen Vereinbarungen durchgreift. Es wird dabei - auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses abstellend - zu erwägen haben, daß ein Grundstücksverkäufer zwar nicht ohne weiteres gehalten ist, den Käufer von sich aus über nicht aus dem Rahmen des Üblichen fallende Einzelheiten der mit den Grundschuld- und Hypothekengläubigern getroffenen Vereinbarungen zu unterrichten, daß aber die Besonderheiten des Einzelfalls - wie etwa die erhöhte Gefahr der Kündigung infolge schon vor dem Verkauf aufgelaufener Zahlungsrückstände - zu berücksichtigen sind.

III.

Die Sache war daher unter Aufhebung des angefochtenen Urteils zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die vom Ausgang des Rechtsstreits abhängige Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen war.

Dr. Augustin

Rothe

Mattern

Hill

Offterdinger