

Verkündet am 27. November 1957  
[REDACTED], Justizobersekretär  
als Urkundsbeamter der Geschäfts-  
stelle

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

In dem Rechtsstreit

1. des Werkmeisters Hermann W [REDACTED] in U [REDACTED]/D [REDACTED],  
Am E [REDACTED] berg [REDACTED],
2. seiner Ehefrau Pauline W [REDACTED] geb. Wa [REDACTED],  
ebenda,

Beklagte, Berufungsbeklagte und  
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Firma Otto H [REDACTED], Kommanditgesellschaft, Motor-  
fahrzeuge, in U [REDACTED]/D [REDACTED], S [REDACTED] straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und  
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die  
mündliche Verhandlung vom 27. November 1957 unter Mit-  
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bun-  
desrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Piepenbrock und  
Dr. Rothe

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivil-  
senats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom  
11. April 1956 wird zurückgewiesen. Die Beklag-  
ten tragen gesamtschuldnerisch die Kosten des  
Rechtsmittels.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von den Beklagten nach Anfechtung eines Grundstückskaufvertrags wegen arglistiger Täuschung einen Teil des Kaufgeldes zurück.

Die Klägerin, die seit 1949 die Volkswagenvertretung in U. hat, betreibt ihr Unternehmen auf einem ihr von der Bundesvermögensverwaltung verpachteten Gelände bei der Kreuzung Z. - S. -straße. Da sie dort hohe Investitionen für Betriebseinrichtungen gemacht hat, ist sie bestrebt, dieses Gelände von der Bundesvermögensverwaltung zu eigen zu erwerben. Diese ist indes zur Hergabe nur gegen ein angemessenes Tauschgrundstück bereit. Aus diesem Grunde bemüht sich die Klägerin um den Kauf eines für diesen Tausch geeigneten Grundstücks. Über den Grundstücksmakler A., den sie beauftragt hatte, ein geeignetes Grundstück zu suchen, kam die Klägerin im Frühjahr 1953 mit den Beklagten in Verbindung. Diese hatten im August 1951 die am sogen. "unteren E. -berg" gelegene, im Grundbuch als "Acker im H. -weg" bezeichnete Parzelle Nr. , Maßgehalt 99 ar 07 qm, zum Preise von rund 10 000 DM (1 DM je qm) käuflich erworben. Das Kaufgrundstück grenzt an bundes-eigenes Gelände an. Im Jahre 1952 hatten sich die Beklagten bemüht, bei der Stadtverwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Parzelle Nr. zu erreichen, wobei sie auf ihre Absicht hingewiesen hatten, größere Grundstücke für gute Einfamilienhäuser in lockerer Bebauung mit Gärten zu schaffen und sich selbst ein Wohnhaus zu erstellen (Brief des Beklagten zu 1 vom 1. Juni 1952). Die Stadtverwaltung hat den Antrag abgelehnt und darauf hingewiesen, daß die Parzelle Nr. außerhalb

- 3 -

eines Bebauungsplans liege und keine Bauplatzeigenschaft habe (Schreiben vom 6. August 1952). Auf weitere Vorstellungen des Beklagten zu 1 (Brief vom 24. Oktober 1952) hatte die Stadtverwaltung es erneut abgelehnt, das Grundstück als Bauplatz auszuweisen. In dem Schreiben der Stadt vom 17. November 1952 heißt es:

"Es ist vielmehr beabsichtigt, hier eine Grünzone, zweckmäßig gärtnerisch genutzt, zu erhalten. Aus diesem Grunde und in Anbetracht des dringenden Bedarfs an Kleingartenfläche in Wohngebietsnähe ist Ihr Grundstück, auch bei der Aufstellung des Übersichtsplans für dieses Gebiet, als Kleingartengebiet ausgewiesen worden."

Der Beklagte zu 1 hatte daraufhin mit der Stadt U über den Verkauf des Grundstücks an diese verhandelt. Die Stadt hatte (unter Hinweis auf das "überaus hohe" Angebot) 54 450 DM geboten (nach Behauptung der Beklagten mündlich durch ihr Liegenschaftsamt sogar 60 000 DM). Die Beklagten waren jedoch hierauf nicht eingegangen.

Inzwischen hatten die Beklagten über A von den Kaufabsichten der Klägerin Kenntnis bekommen. Die Parteien traten in Kaufverhandlungen ein. Im Verlauf derselben besichtigte Otto H, Prokurist der Klägerin, in Gegenwart des Beklagten zu 1 und dessen Freunde Christian K das Grundstück. Was dabei über die Bebauungsmöglichkeiten gesprochen wurde, ist im einzelnen streitig. Auch der Leiter der Bundesvermögensstelle, Sp, besichtigte das Grundstück und bezeichnete es als für einen Tausch mit dem Pachtgrundstück in der S straße geeignet. Die Parteien einigten sich zunächst über den Verkauf einer Teilfläche der Parzelle Nr. im Meßgehalt von 85 ar 97 qm, während die Beklag-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



ten den Rest selbst behalten wollten. Die Beklagten gaben dementsprechend am 7. Mai 1953 ein bis 1. Oktober 1953 befristetes Vertragsangebot ab, wonach sie der Klägerin das Teilgrundstück einschließlich Zubehör zum Preis von 6,65 DM je qm anboten. In dem Angebot wurde erklärt, daß "irgendeine Gewähr nicht geleistet" werde. Die Klägerin verpflichtete sich, das Vertragsangebot nicht vor dem 1. September 1953 anzunehmen. In einer weiteren notariellen Urkunde vom 24. Juni 1953 wurde das Angebot auf die gesamte Parzelle Nr. [REDACTED] ausgedehnt; der Kaufpreis betrug 70 500 DM. Am 3. September 1953 nahm die Klägerin dieses Angebot durch notariell beurkundete Erklärung an. Die Auflassung erfolgte am 2. Oktober 1953, die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch am 16. Oktober 1953, nachdem der Kaufvertrag vom Landwirtschaftsamt U [REDACTED] genehmigt und vom Rechtsamt der Stadt U [REDACTED] als Preisbehörde in preisrechtlicher Hinsicht beanstandet worden war.

Inzwischen, nämlich am 2. Juni 1953, hatte das Stadtplanungsamt einen Bauplan für das Gebiet "E [REDACTED] berg-Süd" erstellt, in welchem das Grundstück Parzelle Nr. [REDACTED] mit Bauverbot belegt wurde. Der Gemeinderat der Stadt U [REDACTED] beschloß am 11. Juni 1953 die Feststellung dieses Bebauungsplans, der in der Folge in der vorgeschriebenen Form veröffentlicht wurde. Einsprachen wurden nicht erhoben. Das Regierungspräsidium Nordwürttemberg verlangte vor Genehmigung des Bebauungsplans die erneute Veröffentlichung mit näherer Bezeichnung der betroffenen Grundstücke. Nachdem dies am 3. September 1953 geschehen war - und zwar wiederum, ohne daß Einsprachen erhoben wurden - wurde der Bebauungsplan am 31. Dezember 1953 genehmigt.

Als die Klägerin in der Folgezeit das Grundstück der Oberfinanzdirektion Stuttgart zum Tausch anbot, lehnte diese ab, weil Bauverbot bestohe (Schreiben vom 29. Mai 1954). Durch Schreiben vom Juni 1954 focht die Klägerin daraufhin den Kaufvertrag wegen Irrtums und arglistiger Täuschung an. Ihre gleichwohl fortgesetzten Versuche, die Aufhebung des Bauverbots zu erreichen, blieben erfolglos.

Die Klägerin hat mit der Klage zunächst die Rückzahlung des gesamten Kaufpreises gefordert. Als sich jedoch die Stadt U auch ihr gegenüber bereit erklärte, das Grundstück für 54 000 DM zu erwerben, hat die Klägerin noch in der ersten Instanz die Klage auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem von ihr gezahlten und dem von der Stadt gebotenen Kaufpreis gerichtet und demgemäß die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 16 450 DM nebst 5 % Zinsen seit 15. Oktober 1953 beantragt.

Sie behauptet, die Beklagten seien sich von Anfang an darüber im klaren gewesen, daß die Klägerin ein Baugrundstück erwerben wolle, um mit ihm das gleichwertige Betriebsgrundstück im Stadtimern eintauschen zu können. Außerdem habe sich aus den Umständen, insbesondere auch dem geforderten Preis ergeben, daß Bauland habe verkauft werden sollen. Trotzdem habe der Beklagte zu 1, der die Verhandlungen geführt habe, von dem Fehlen der Baulandeigenschaft der Klägerin nichts mitgeteilt, es vielmehr zugelassen, daß der Zeuge K in seiner Gegenwart eine Auskunft erteilt habe, die die Klägerin dahin habe auffassen müssen, daß lediglich ein Baugesuch der Beklagten - etwa wegen Nichtbeachtung der Vorschriften der Bauordnung - abgelehnt worden sei. Die Beklagten hätten geschwiegen, um für das Grund-

11

- 6 -

stück den für eine Grünfläche völlig unangemessenen Kaufpreis von 7 DM je qm zu erzielen. Bei Kenntnis der wahren Sachlage hätte sie (Klägerin) den Vertrag nicht geschlossen.

Die Beklagten bestreiten das Vorliegen einer arglistigen Täuschung. Die Klägerin sei durch den Zeugen K. hinreichend aufgeklärt worden. Sie habe nichts davon gesagt, daß sie ein Baugrundstück brauche, vielmehr sich lediglich dahin geäußert, sie suche ein Tauschgrundstück, das an bundeseigenes Gelände angrenze. Die Klägerin habe sich zu dem Kauf nicht in der irrigen Annahme entschlossen, das Grundstück könne bebaut werden, sondern deshalb, weil sie geglaubt habe, die Freigabe zur Bebauung durchsetzen zu können.

Ein Zurückbehaltungsrecht an dem Kaufpreis (bis zur Rückgabe des Grundstücks) haben die Beklagten nicht geltend gemacht.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr im wesentlichen stattgegeben und nur den Zinsanspruch auf 4 % seit 3. Juni 1954 begrenzt.

Mit der Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

Nach allgemeinen Darlegungen über die Voraussetzungen einer Anfechtung wegen arglistiger Täuschung führt das Be-

rufungsgericht in den Entscheidungsgründen seines Urteils aus:

Der Beklagte zu 1, der auch für die Beklagte zu 2 mitgehandelt habe, habe die Klägerin getäuscht, indem er seiner Offenbarungspflicht nicht nachgekommen sei, die geboten habe, die Klägerin mit klaren Worten über die vorangegangenen Verhandlungen mit der Stadt U. und über das Ergebnis - Einordnung der Parzelle Nr. [REDACTED] als Grünfläche - zu unterrichten.

1. Es könne dahingestellt bleiben, ob dem Verhalten der Beklagten bei den Vertragsverhandlungen nicht sogar die (wahrheitswidrige) positive Erklärung zu entnehmen sei, der späteren Bebauung des Grundstücks stünden keinerlei fest gefaßte Pläne der für die Bauplanung zuständigen Stellen der Stadt entgegen. Jedenfalls seien die Beklagten als Verkäufer, wenn sie für das in einem Baugebiet liegende Grundstück einen Preis forderten, welcher an der oberen Grenze des für Rohbauland Zulässigen gelegen habe, nach Treu und Glauben gehalten gewesen, den Käufern von der Tatsache Kenntnis zu geben, daß eine Bebauung des Grundstücks nach den Plänen der zuständigen städtischen Behörden auch nach Erstellung eines Bauplanes nicht in Betracht komme. Es sei klar gewesen, daß die Klägerin angesichts der erwähnten Umstände derartiges nicht habe vermuten können.

Weder die preisrechtliche Genehmigung des Kaufpreises noch der von der Stadt gebotene Preis ergäben, daß der Betrag von 70 500 DM auch für das Grundstück als unbebaubares Grünland angemessen gewesen sei. Das Preisamt habe nach der glaubhaften Aussage des als Zeugen vernommenen damaligen Leiters den Vertrag in der irrtümlichen Annahme genehmigt,

es handele sich um Rohbauland. Der von den Beklagten verlangte Preis habe den von der Stadt U. gebotenen noch erheblich überschritten. Außerdem seien für die Stadt als Gemeinwesen nicht allein wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend, vielmehr benötige die Stadt im öffentlichen Interesse nicht nur Baugelände, sondern auch zugehörige Grünflächen. Der von der Stadt gebotene Preis sei daher gewissermaßen ein Liebhaberpreis gewesen, den Privatleute nicht bieten würden und der daher nicht als Verkehrswert des Grundstücks angesehen werden könne. Der Einwand der Beklagten gegen ihre Offenbarungspflicht, die Klägerin habe ja kein Baugelände, sondern lediglich ein an bundeseigenes Gelände grenzendes Tauschgrundstück gesucht, greife nicht durch, da es - mindestens im Hinblick auf die Höhe des Kaufpreises - dem Käufer nicht gleichgültig sein könne, daß das Kaufgrundstück zur Einordnung als Grünfläche vorgesehen sei, und diese beabsichtigte Zweckbestimmung aller Wahrscheinlichkeit nach auch für den Tauschpartner, selbst wenn es sich dabei um den Bundesfiskus handle, von ausschlaggebender Bedeutung sei.

2. Was die Erfüllung der Offenbarungspflicht der Beklagten anlange, so sei davon auszugehen, daß der Zeuge K. in Gegenwart des Beklagten zu 1 gegenüber dem Prokuristen der Klägerin, Otto H., geäußert habe: "Hier wollten wir schon vor einem Jahr ein Haus bauen, wir dürfen aber nicht, es wurde uns nie genehmigt. Jetzt haben wir an dem Grundstück kein Interesse mehr, sondern wollen es verkaufen und möglichst viel dafür Erlösen. Sie (Klägerin) wollen ja nicht bauen, Sie wollen es nur als Tauschgrundstück." Dieser Äußerung, erwägt das Oberlandesgericht hierzu, sei der den Beklagten bekannte Plan der Stadt (das Grundstück

rechtlich unbebaubar zu machen) nicht zu entnehmen gewesen, vielmehr habe die Klägerin sie dahin verstehen müssen, daß private Bauwünsche gerade der Beklagten abgelehnt worden seien, wenn auch möglicherweise deswegen, weil die Parzelle noch außerhalb des Etters (unbebauten Teils der Gemarkung) gelegen sei und deshalb noch nicht habe bebaut werden dürfen. Die Formulierung des Zeugen K. habe auch die Möglichkeit offen gelassen, daß ein konkretes Bausuch der Beklagten aus anderen Gründen, etwa weil die Planung nicht der für das Gebiet vorgesehenen Bauweise entsprochen habe, abgelehnt worden sei.

Das Landgericht habe allerdings die Offenbarungspflicht der Beklagten als erfüllt betrachtet. Es sei der Ansicht gewesen, nach den oben wiedergegebenen Äußerungen des Zeugen K. wäre die Klägerin verpflichtet gewesen, klipp und klar zum Ausdruck zu bringen, daß sie nur an dem Kauf des Grundstücks interessiert sei, wenn es Bau-landeigenschaft habe. Das Landgericht habe eine von der Klägerin nicht erfüllte Pflicht angenommen, in dieser Richtung weiter zu fragen. Der Standpunkt des Landgerichts, daß die Offenbarungspflicht des Verkäufers durch eine, wenn auch nicht eindeutige Erklärung in eine Fragepflicht des Käufers verkehrt werde und daß der Verkäufer richtig handle, wenn er es mangels ausdrücklicher Fragen bei zweideutigen Erklärungen bewenden lasse, laufe aber, meint das Oberlandesgericht hierzu, auf die allgemein abgelehnte Meinung hinaus, daß Fahrlässigkeit des Getäuschten der Annahme einer arglistigen Täuschung entgegenstehe. Richtiger Ansicht nach komme aber der zur Offenbarung bestimmter Umstände Verpflichtete nur durch klare und eindeutige Mitteilungen seiner Pflicht nach, so daß mißverständliche Äuße-

rungen keine teilweise Aufklärung darstellten, die eine Fragepflicht des Verhandlungspartners auslöse. Im gegebenen Falle hätten angesichts des geforderten, selbst für Rohbauland noch hohen Preises und der Tatsache, daß die Parzelle in einem zur Bebauung vorgesehenen Gebiet gelegen sei, die von K. gebrauchten Worte objektiv betrachtet nicht genügt, um Otto H. über die wirkliche Sachlage aufzuklären, und es sei der Klägerin auch zu glauben, daß er (H.) den Worten des Zeugen K. den wahren Sachverhalt in der Tat nicht entnommen habe.

3. Die auf der mangelnden Aufklärung durch die Beklagten beruhenden falschen Vorstellungen der Inhaber der Klägerin seien, fährt das Oberlandesgericht fort, für den Vertragsschluß ursächlich gewesen. Es sei eine Erfahrungstatsache, daß ein Privatmann für ein Grundstück, das aller Voraussicht nach nur als Grünfläche Verwendung finden könne, keinen Preis zu zahlen bereit sei, der an der oberen Grenze des für Rohbauland Vertretbaren liege, und zwar auch dann nicht, wenn er das Grundstück zu vertauschen gedenke. Daß dies bei der Klägerin anders gewesen sei, lasse sich auch nicht annehmen, wenn sie, wie die Beklagten das behaupteten, auch andervwärts über einen Kauf von Gelände verhandelt habe, das damals noch mit Bauverbot belegt gewesen sei, und auch für diese Grundstücke einen hohen Preis geboten habe, wobei es ihr nur darauf angekommen sei, daß diese Grundstücke an bundeseigenes Gelände angrenzt hätten. Nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten habe das Bauverbot für diese letztgenannten Grundstücke lediglich darauf beruht, daß es sich um außerhalb des Etters gelegene Parzellen gehandelt habe, für die im Gegensatz zum Kaufgrundstück sehr wohl Aussicht bestanden

habe, daß sie bei Erstellung eines Bauplans für die betreffenden Gebiete Bauland werden würden. Für das an die Klägerin verkaufte Grundstück sei es dagegen so gut wie sicher gewesen, daß es in dem vorgesehenen Bebauungsplan als Grünland mit einem dauernden Bauverbot belegt werden würde. Es möge sein, daß die Klägerin im Vertrauen auf ihren einflußreichen Tauschpartner Gelände teuer zu bezahlen bereit gewesen wäre, das lediglich noch nicht in den Bebauungsplan einbezogen und deswegen noch nicht baureif gewesen sei. Es fehle aber an jedem Anhaltspunkt dafür, daß die Klägerin den Vertrag so wie geschehen auch dann geschlossen hätte, wenn sie gewußt hätte, daß die zuständigen Stellen entschlossen waren, die Kaufparzellen als Grünfläche auszuweisen.

4. Auch die subjektiven Voraussetzungen der Anfechtung seien, erwägt das Berufungsgericht abschließend, entgegen dem Bestreiten der Beklagten gegeben. Der Beklagte zu 1 habe in Kenntnis der tatsächlichen Umstände, welche seine Offenbarungspflicht begründeten, und in dem Bewußtsein geschwiegen, daß eine Mitteilung des wahren Sachverhalts das Zustandekommen des Vertrages, wie er dann tatsächlich geschlossen worden sei, verhindern könne.

Die Behauptung, die Beklagten hätten den geforderten Preis als auch für eine Grünfläche angemessen erachtet, sei nicht zu glauben. Wenn sie behaupteten, der Meinung gewesen zu sein, die erst vor zwei Jahren um 10 000 DM erworbene Parzelle sei als mit einem Bauverbot belegte Grünfläche ebenso viel wert wie als Rohbauland, so bewiesen ihre Verhandlungen mit den städtischen Behörden mit dem

offenbaren Ziele, die erhoffte Wertsteigerung durch Einbeziehung der Kauflfläche in den Bebauungsplan auszudrücken, die Unrichtigkeit jener Schutzbehauptung. Im übrigen liege die Annahme, daß die Beklagten die Klägerin von dem Ergebnis ihrer Verhandlungen mit der Stadt U nur deshalb nicht unterrichtet hätten, weil sie befürchteten, der Vertrag werde dann nicht oder nur mit einem geringeren Preis zustande kommen, so nahe, daß es Sache der Beklagten gewesen wäre, dieser Annahme entgegenstehende Umstände anzuführen und zu beweisen. Es sei kein Grund dafür einzusehen, daß der in Grundstücksangelegenheiten offensichtlich sehr bewanderte Beklagte zu 1 die mit wenigen Worten zu bewerkstelligende Unterrichtung der Klägerin unterlassen habe, wenn nicht die Absicht, den Vertrag nicht zu gefährden. Der Beklagte zu 1 habe auf richterliche Frage auch erklärt, er habe gedacht, die Klägerin müsse selbst wissen, was sie wolle, es sei nicht seine Sache, sie über das Ergebnis seiner Verhandlungen mit der Stadt zu unterrichten. Sie hätte sich ja bei der Stadt erkundigen können. Der Beklagte habe nach diesen Angaben also nicht über die tatsächliche Lage geirrt, sondern lediglich über die Rechtslage, indem er sich zur Aufklärung als nicht verpflichtet erachtet habe und der Meinung gewesen sei, er dürfe sich das sorglose Verhalten der Klägerin zu Nutze machen. Ein solcher Irrtum schließe aber den Anfechtungstatbestand nicht aus.

Auf Grund dieser Erwägungen hat das Berufungsgericht die Klägerin für berechtigt erachtet, nach § 812 BGB den Kaufpreis, wenn sie wolle auch nur teilweise, zurückzufordern.

II.

Die Revision ist der Meinung, das Berufungsgericht habe die Voraussetzungen und den Umfang der während der Vertragsverhandlungen bestehenden Aufklärungspflichten verkannt und außerdem das Beweisergebnis nicht erschöpfend gewürdigt. Dieser Auffassung ist jedoch nicht beizutreten.

1. Die Revision erkennt den in der höchststrichterlichen Rechtsprechung feststehenden Grundsatz (BGH Urteil vom 8. Oktober 1954, I ZR 42/53, LM BGB § 123 Nr. 10) an, daß eine Offenbarungspflicht des Verkäufers dann gegeben sei, wenn das Verschweigen der betreffenden Tatsache gegen Treu und Glauben verstoßen würde und der Käufer also unter den gegebenen Umständen die Mitteilung der Tatsache hätte erwarten dürfen. Das Berufungsgericht habe jedoch, rügt sie, das wiederholte Beweisangebot der Beklagten unberücksichtigt gelassen, daß der städtische Verwaltungsdirektor Hi [REDACTED] den Beklagten mündlich 60 000 DM für das Kaufgrundstück geboten habe. Soweit die Revision hier eine Vernehmung der von den Beklagten angebotenen Zeugen K [REDACTED] und Hi [REDACTED] in der genannten Richtung vermischen sollte, ist diese Rüge deswegen unbegründet, weil das Berufungsgericht nach dem Zusammenhang seiner Ausführungen (Berufungsurteil S. 13 und 14) die unter Beweis gestellte Tatsache als wahr unterstellt. Die Revision bekämpft außerdem aber auch die Schlußfolgerung des Berufungsgerichts, die Beklagten seien verpflichtet gewesen, den aus dem geforderten Preis - übrigens auch aus den gesamten Umständen - sich für die Klägerin ergebenden falschen Anschein, es handle sich um Rohbauland, durch Offenbarung ihrer Verhandlungen mit der Stadt richtig zu stellen. Das Berufungsgericht habe, meint hierzu die Revision, die Aussage des Zeugen A [REDACTED] nicht gewürdigt, der aus-

gesagt hatte, er habe sich gedacht, wenn die Stadt, die als schlechter Bieter bekannt sei, so viel (60 000 DM) dafür bezahlen wolle, dann müsse dieser Platz für einen Dritten den verlangten Preis auch wert sein. In der Tat behandelt das Berufungsurteil die Aussagen des Zeugen A. nicht ausdrücklich. Dazu war das Berufungsgericht aber auch nicht verpflichtet (BGHZ 3, 162, 175). Es hat dargelegt, warum das Kaufgrundstück als Grünfläche nur für die Stadt ein höheres Gebot rechtfertigen mochte. Außerdem ergibt der Zusammenhang der Urteilsgründe, daß nach der Überzeugung des Berufungsgerichts der Beklagte zu 1 sich dieser besonderen Stellung der Stadt als Bieterin auch bewußt war. Das genügt. Mit den Erwägungen des Berufungsgerichts war der von dem Zeugen A. bekundete Umstand, daß die Stadt als schlechter Bieter bekannt sei, durchaus vereinbar. Wenn die Stadt auch "im allgemeinen nicht die höchsten Preise zu zahlen pflegte", wie der Zeuge es vor dem Landgericht ausdrückte, insbesondere wohl bei Baugrundstücken, die wieder an Interessenten weitergegeben werden sollten, so schloß das nicht aus, daß die Stadt in einem Ausnahmefall aus Gründen des nur für sie bestehenden öffentlichen Interesses einen höheren Preis bot, als es jeder Private getan hätte. Die Erwägung, ein nur bei einem bestimmten Interessenten aus besonderen Gründen erzielbarer Preis, also eine Art Liebhaberpreis, stelle nicht den Verkehrswert dar, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Ähnliches gilt für die weitere Bekundung des Zeugen A. er habe seinerzeit von der Klägerin den Auftrag bekommen, einen großen Platz zu suchen, der möglichst breit an Fiskusgelände anstoße, wobei jedoch weder von der gegen-

wärtigen noch von der künftigen Bebauungsfähigkeit des zu suchenden Grundstücks gesprochen worden sei, und er habe nur aus den Verhandlungen entnommen, daß der gesuchte Platz dem Fiskus zum Tausch für das Gelände an der Zinglerstraße angeboten werden sollte. Die Revision crachtet das Fehlen einer Auseinandersetzung mit dieser Aussage im Urteil der Vorinstanz deswegen für bedeutsam, weil aller Wahrscheinlichkeit nach die Klägerin den Beklagten nicht mehr mitgeteilt habe als dem von ihr beauftragten Makler. Diese Beanstandung geht deswegen fehl, weil das Berufungsurteil keine Feststellungen enthält, die mit der oben wiedergegebenen Bekundung des Zeugen A. unvereinbar wären. Der Ausgangspunkt der Darlegungen des Berufungsgerichts ist nicht etwa eine Feststellung, die Klägerin habe den Beklagten gesagt, daß sie Baugelände erwerben wolle, sondern umgekehrt, daß die Klägerin aus dem von der Beklagten geforderten Preis und aus der Lage des Grundstücks habe schließen müssen, ihr werde ein Baugrundstück angeboten.

2. Daß die Klägerin dem Zeugen A. mit der Mitteilung des Maklerauftrags auch eine Vollmacht erteilt hätte, ist von keiner Seite behauptet. Die Erteilung des Maklerauftrags allein schließt keine Bevollmächtigung in sich. Die Beklagten haben also nicht, wie die Revision meint, ihre Offenbarungspflicht dadurch erfüllt, daß der Zeuge K. - wenn seine Aussage so zu verstehen ist - dem Zeugen A. über die vergeblichen Bemühungen der Beklagten unterrichtet hat, eine Bebauung des Grundstücks und seine Einbeziehung in den Bauplan durchzusetzen.

3. Vergeblich sucht die Revision darzutun, die vom Berufungsgericht angenommene Aufklärungspflicht der Beklagten laufe darauf hinaus, ihnen eine Pflicht aufzubür-

den, die in Wahrheit die Klägerin getroffen habe. Von einer gegenüber dem Verkäufer bestehenden Pflicht des Käufers, sich über Eigenschaften der Kaufsache zu unterrichten, kann hier nicht gesprochen werden, da die Beklagten als Verkäufer kein Interesse an einer solchen Befragung hatten, die lediglich dazu führen konnte, daß der Vertrag überhaupt nicht oder zu erheblich niedrigerem Preise abgeschlossen worden wäre. Es könnte sich also bei der zu erörternden Fragepflicht der Klägerin nur um eine sogen. Pflicht gegenüber sich selbst handeln, wie sie in § 254 BGB mittelbar festgelegt ist. Insoweit käme im gegenwärtigen Zusammenhang nur Fahrlässigkeit in Betracht; denn bei Unterlassung der Befragung des Verkäufers oder von Erkundigungen bei Dritten im Bewußtsein, daß möglicherweise bei diesen Fragen und Erkundigungen sich das Fehlen bestimmter Eigenschaften der Kaufsache ergeben würde, wäre der Käufer über das Bestehen der Eigenschaften nicht mehr getäuscht, weil er mit der Möglichkeit ihres Fehlens ja rechnen würde. Eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung wäre demnach ausgeschlossen. Unterbleibt die Tätigkeit des Käufers zur eigenen Unterrichtung jedoch nur aus Fahrlässigkeit, so ist, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, diese Unterlassung von Fragen und Erkundigungen nicht geeignet, eine an sich bestehende Aufklärungspflicht des Verkäufers zu beseitigen (Staudinger/Coing BGB § 123 Anm. 26 S. 684; RG Leipziger Zeitschrift 1930, 1379 = SeuffArch 84 Nr. 190). Daß eine Täuschung im Sinne des § 123 BGB mangels Arglist dann nicht vorliegt, wenn der Verkäufer aus dem Unterbleiben von Fragen den Schluß zieht, der Käufer lege auf die betreffende Eigenschaft keinen Wert - ein hier nicht gegebener Sachverhalt -, versteht sich

von selbst. Die Frage, ob für den Fall einer Schadensersatzforderung der Klägerin die Beklagten ihr mitwirkendes Verschulden entgegenhalten könnten (§ 254 BGB), ist hier gleichfalls ohne Bedeutung. Es mag auch nach deutschem Recht, wie die Revision meint, eine Überspannung der aus Treu und Glauben und der Verkehrssitte sich ergebenden Aufklärungspflichten bedeuten, wenn dem Verkäufer die Pflicht auferlegt würde, sich gewissermaßen durch ein Kreuzverhör die Gewißheit über die Ziele zu verschaffen, deren Erreichung der Käufer durch den Abschluß des Vertrages erhofft (in diesem Sinn für den anglo-amerikanischen Rechtskreis Nirk, culpa in contrahendo, RabelsZ 1953, 310 ff). Darum geht es aber im gegenwärtigen Rechtsstreit nicht, sondern um die Frage, ob ein Verkäufer verpflichtet ist, den von ihm erkannten oder doch als möglicherweise bestehend erkannten Irrtum des Käufers über das Fehlen einer wertmindernden Eigenschaft der Kaufsache richtigzustellen, den er selbst durch das Fordern eines auf das Fehlen hinweisenden hohen Preises mit herbeigeführt hat. Wenn das Berufungsgericht diese Pflicht bejaht hat, hat es keineswegs damit den auch in der höchstichterlichen Rechtsprechung abgelehnten Grundsatz (BGH aaO; Staudinger/Coing BGB § 123 Anm. 23 c; siehe auch Staudinger/Ostler BGB 11. Aufl. § 433 Anm. 117) aufgestellt oder angewandt, der Verkäufer sei nach Treu und Glauben verpflichtet, alle ihm bekannten Umstände mitzuteilen, die nach vernünftigem Ermessen für die Willensbestimmung des Käufers erheblich sein könnten. Es mag sein, daß eine ausdrückliche Verweigerung der Auskunft auf eine Frage des Käufers zu einem bestimmten Punkt keine arglistige Täuschung ist, wie die Revision unter Hinweis auf ScuffArch 70 Nr. 128 u.a. ausführt. Aber das Schweigen des Verkäufers, ohne daß eine Frage vom Käufer gestellt wird, kann mit der Verweige-

rung der Antwort auf eine Frage nicht auf eine Stufe gestellt werden. Wie die Revision selbst erkennt, wird durch die Verweigerung der Antwort der Käufer darauf aufmerksam gemacht, daß er mit einer Unsicherheit über den betreffenden Punkt zu rechnen habe. Er nimmt also diese Unsicherheit gegebenenfalls in Kauf. An einem solchen Hinweis fehlt es aber gerade beim bloßen Schweigen, wo Treu und Glauben das Reden fordern, und es geht auch nicht an, den Ausschluß der Mängelhaftung im Vertrage hier im Sinne einer die Täuschung ausschließenden Warnung zu werten, weil das der in § 476 BGB hervortretenden Wertung des Gesetzgebers widersprechen würde. Erst recht wäre es verfehlt, aus einer solchen Vereinbarung zu schließen, es sei dem Käufer gleichgültig, ob der Kaufgegenstand Fehler habe oder keine. Die Revision vertritt den Standpunkt, es gehe nicht an, daß die Käufer sich über das, was sie vom Vertrag erwarteten, ausschwiegen, und sich später beim Vertragsgegner darüber beschwerten, wenn ihre Erwartungen enttäuscht worden seien. Sie übersieht dabei aber, daß eine arglistige Täuschung nur vorliegt, wenn der Verkäufer sich der jedenfalls möglicherweise gegebenen Bedeutung des Umstandes für die Entscheidung des Käufers bewußt ist, über den er ihn aufklären soll. Der Verkäufer weiß also beispielsweise, daß der Käufer von der Kaufsache bestimmte Eigenschaften erwartet und nur wegen dieser Erwartung den Vertrag überhaupt oder in der gegebenen Form abschließt, auch wenn er das nicht sagt.

4. Ein Rechtsverstoß liegt auch entgegen der Meinung der Revision nicht darin, daß das Berufungsgericht die Erläuterung des Zeugen K. als keine ausreichende Erfüllung der Offenbarungspflicht der Beklagten gewertet hat, obwohl der Prokurist der Klägerin, Otto H., der Äußerung des

Zeugen K. "Sie wollen ja nicht bauen, Sie wollen es nur als Tauschgrundstück" nicht widersprochen hat. Bestand die Rechtspflicht zur Aufklärung, so mußte unzweideutig Aufklärung gegeben werden. Das Berufungsgericht ist, wie seine Darlegungen ergeben, überzeugt, daß der Prokurist der Klägerin die richtigen Schlüsse aus den Äußerungen des Zeugen K. nicht gezogen hatte und daß der Beklagte zu 1 mit dem Fortbestehen des Irrtums der Klägerin rechnete. Anders wäre es, wenn der Beklagte zu 1 das Schweigen des Prokuristen Otto H. dahin ausgelegt hätte, die Möglichkeit, in Zukunft zu bauen, sei der Klägerin sowohl für den Vertragsschluß selbst als auch die Höhe des Kaufpreises gleichgültig. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hatte der Beklagte zu 1 diesen guten Glauben aber gerade nicht.

5. Soweit schließlich die Revision einen Unterschied zwischen dem hier der rechtlichen Beurteilung unterliegenden Sachverhalt und demjenigen in der bereits mehrfach erwähnten Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 8. Oktober 1954 darin sieht, daß bei dem Autokauf der letzteren Entscheidung es dem Käufer, auch für die Verkäuferin erkennbar, darauf angekommen sei, ein einwandfreies, neuwertiges Fahrzeug zu bekommen, während im gegenwärtigen Falle das Berufungsgericht nicht festgestellt habe, daß die Klägerin dem Beklagten gegenüber ihren Wunsch nach einem Baugrundstück ausgesprochen habe, so mag ein Unterschied gegeben sein. Entscheidend sind aber bei Rechtsfragen, die nach Treu und Glauben zu entscheiden sind, immer die Umstände des einzelnen Falles. Einmal steht zunächst nicht fest, daß die Tatsache des Angebotes eines nur 7 000 km gefahrenen Wagens zu entsprechendem hohen Preise nicht auch allein zu

22

der Entscheidung vom 8. Oktober 1954 geführt hätte. Außerdem kam aber im gegenwärtigen Fall noch die Lage des Grundstücks im Baugebiet als ein für die Aufklärungspflicht mit ins Gewicht fallender Umstand hinzu.

### III.

Da auch abgesehen von den Revisionsrügen das Berufungsurteil sachlich-rechtliche Irrtümer zu Lasten der Beklagten im Berufungsurteil nicht erkennen läßt, sind diese mit Recht verurteilt worden, wobei auch der Ausspruch der gesamtschuldnerischen Haftung nicht zu beanstanden ist (RGZ 67, 260). Demgemäß war die Revision mit der Kostenfolge der §§ 97, 100 Abs. 4 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Piepenbrock

Rothe