

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 114/78

URTEIL

Verkündet am

13. Juli 1979

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Johanna P. geb. B. E. weg S.,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

g e g e n

die Erben des am 8. Mai 1977 in U., seinem letzten Wohnsitz, gestorbenen Majors der Schutzpolizei a.D. und Landwirts Karl Heinrich Alfred K., nämlich

1. Frau Hanna K. geb. S., W. Mühle, W. bei U.,
2. Oberst Wolfhard K., B. str. , L.,
3. Oberstleutnant Claus-Dieter K., B. str. , V.,
4. Frau Heiderose G. geb. K. W. Nr. , W.,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 13. Juli 1979 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger,
Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das
Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Celle vom 13. Juni 1978 aufge-
hoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin verlangt von den Beklagten Schadens-
ersatz wegen Nichterfüllung eines am 26. Oktober 1973 mit
dem Rechtsvorgänger der Beklagten (Erblasser) geschlossenen
notariellen "Vorvertrages" über den Verkauf eines Haus-
grundstücks. In diesem Vertrag hatte sich der Erblasser
verpflichtet, das Grundstück für 325 000 DM zu kaufen
und den Kaufvertrag unverzüglich zu schließen, "wenn der
Käufer vom Bundesvermögensamt den Kaufpreis seines An-
wesens in L [REDACTED] über mindestens 500 000 DM ... erhält,

- 3 -

spätestens aber bis zum 1. April 1974 ...". In Anrechnung auf den Kaufpreis sollte der Erblasser monatlich, beginnend mit dem 15. Januar 1974, 30 000 DM zu Händen des Notars zahlen. Dieser sollte von den Teilbeträgen drängende Gläubiger der Klägerin und ihres Ehemannes befriedigen.

Das Grundstück mit einem noch nicht fertiggestellten Einfamilienhaus wurde dem Erblasser im Dezember 1973 übergeben. Mit Schreiben vom 1. Februar 1974 erklärte er gegenüber der Klägerin die Anfechtung des Vertrages mit der Begründung, die Klägerin habe die Höhe ihrer Verbindlichkeiten, die sie vor Abschluß des Vorvertrages unstreitig mit 200 000 DM beziffert hatte, zu gering angegeben. Die Verbindlichkeiten seien in Wirklichkeit höher als der Kaufpreis; er müsse deshalb mit einer Inanspruchnahme durch die Gläubiger der Klägerin nach § 419 BGB rechnen.

Der Erblasser zahlte die im Vorvertrag vereinbarten Raten nicht und verweigerte mit Schreiben vom 8. März 1976 die Vertragserfüllung ausdrücklich.

In einem im Juli 1974 eingeleiteten das vorgenannte Grundstück betreffenden Zwangsversteigerungsverfahren wurde am 29. August 1975 der Zuschlag für 243 000 DM erteilt. Die Zwangsversteigerung war wegen Forderungen in Höhe von insgesamt 44 881,38 DM betrieben worden. Der Verkehrswert des Grundstückes wurde im Verfahren auf 347 000 DM festgesetzt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Klägerin verlangt von den Gesamtrechtsnachfolgern des Erblassers Schadensersatz in Höhe des Differenzbetrages zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Versteigerungserlös. Wie der Erblasser gewußt habe, sei sie ohne die vereinbarten Zahlungen nicht in der Lage gewesen, die Zwangsversteigerung abzuwenden.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgt sie ihr Zahlungsbegehren weiter. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat einen Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen die Beklagten verneint, weil der Erblasser den Vorvertrag vom 26. Oktober 1973 wirksam gemäß § 119 BGB angefochten habe. Ob die Anfechtung auch wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB begründet wäre, hat das Berufungsgericht dahingestellt gelassen.

II.

Die gegen die Wirksamkeit der Anfechtung nach § 119 BGB vorgebrachten Angriffe der Revision führen zur Aufhebung des Berufungsurteils.

Der Senat hat im Urteil vom 18. November 1977 - V ZR 172/76 (BGHZ 70, 47) ausgeführt, daß im Falle der Veräußerung eines Erbbaurechts, welches das Vermögen des Veräußerers im Sinne des § 419 BGB ausmacht, die Gefahr einer Inanspruchnahme des Erwerbers durch die Gläubiger des Veräußerers gemäß § 419 BGB nicht zu einer wirksamen Anfechtung des zugrunde liegenden Kaufvertrages wegen Irrtums über eine verkehrswesentliche Eigenschaft des Kaufgegenstandes oder der Person des Veräußerers führen könne.

Der Senat hält auch nach erneuter Überprüfung an dieser Auffassung fest:

1. Das den Gegenstand der Veräußerung bildende Grundstück der Klägerin wird nicht dadurch gekennzeichnet, daß es den Vermögensbegriff des § 419 BGB erfüllt und daß bei Bejahung der sonstigen Voraussetzungen des § 419 BGB der Erwerber der Haftung für bestimmte Schulden der Klägerin ausgesetzt sein kann. Die Haftung aus § 419 BGB ist vielmehr für Inhalt und Bestand des Grundstückseigentums ohne Bedeutung; die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes wird nicht verändert, sein Vermögenswert wird nicht unmittelbar beeinträchtigt. Die mit der Veräußerung des Grundstücks verbundene mögliche Haftung des Erwerbers aus § 419 BGB bezieht sich vielmehr auf außerhalb des Kaufgegenstandes liegende, in der Beschaffenheit der Sache selbst nicht begründete Verhältnisse. Damit sind aber die Voraussetzungen für die Bejahung einer verkehrswesentlichen Eigenschaft des Kaufgegenstandes im Sinne des § 119 Abs. 2 BGB nicht erfüllt.

2. Das Vorhandensein von Verbindlichkeiten der Klägerin, die die Gefahr einer Inanspruchnahme des Erblassers durch Gläubiger der Klägerin nach § 419 BGB zur Folge haben können, stellt auch keinen Umstand dar, durch den die Person der Klägerin unmittelbar gekennzeichnet wird. Weder bei einem normalen Kaufvertrag noch bei der hier in Frage stehenden Vereinbarung ist es eine vorausgesetzte Eigenschaft des Verkäufers, daß er noch weitere nennenswerte - die Anwendung des § 419 BGB ausschließende - Vermögensgegenstände besitzt. Die wirtschaftliche Situation des Verkäufers ist lediglich ein Umstand, der - neben anderen - nur mittelbar von Einfluß auf die Wertschätzung der Sache und damit auf die vertraglichen Entschließungen des Erwerbers ist.

3. Da die Gefahr einer Inanspruchnahme aus § 419 BGB nach der Senatsentscheidung vom 18. November 1977 auch nicht zu Gewährleistungsansprüchen wegen eines Sachmangels oder eines Rechtsmangels führt, hängt die Entscheidung des Rechtsstreites davon ab, ob die vom Berufungsgericht dahingestellt gelassene Anfechtung des Vorvertrages gemäß § 123 BGB wirksam ist oder ob verneinendenfalls unter sonstigen rechtlichen Gesichtspunkten (etwa Wegfall der Geschäftsgrundlage oder - wie die Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vorgetragen haben - culpa in contrahendo) ein Anspruch der Klägerin gegeben oder entfallen sein kann.

•••••

Da hierzu weitere tatrichterliche Feststellungen notwendig sind, ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hill

Offterdinger

Hagen

Linden

Vogt