

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 140/72

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

3. Mai 1974

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Frau Hannelore R [REDACTED] geb. H [REDACTED],
S [REDACTED], T [REDACTED]weg [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Frau Anneliese M [REDACTED] geb. D [REDACTED], S [REDACTED],
D [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Mai 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Offterdinger und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Saarbrücken vom 5. Juli 1972 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Am 24. November 1969 verkaufte die Beklagte der Klägerin ein Einfamilienhaus in S [REDACTED]. Beurkundet wurde ein Kaufpreis von 170 000 DM. Die Klägerin unterwarf sich wegen der Kaufpreisverpflichtung der Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde.

Etwa 2/3 des Hauses sind in Holzskelettbauweise errichtet; mit späteren massiven Anbauten ist dieser Kern des Bauwerks einheitlich verputzt. Nach ihrer Darstellung erfuhr die Klägerin im Februar 1970 bei den Vorbereitungen zu einer Renovierung, daß es sich im wesentlichen nicht um einen Massivbau handle. Am 21. Februar erörterte ihr Ehemann in ihrem Auftrage mit der Beklagten einen Weiter-

- 3 -

verkauf des Hauses, weil der Klägerin die Aufbringung des fälligen Kaufpreises schwer falle. Die Bauweise des Hauses brachte er nicht zur Sprache. Einen schriftlichen Vorschlag der Gegenseite vom 23. Februar, nach welchem es bei der Kaufpreisverpflichtung bleiben und der Weiterverkauf für Rechnung der Klägerin betrieben werden sollte, lehnte sie mit Schreiben vom 26. Februar ab und focht gleichzeitig den Vertrag wegen arglistiger Täuschung über die Bauweise an.

Die Beklagte bestand auf der Zahlung von 170 000 DM und ließ der Klägerin eine vollstreckbare Ausfertigung des notariellen Vertrages zustellen.

Mit der Klage verlangt die Klägerin, daß die Vollstreckung für unzulässig erklärt werde. Das Landgericht hat ihrem Antrage entsprochen. Während des Berufungsverfahrens hat die Beklagte das Grundstück anderweit verkauft und erklärt, daß sie nur noch wegen eines Betrages von 26 528 DM vollstrecken werde. Ihre Berufung blieb erfolglos.

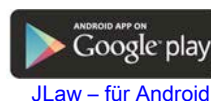
Mit der Revision beantragt die Beklagte Abweisung der Klage; die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Nach der Auffassung des Berufungsrichters ist der Kaufvertrag vom 24. November 1969 durch die Arglistanfechtung der Klägerin vernichtet und die darin enthaltene



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



Unterwerfungsklausel deswegen keine Grundlage der Zwangsvollstreckung.

Die Klägerin habe, so führt das Berufungsurteil aus, bei Abschluß des Vertrages nicht gewußt, daß das Haus im wesentlichen in Holzskelettbauweise errichtet war. Das sei nicht ohne weiteres zu erkennen gewesen (wie die Beklagte behauptet hatte). Nach den vorgelegten Lichtbildern seien die Außenwände einheitlich verputzt und wirke das Haus außen wie innen räumlich großzügig und gepflegt. Es unterscheide sich nicht von den Nachbarhäusern; in dieser Wohnlage sei auch kaum damit zu rechnen gewesen, daß ein Haus, das nach seinem Eindruck wie nach der Vorstellung der Parteien mindestens gehobenen Ansprüchen an Wohn- und Verkehrswert habe genügen sollen, in Holzbauweise errichtet sei.

Es sei glaubhaft, daß die Klägerin bei Kenntnis dieses Umstandes den Kaufvertrag nicht geschlossen hätte. Ihre negative Einschätzung der Holzbauweise werde von einer großen Mehrheit der S██████████ Bevölkerung geteilt. Die Ursächlichkeit des Irrtums für den Kaufentschluß der Klägerin bedürfe umso weniger eines weiteren Beweises, als es sich sicher nicht um ein reines Vorurteil handle. Die Holzbauweise sei der Massivbauweise nach Lebensdauer, Unterhaltungsaufwand, Anfälligkeit gegen zerstörende Einwirkungen und Brandgefahr fraglos unterlegen.

Die Beklagte ihrerseits hat nach der Überzeugung des Berufungsrichters auf die ihr wohlbekannte Bauweise

des Hauses nicht hingewiesen, weil ihr bewußt war, daß bei Aufklärung der Klägerin der Verkauf scheitern könne.

Die Rügen der Revision, die diese Feststellungen betreffen, hat der Senat geprüft; sie greifen nicht durch (Art. I Nr. 4 EntlG). Hingewiesen sei lediglich darauf, daß der Beweisantrag auf Besichtigung und Begutachtung des Hauses vom 2. Juni 1972 sich nicht auf das allgemeine Erscheinungsbild des Kaufobjekts bezog; von einer Besichtigung von amtswegen konnte der Berufungsrichter ohne Rechtsverstoß absehen, wenn er die vorgelegten Aufnahmen vom Äußeren (GA 38) und vom Inneren (GA 50) des Hauses für ausreichend erachtete. In rechtlich gleichfalls nicht zu beanstandender freier Beweiswürdigung ist er zu der Überzeugung gelangt, daß nach Lage und Erscheinungsbild des Hauses mit massiver Bauweise zu rechnen war, daß die Klägerin die örtlichen Anschauungen über die Holzbauweise teilte, die Beklagte hiermit rechnete und deswegen den ihr bekannten Umstand nicht offenbarte. Im übrigen entspricht es der allgemeinen Erfahrung, daß die Massivbauweise in der Annahme bestimmter Vorteile dem Holzskelettbau regelmäßig vorgezogen wird; die Revision räumt ein, daß mitunter ein "Vorurteil" gegen die Holzbauweise anzutreffen sei.

Ohne Rechtsverstoß hat der Berufungsrichter auch die Pflicht der Beklagten zur Offenbarung der Bauweise des Gebäudekerns vor Vertragsschluß bejaht.

Ob es sich dabei "schlechthin" um einen Mangel oder ein Element der Preisbildung handelt - was im Berufungsurteil möglicherweise nur im Hinblick auf den vertraglichen

Ausschluß der Gewährleistung erörtert und verneint wird -, ist unerheblich, wenn von den Parteien "Massivbauweise in ortsüblichem Umfang erkennbar als Mindestvoraussetzung in Rechnung gesetzt wurde". In dieser Wendung faßt der Berufungsrichter lediglich seine Feststellung zusammen, daß die Klägerin, wie von der Beklagten erkannt, nach Lage und Erscheinungsbild des Hauses mit einem älteren Gebäude in Holzskelett mit Mauerfüllung nicht rechnete und die Beklagte sie in der nach den örtlichen Umständen berechtigten Annahme beließ, es handle sich um einen Massivbau, um zum Vertrage zu gelangen. Unter diesen konkreten Umständen konnte der Berufungsrichter in dem Verschweigen der verdeckten Eigenschaft einen Verstoß gegen die durch Treu und Glauben im Rechtsverkehr gebotene Pflicht zur Aufklärung des Kaufinteressenten sehen. Er geht davon aus, daß es grundsätzlich Sache des Käufers ist, seine Interessen selbst wahrzunehmen und sich über die Eigenschaften der Kaufsache, die nicht den gewöhnlichen oder vertraglich vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigen, aber ihm wesentlich erscheinen, durch Prüfung oder Befragung zu unterrichten. Die Sache kann jedoch anders liegen, wenn mit einer bestimmten, dem Käufer unerwünschten Eigenschaft nach den Umständen nicht gerechnet zu werden braucht und der Kaufinteressent nur durch ein nach Lage der Sache vorerst unbegründbares Mißtrauen gegen den Verkäufer zu Nachprüfungen oder Rückfragen veranlaßt sein könnte. Erkennt der Verkäufer, daß der Käufer sich in dieser Lage einer naheliegenden falschen Vorstellung hingibt, und ferner, daß diese Vorstellung für seinen Kaufentschluß bestimmend sein könnte, dann kann eine Pflicht bestehen, die Eigenschaft

zu offenbaren und die Fehlvorstellung des anderen Teiles nicht auszunutzen, um zum Vertrage zu gelangen. Im konkreten Falle hängt die Beurteilung dieser Pflicht von einer Würdigung der Gesamtheit der feststellbaren Umstände ab und liegt deshalb weitgehend im Verantwortungsbereich des Tatrichters.

Aus Rechtsgründen ist schließlich auch nicht zu beanstanden, daß der Berufungsrichter eine Bestätigung des anfechtbaren Kaufvertrages im Sinne von § 144 BGB verneint.

Er führt aus, eine ausdrückliche Erklärung des Beauftragten der Klägerin in der Verhandlung vom 21. Februar 1970, ihres Ehemannes, daß die Klägerin zu dem Vertrage stehe und ihn erfüllen wolle, sei nicht feststellbar; möglicherweise gebe der Zeuge Dr. G. nur einen subjektiven Eindruck vom Inhalt der Verhandlung wieder. Auch der Vorschlag der Gegenseite vom 23. Februar gehe davon aus, daß die Klägerin eine einverständliche "Rückgängigmachung des Erwerbsvorganges" erstrebe. Er laufe zwar praktisch auf Erfüllung des Kaufvertrages hinaus; eine dem entsprechende Erklärung (namens) der Klägerin wäre aber das Gegenteil von dem, was sie beabsichtigte, und offensichtlich widersinnig gewesen. Sollte, so wird weiter gesagt, der Ehemann der Klägerin sich so oder ähnlich geäußert haben, dann sicher nicht im Sinne einer verbindlichen Willenserklärung.

Ohne Erfolg rügt die Revision, daß in diesem Zusammenhang nur die Aussage des Zeugen Dr. G. gewürdigt werde. Es besteht kein Anhalt dafür, daß der Berufungsrichter die Aussagen des Ehemanns der Beklagten und des Maklers, der den

Kaufvertrag vermittelt hat und den Weiterverkauf vermitteln sollte, nicht berücksichtigt habe. Der Zeuge R. hatte lediglich bekundet, der Ehemann der Klägerin habe erwähnt, man wolle von dem Kaufvertrag zurücktreten; der Beklagten werde aber kein Schaden entstehen, weil der Makler den Weiterverkauf betreibe und die Bank der Klägerin eine Zwischenfinanzierung besorgen wolle. Auch der Zeuge M. hatte keine genaueren Angaben gemacht.

Die Revision geht mithin zwar zu Unrecht von einer am 21. Februar getroffenen Vereinbarung zur völligen Schadloshaltung der Beklagten aus. Sie verweist aber mit Recht darauf, daß es für die Frage der Bestätigung im Sinne des § 144 BGB nicht darauf ankommt, ob die Erklärungen des **Beauftragten der** Klägerin im Sinne einer "verbindlichen Willenserklärung" gemeint waren. In der Tat braucht sich der Anfechtungsberechtigte nicht zur Erfüllung des Vertrages zu verpflichten; es genügt die einseitige und nicht empfangsbedürftige Kundgabe der Absicht, aus der Täuschung nichts herzuleiten (Palandt BGB 33. Aufl. § 144 Anm. 1). Der Bestand des Urteils wird durch die bedenkliche Wendung gleichwohl nicht betroffen, weil es sich um eine Hilferwägung handelt: der Tatrichter ist nicht überzeugt, daß der Ehemann der Klägerin erklärt hat, der Vertrag solle erfüllt und der Kaufpreis von der Klägerin gezahlt werden.

Der Berufungsrichter verneint ausdrücklich auch eine "stillschweigende Erklärung" des Inhalts, daß die Klägerin an dem Geschäft (trotz der bereits erkannten Täuschung) festhalte. Er unterstellt dabei zugunsten der Beklagten,

daß der Ehemann der Klägerin die Bereitschaft zur "Übernahme gewisser finanzieller Opfer" erklärt habe. Damit wird ausgeschlossen, daß der Zeuge mit seinem Beitrag zur Erörterung vom 21. Februar den Willen der Klägerin zum Ausdruck gebracht habe, den Kaufpreis zu begleichen oder die Beklagte so zu stellen, als hätte die Klägerin den vertraglichen Kaufpreis gezahlt (sie "völlig schadlos" zu halten). Nur wenn das Verhalten des Zeugen, gedeckt vom Willen der Klägerin, den Umständen nach keine andere Deutung zuließ, als daß die Klägerin aus der Täuschung nichts mehr herleiten wolle, durfte der Berufungsrichter sie jedoch als Bestätigung im Sinne des § 144 BGB behandeln (BGH NJW 1967, 720). Diese Deutung hängt von vielfältigen tatsächlichen Umständen ab. Anders als bei der Auslegung empfangsbedürftiger Willenserklärungen liegt das Gewicht nicht darauf, wie das Verhalten im Rechtsverkehr allgemein verstanden wird und vom Erklärungsgegner aufgefaßt werden darf; es kommt vielmehr auf den mit seinem Verhalten kundbar gemachten Willen des Anfechtungsberechtigten an. Die Deutung des Verhaltens im Sinne des Verzichts auf das Anfechtungsrecht fällt deshalb in den Verantwortungsbe- reich des Tatrichters. Aus Rechtsgründen kann nicht bean- standet werden, wenn der Berufungsrichter zu der Überzeu- gung gelangt ist, mit den Erörterungen vom 21. Februar habe nach dem Willen der Klägerin versucht werden sollen, die Angelegenheit ohne den Vorwurf der arglistigen Täuschung zu bereinigen und - möglicherweise unter gewissen finanziellen Opfern - von der vertraglichen Zahlungsverpflichtung los- zukommen. Eine solche Deutung ist jedenfalls möglich und daher mit der Revision nicht angreifbar.

Da die Unterwerfungsklausel, aufgrund deren die Beklagte vollstrecken will, nichtig ist, bedarf es keiner Prüfung, ob die Forderungen von ihr gedeckt würden, die die Beklagte nach der anderweiten Veräußerung des Grundstücks gegen die Klägerin erhebt.

Hill

Offterdinger

Richter am Bundesgerichtshof Dr. Freitag
ist beurlaubt und kann
deshalb nicht unterschreiben.

Hill

Mattern

von der Mühlen