Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Juni 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Vogt, Tropf, Schneider und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 1. März 1999 aufgehoben.

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 23. Januar 1998 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 20. April 1996 erwarb der Kläger von dem Beklagten unter Gewährleistungsausschluß eine vermietete Eigentumswohnung zum Preis von 115.000 DM. In der Teilungserklärung ist bestimmt, daß ein Erwerber für Wohngeldrückstände des Veräußerers haftet. Der Verkäufer erklärte in dem Vertrag, daß Wohngeldrückstände nicht bestünden. Er hatte die Eigentumswohnung mit notariellem Vertrag vom 27. Juli 1995 erworben, in

dem festgehalten war, "daß Wohngeldrückstände in Höhe von z.Zt. 11.689,57 DM bestehen".

Nachdem der Kläger am 18. September 1996 im Grundbuch eingetragen worden war, wurde ihm in einem gegen den Beklagten rechtshängigen Wohngeldverfahren über 10.931,92 DM, der Streit verkündet. Aufgrund eines Angebotes des Beklagten vom 20. März 1997 kam es mit der Hausverwaltung zu einem Vergleich über 9.134,24 DM, die der Beklagte in der Folge auch bezahlte.

Mit Schreiben vom 14. November 1996, 20. Februar 1997, 9. und 20. Mai 1997 erklärte der Kläger die Anfechtung des Vertrages wegen einer falschen Wirtschaftlichkeitsberechnung des vom Beklagten eingeschalteten Vermittlers, wegen einer Täuschung über das Bestehen von rückständigen Wohngeldforderungen und wegen des Verschweigens von baulichen Mängeln. Er verlangt die Rückabwicklung des Vertrages. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht diese Entscheidung abgeändert und die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision des Klägers. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg und führt zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

I.

Das Berufungsgericht führt aus, ein Anfechtungsrecht des Klägers wegen einer falschen Wirtschaftlichkeitsberechnung bestehe nicht, weil sich nicht feststellen lasse, daß dies im Auftrag oder mit Wissen und Wollen des Beklagten geschehen sei. Hinsichtlich der Baumängel lasse sich nicht feststellen, daß diese zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch vorgelegen hätten. Die auf die Täuschung über das Nichtbestehen von Wohngeldrückständen gestützte Anfechtung sei rechtsmißbräuchlich, weil ein wirtschaftlicher Nachteil für den Kläger nicht mehr bestehe. Es sei zwar unklar, ob die Zahlung des Beklagten vor der Anfechtungserklärung aus diesem Grunde erfolgt sei. Dem Kläger sei es nach Treu und Glauben jedoch zuzumuten gewesen, mit der Anfechtung zunächst abzuwarten, nachdem er seine Zahlungsverpflichtung gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft nie bestritten und dieser mit Schreiben vom 20. März 1997 ein Vergleichsangebot unterbreitet habe. Auf die vorher mit Schriftsatz vom 20. Februar 1997 erklärte Anfechtung könne nicht abgestellt werden, denn es sei nicht erkennbar, daß dem Beklagten diese Erklärung vor Mai 1997 zugegangen sei.

II.

Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis nicht stand.

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

1. Zutreffend ist zwar die Ausgangsüberlegung des Berufungsgerichts, daß die Voraussetzungen einer Anfechtung wegen arglistiger Täuschung nach § 123 Abs. 1 BGB gegeben sind. Der Beklagte hat wahrheitswidrig erklärt, Wohngeldrückstände bestünden nicht. Er nahm damit zumindest billigend in Kauf, daß der Kläger ohne diese Täuschung die Willenserklärung nicht, nicht zu diesem Zeitpunkt oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt abgegeben hätte. Dies genügt. Jedoch rügt die Revision, die die Ausführungen des Berufungsgerichts zu den weiteren Anfechtungsgründen hinnimmt, mit Recht, daß das Berufungsgericht nicht von der mit Schriftsatz vom 20. Februar 1997 erklärten Anfechtung wegen der Wohngeldrückstände ausgehe.

2. Der Kläger hat die Anfechtung wirksam mit dem Schriftsatz vom 20. Februar 1997 erklärt. In diesem Schriftsatz ist erstmals die Täuschung über das Bestehen von rückständigen Wohngeldforderungen als Anfechtungsgrund genannt. Sie gilt damit als eigenständige Anfechtungserklärung. Diese Erklärung erfolgte durch den dazu berechtigten Prozeßbevollmächtigten des Klägers (vgl. Thomas/Putzo, ZPO, 22. Aufl., § 81 Rdn. 5 m.w.N.). Sie ist dem Beklagten auch fristgerecht (§ 124 Abs. 1 BGB) zugegangen (§ 130 Abs. 1 Satz 1 BGB). Dies geschah spätestens am 30. Juli 1997 zusammen mit der förmlichen Zustellung der Klage.

3. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts steht der Anfechtung der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB) nicht entgegen. Zwar kann eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung nach Treu und Glauben ausgeschlossen sein, wenn die Rechtslage des Getäuschten durch die arglistige Täuschung nicht oder nicht mehr beeinträchtigt ist (vgl. RGZ 128, 116, 121; BGH, Urt. v. 5. Dezember 1975, V ZR 34/74, WM 1976, 111, 113; v.

15. Dezember 1976, VIII ZR 97/75, WM 1977, 343, 344; v. 1. Juli 1983, V ZR 93/82, WM 1983, 1055, 1056; v. 11. März 1992, VIII ZR 291/90, ZIP 1992, 775, 777; v. 19. Februar 1993, V ZR 249/91, NJW-RR 1993, 948, 949). Für die Beurteilung dieser Frage kommt es aber auf den Zeitpunkt der Abgabe der Anfechtungserklärung, nicht den des Zugangs an (vgl. BGH, Urt. v. 15. Dezember 1976, v. 1. Juli 1983, v. 11. März 1992 und v. 19. Februar 1993, jeweils aaO). Der Kläger hatte die Anfechtung wegen der rückständigen Wohngeldforderung bereits mit der Absendung des Schriftsatzes seines Prozeßbevollmächtigten vom 20. Februar 1997, der beim Landgericht am 25. Februar 1997 eingegangen ist, erklärt. Zu diesem Zeitpunkt bestand die durch die arglistige Täuschung des Beklagten verursachte Beeinträchtigung noch, denn dieser hat den Rückstand jedenfalls erst nach dem 20. März 1997 ausgeglichen.

4. Der Grundsatz von Treu und Glauben erfordert es entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht, daß der Anfechtungsberechtigte zunächst abwartet, ob der Täuschende die durch die Täuschung verursachte Beeinträchtigung alsbald beseitigt. Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 123 Abs. 1 BGB sehen eine solche Einschränkung nicht vor. Sie ist auch nicht nach Treu und Glauben geboten. Wer seinen Vertragspartner arglistig täuscht, ist zu Recht mit der Gefahr einer Anfechtung des Vertrages belastet. Diese Gefahr zu mindern, indem man die Möglichkeit einräumt, die arglistig herbeigeführte Beeinträchtigung des Vertragspartners zu beseitigen, um damit der Anfechtung die Grundlage entziehen zu können, wäre schon grundsätzlich verfehlt. Zudem fehlt es auch an den tatsächlichen Voraussetzungen für die Annahme des Berufungsgerichts. Es ist nicht festgestellt und es fehlt auch jeder Anhaltspunkt dafür, daß und gegebenenfalls wann dem Kläger die mit dem Schreiben vom

20. März 1997 angekündigte Zahlungsbereitschaft des Beklagten bekannt geworden sein soll und zu welchem Zeitpunkt die Zahlung erfolgt ist.

Wenzel Vogt Tropf

Schneider Lemke