

BUNDESGERICHTSHOF

11

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 113/87

URTEIL

Verkündet am:
24. Juni 1988
B a r t h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Anna Maria von C [REDACTED] geb. G [REDACTED], N [REDACTED] Straße 12b,
T [REDACTED]-V [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

Rüdiger D [REDACTED] von O [REDACTED], B [REDACTED] Allee 117, M [REDACTED]-
[REDACTED]-R [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

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

WIII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Juni 1988 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Eckstein, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Stodolkowitz

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 11. März 1987 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 6. Mai 1985 kaufte die Klägerin von dem Beklagten ein Hausgrundstück zum Preis von 175.000 DM. Mit Anwaltsschreiben vom 23. Mai 1985 ließ sie die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung erklären. Zur Begründung der Anfechtung hat sie hauptsächlich vorgetragen: Sie habe den Beklagten vor Abschluß des Kaufvertrages darauf hingewiesen, daß sie das Haus nur erwerben könne, wenn die monatliche Belastung nicht über 800 DM liege. Der Beklagte habe erklärt, eine solche Finanzierung sei spielend zu bewerkstelligen, im Hinblick auf den

- 3 -

vorhandenen Bausparvertrag über 83.000 DM werde die monatliche Belastung noch unter 800 DM liegen. Der Beklagte habe ihr die Erstellung eines entsprechenden Finanzierungsmodells zugesichert und erklärt, sie brauche sich um nichts zu kümmern, die Finanzierung werde von ihm und seinem Makler erledigt. Tatsächlich sei eine Finanzierung des Kaufpreises mit einer monatlichen Belastung von höchstens 800 DM jedoch nicht möglich. Die falsche, auch von ihm selbst als unerfüllbar erkannte Zusage des Beklagten habe sie zum Abschluß des Kaufvertrages bewogen. Außerdem habe der Beklagte ihr ein falsches Baujahr des Hauses angegeben, nämlich 1935 statt 1912.

Die Klägerin hat beantragt, festzustellen, daß der notarielle Kaufvertrag vom 6. Mai 1985 nichtig sei. Die Klage ist in beiden Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält hinsichtlich der Finanzierungsfrage, die nicht Vertragsgegenstand geworden sei, eine Täuschungshandlung des Beklagten für nicht bewiesen und führt aus:



Die Zeugin G■■■■, die Mutter der Klägerin, habe zwar bekundet, sie und die Klägerin hätten den Beklagten vor Abschluß des Kaufvertrages darauf hingewiesen, daß sie für die Finanzierung des Kaufpreises höchstens einen monatlichen Betrag von 800 DM aufbringen könnten; der Beklagte habe daraufhin erklärt, daß die monatliche Tilgung nicht so hoch sei, die monatlichen Belastungen beliefen sich höchstens auf 600 bis 700 DM, unter Berücksichtigung des Bausparvertrages der Klägerin sei die Finanzierung spielend gesichert. Hieraus sei jedoch nicht zu entnehmen, daß die Erstellung eines "verbindlichen Finanzierungsmodells" durch den Beklagten Gegenstand der Vertragsverhandlungen gewesen sei. Auch hinsichtlich der Verschaffung einer Finanzierung mit einer monatlichen Belastung von höchstens 800 DM könne in der von der Zeugin G■■■■ bekundeten Erklärung des Beklagten "nicht feststellbar eine Zusicherung" gesehen werden; dieser Erklärung des Beklagten könne nicht entnommen werden, daß er für die Richtigkeit seiner Angaben habe einstehen wollen; es habe sich hierbei auch um allgemeine Beschwichtigungen und um ein - zulässiges - Zerstreuen von Bedenken der Klägerin handeln können.

Die behauptete unrichtige Angabe des Baujahres gibt der Klägerin nach Ansicht des Berufungsgerichts ebenfalls kein Anfechtungsrecht. Abgesehen davon, daß das Baujahr des Hauses nicht Gegenstand des Vertrages sei, sei nicht nachvollziehbar, worin ein arglistiges Verhalten des Beklagten liegen sollte.

II.

Diese Ausführungen sind nicht frei von Rechtsirrtum.

Das Berufungsgericht stellt zu Unrecht darauf ab, ob bewiesen ist, daß der Beklagte eine nicht zutreffende "Zusicherung" abgegeben hat und seinen Erklärungen zu entnehmen ist, daß er für die Richtigkeit seiner Angaben "einstehen" wolle. Ein solcher, auf das Eingehen einer rechtsgeschäftlichen Verpflichtung gerichteter, Nachweis ist im vorliegenden Fall nicht Voraussetzung für die Feststellung einer Täuschungshandlung im Sinne des § 123 BGB. Gegenstand der Täuschung sind Tatsachen - wie im übrigen auch das Berufungsgericht selbst zu Beginn seiner Überlegungen ausgesprochen hat -, nämlich objektiv nachprüfbare Umstände (s. etwa Staudinger/Dilcher, BGB, 12. Aufl. § 123 Rdn. 4; Krüger-Nieland in BGB-RGRK, 12. Aufl. § 123 Rdn. 9; MünchKomm/Kramer, BGB 2. Aufl. § 123 Rdn. 12). Eine solche objektiv nachprüfbare Angabe und damit eine im Sinne des § 123 BGB relevante Tatsachenbehauptung ist aber jedenfalls auch die vom Berufungsgericht seiner Beurteilung zugrunde gelegte, von der Zeugin G. [REDACTED] bekundete Erklärung des Beklagten, unter Berücksichtigung des Bausparvertrages sei eine Finanzierung mit einer monatlichen Belastung von höchstens 600 bis 700 DM möglich. Bei Unrichtigkeit dieser Erklärung wäre daher bereits hiermit eine Täuschungshandlung gegeben.

Die Ausführungen auf Blatt 7 des angefochtenen Urteils versteht der erkennende Senat nicht dahin, das Berufungsgericht habe bereits die Richtigkeit der erörterten Erklärung des Beklagten feststellen wollen; gegen ein solches

Verständnis spricht auch schon die auf Blatt 9 des Urteils im vorletzten Absatz getroffene Feststellung, daß nach den Berechnungen der Landesbausparkasse die monatlichen Belastungen über 800 DM gelegen hätten. Ebensowenig entnimmt der Senat aus Blatt 9 des angefochtenen Urteils eine abschließende tatrichterliche Würdigung dahin, daß der Beklagte - unabhängig davon, ob objektiv eine Täuschungshandlung vorgelegen habe oder nicht - jedenfalls nicht arglistig gehandelt hätte (was schon bei bedingtem Vorsatz der Fall gewesen wäre).

III.

Die Sache bedarf somit erneuter tatrichterlicher Prüfung, ohne daß es noch auf die von der Revision zu dem Punkt "Baujahr des Hauses" erhobenen Rügen ankommt; auch eine Stellungnahme zu dem vom Landgericht erörterten Gesichts-

punkt einer culpa in contrahendo ist auf der Grundlage des
gestellten Klageantrags nicht veranlaßt. Die Sache ist daher
unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungs-
gericht zurückzuverweisen.

Hagen

Dr. Eckstein

Vogt

Räfle

Stodolkowitz