

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 121/70

URTEIL

Verkündet am

19. Mai 1972

Hirth

Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Ferdinand K [REDACTED], L [REDACTED], T [REDACTED] Straße

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Heinrich P [REDACTED], S [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Klägers und Revisionsbeklagten,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Mai 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 4. Juni 1970 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit grundbuchlich vollzogenem notariellem Vertrag vom 15. September 1965 kaufte der Beklagte vom Kläger ein noch zu vermessendes Gelände von rund 2 ha in S [REDACTED] zum Preis von 6,50 DM je qm = rund 130.000 DM. Der Beklagte hat vom Kaufpreis 35.000 DM bezahlt und verweigert weitere Zahlung, weil das Gelände nicht zur Bebauung freigegeben werde.

Mit der Klage begehrt der Kläger Zahlung einer Reihe vierteljährlicher Kaufpreistraten von je 5.000 DM, im ersten Rechtszug 25.000 DM, im Berufungsverfahren weitere 15.000 DM, jeweils mit gestaffelten Zinsen.

- 3 -

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Das Oberlandesgericht hält auch dann, wenn der Kläger - wie es unterstellt - den Beklagten über die Eigenschaft des Kaufgeländes als Bauland oder (künftiges) Bauerwartungsland arglistig getäuscht haben sollte, eine Bindung des Beklagten an den Kaufvertrag und deshalb seine Pflicht zur Zahlung der eingeklagten Kaufpreisbeträge für gegeben. Es begründet das im wesentlichen damit: Der Beklagte habe durch das Schreiben der Gemeinde S. [REDACTED] vom 16. November 1965 gewußt, daß es sich jedenfalls in diesem Zeitpunkt weder um Bauland noch um Bauerwartungsland handelte; er habe in dieser Kenntnis am 26. Februar 1966 zusammen mit dem Kläger die Auflassung erklärt und am 10. Dezember 1966 mit ihm eine Ratenzahlungsvereinbarung über den Kaufpreis getroffen; damit habe der Beklagte auf sein etwaiges Anfechtungsrecht verzichtet und den Vertrag bestätigt. Eine etwaige neuerliche Versicherung des Klägers, das Gelände käme nach neuerer Planung einer entlang führenden Straße für eine Bebauung in Frage, habe im Beklagten keine täuschende Erwartung, sondern nur eine vage Hoffnung auf einen Sinneswandel des Gemeinderats erweckt; mit der Bestätigung habe der Beklagte das Risiko künftiger Bebaubarkeit übernommen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Deshalb stünden der vertraglichen Zahlungspflicht des Beklagten weder Anfechtung wegen Irrtums oder Täuschung noch Wegfall der Geschäftsgrundlage noch die Gewährleistungspflicht des Verkäufers entgegen.

Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

1. Gegenstandslos ist die Rüge, das Berufungsgericht berücksichtige nicht den unter Beweis gestellten Vortrag des Beklagten über das täuschende Verhalten des Klägers sowohl vor Vertragsabschluß als auch noch in der Besprechung vom 10. Dezember 1966. Denn für beide Zeitpunkte hat das Oberlandesgericht Täuschungserklärungen des Klägers unterstellt, aber als unerheblich angesehen, weil der Beklagte zwischenzeitlich durch das Schreiben der Gemeinde über die Nichtbebaubarkeit des Geländes aufgeklärt worden sei und dann Chance und Risiko einer Änderungsmöglichkeit im Sinne eines Geschäfts mit Spekulationscharakter bewußt in Kauf genommen habe. Es hat dabei ersichtlich nicht verkannt, daß es dem Beklagten von vornherein um bebaubares Gelände zu tun war und daß der Kläger dies wußte; das reicht jedoch für einen Revisionserfolg nicht aus. Während bei Vertragsabschluß eine Täuschung über einen gegenwärtigen Umstand (derzeitige Bebaubarkeit) in Betracht kam, war möglicher Täuschungsgegenstand am 10. Dezember 1966 angesichts des zwischenzeitlichen Schreibens der Gemeinde nur die künftige Entwicklung der Bebaubarkeitsfrage; daß damals der Kläger nicht nur seine subjektive Überzeugung von einer künftigen Sinnesänderung des Gemeinderats ausgedrückt, sondern auch gegenwärtige Umstände wider besseres Wissen behauptet hätte,

die für eine solche zukünftige Entwicklung sprechen konnten, hat der Beklagte an den von der Revision angezogenen Stellen in den Tatsacheninstanzen nicht behauptet. Jedenfalls unter diesen Umständen ist die ersichtliche Annahme des Tatrichters rechtlich nicht zu beanstanden, die - unterstellte - neuerliche Inaussichtstellung künftiger Bebaubarkeit seitens des Klägers sei angesichts der Bereitschaft des Beklagten zur Risikoübernahme für dessen Entschluß zur Vertragsbestätigung nicht maßgebend gewesen.

Wenn das Oberlandesgericht annimmt, die noch für den 10. Dezember 1966 unterstellte Versicherung künftiger Bebaubarkeit habe beim Beklagten nur eine vage Hoffnung erweckt, so ist das entgegen der Meinung der Revision keine vorweggenommene Beweiswürdigung, sondern die innerhalb des tatrichterlichen Aufgabenbereichs liegende Würdigung einer als wahr unterstellten Behauptung.

2. Daß die Bestätigung eines wirksam angefochtenen Rechtsgeschäfts derselben Form wie eine Neuvernahme bedarf, bei einem Grundstückskauf also der notariellen Beurkundung, trifft zu (§§ 142 Abs. 1, 141, 313 BGB). Im vorliegenden Fall liegt aber die festgestellte Bestätigung durch die Auflassung (26. Februar 1966) zeitlich vor der Anfechtungserklärung (2. September 1966); diese Bestätigung hatte also kein bereits durch Anfechtung nichtig gewordenes Rechtsgeschäft zum Gegenstand, sondern ein möglicherweise noch anfechtbares. Die Bestätigung eines solchen Geschäfts war aber formlos möglich (§ 144 Abs. 2 BGB). Sie bewirkte zugleich, daß die spätere Anfechtungserklärung unwirksam war (§ 144 Abs. 1 BGB).

3. Einen Gewährleistungsausschluß nach § 464 BGB leugnet die Revision deshalb, weil der Beklagte darüber hinweggetäuscht worden sei, daß überhaupt nicht mit einer Baugenehmigung zu rechnen sei. Aber eine derartige Aussichtslosigkeit für die Zukunft und die Kenntnis des Klägers hiervon hat der Tatrichter nicht festgestellt, auch nicht unterstellt; ein Rechtsfehler ist nicht ersichtlich.

4. Auch hinsichtlich "der übrigen Sachverhalte" ist nicht ersichtlich, wieso das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft von unrichtigem Tatbestand ausgegangen wäre. Der Revisionsvortrag, die künftige Baureife sei in sichere Aussicht gestellt worden, so daß der Spekulationscharakter entfalle, stellt einen unzulässigen Angriff auf die anderslautende tatrichterliche Würdigung dar.

5. Darauf, ob ein arglistig Getäuschter auch nach Wegfall der Anfechtungsmöglichkeit noch die Vertragserfüllung verweigern kann, kommt es deshalb nicht an, weil nach der tatrichterlichen Feststellung der Beklagte, nachdem er von der - unterstellten - Täuschung des Klägers durch das Schreiben der Gemeinde Kenntnis erlangt hatte, den Grundstückskauf bestätigt und das Risiko, ob der Gemeinderat seine ablehnende Haltung einmal aufgeben werde, bewußt selbst übernommen hat.

Da auch im übrigen ein Rechtsfehler des angefochtenen Urteils zum Nachteil des Revisionsklägers nicht erkennbar

ist, war die Revision als unbegründet mit der Kostenfolge aus §§ 91, 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Hill

Rothe

Dr. Grell

Mattern