

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 155/75

URTEIL

Verkündet am

2. Dezember 1977
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Frau Christa S [REDACTED] geb. G [REDACTED], Am M [REDACTED],
H [REDACTED],
2. Versicherungskaufmann Werner St [REDACTED], D [REDACTED]-
straße [REDACTED], L [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter zu 1: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -
- Prozeßbevollmächtigter zu 2: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Gemeinde H [REDACTED], vertreten durch den Bürgermeister
J [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Dezember 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter von der Mühlen, Dr. Eckstein, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen beider Beklagter wird das Urteil des 5. Zivilsenats in Freiburg des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 27. Mai 1975 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 4. Zivilsenat in Freiburg des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 9. November 1971 hat der Beklagte zu 2 als Vertreter der Eheleute N. das in deren Eigentum stehende, in der klagenden Gemeinde gelegene Grundstück Lgb.Nr. 74/10 zum Preis von 29 200 DM an die Beklagte zu 1 verkauft. Zu deren Gunsten ist eine Auflassungsvormerkung eingetragen worden. In den vorangegangenen Jahren hatten sich die Eheleute N. wegen der Bebauung dieses Grundstücks mit der Beklagten zu 1

- 3 -

und deren Mutter verfeindet; im Zusammenhang mit der Bebauung benachbarter Grundstücke ist es auch zu Spannungen zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1 sowie deren Mutter gekommen.

Die Eheleute N[REDACTED] hatten dem Beklagten zu 2 am 3. November 1971 in notariell beurkundeter Form Auftrag und Vollmacht zur Veräußerung dieses Grundstücks "an beliebige Personen, auch an den Bevollmächtigten selbst" erteilt. Vorher hatte der Beklagte zu 2 mit den Eheleuten N[REDACTED] Kontakt aufgenommen und dabei die Absicht geäußert, das Grundstück selbst erwerben und für eigene Zwecke bebauen zu wollen. Ebenfalls am 3. November 1971, und zwar vor der Beurkundung der Bevollmächtigung, hatte er mit den Eheleuten N[REDACTED] einen von ihm aufgesetzten privatschriftlichen Kaufvertrag über dieses Grundstück geschlossen, der auch die Erteilung einer Vollmacht an ihn vorsah; den dabei vereinbarten Kaufpreis von 27 000 DM erhielten die Eheleute N[REDACTED] ausbezahlt.

Mit Anwaltsschreiben vom 17. November 1971 an beide Beklagte haben die Eheleute N[REDACTED] die Vollmachtserteilung vom 3. November 1971 sowie den Kaufvertrag vom 9. November 1971 wegen arglistiger Täuschung angefochten. In dem Anfechtungsschreiben heißt es u.a., der Beklagte zu 2 habe ihnen vorgespiegelt, daß er auf dem Grundstück selbst bauen werde, daß aber - daher zunächst nur Vollmachtserteilung - noch nicht feststehe, ob auch seine Ehefrau und sein Schwiegervater Miterwerber sein würden, und daß der grundbuchmäßige Erwerb aus steuerlichen Gründen nicht vor Januar 1972 erfolgen dürfe.

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



12

Durch notariellen Vertrag vom 9. Dezember 1971 haben die Eheleute N[REDACTED] das Grundstück zum Kaufpreis von 27 000 DM an die Klägerin veräußert. In gleicher Form haben sie am selben Tag sämtliche sich aus der Anfechtung der Vollmacht und des von dem Beklagten zu 2 im Namen der Eheleute N[REDACTED] mit der Beklagten zu 1 geschlossenen Kaufvertrags ergebenden Ansprüche an die Klägerin abgetreten.

Die Parteien streiten darüber, ob die von den Eheleuten N[REDACTED] erklärte Anfechtung begründet ist und ob demzufolge die dem Beklagten zu 2 am 3. November 1971 erteilte Vollmacht sowie der am 9. November 1971 von dem Beklagten zu 2 als Vertreter der Eheleute N[REDACTED] mit der Beklagten zu 1 geschlossene Kaufvertrag unwirksam sind.

Die Klägerin macht geltend, der Beklagte zu 2 sei von der Beklagten zu 1 als Strohmann für den Erwerb des Grundstücks vorgeschoben worden. Die Beklagte zu 1 sei sich bewußt gewesen, daß die Eheleute N[REDACTED] das Grundstück nicht an sie verkaufen würden. Durch die Vorspiegelung, dieses selbst bebauen zu wollen, habe der Beklagte zu 2 die Eheleute N[REDACTED] über seine tatsächlichen Absichten getäuscht und diese veranlaßt, ihm Verkaufsvollmacht zu erteilen. Über das gesamte Täuschungsmanöver sei die Beklagte zu 1 informiert gewesen.

Die Kläger haben beantragt, festzustellen, daß der am 9. November 1971 beurkundete Kaufvertrag mit Auflassung samt der zugrundeliegenden Vollmacht auf den Beklagten zu 2

rechtsunwirksam sei. Weiter haben sie beantragt, die Beklagte zu 1 zu verurteilen, der Klägerin Löschungsbewilligung bezüglich der auf dem Grundstück Lgb.Nr. 74/10 eingetragenen Auflassungsvormerkung zu erteilen, ferner beide Beklagte zu verurteilen, der Herausgabe der von dem Beklagten zu 2 dem Grundbuchamt H vorgelegten Ausfertigung der Vollmacht an die Klägerin zuzustimmen, und schließlich den Beklagten zu 2 zur Herausgabe der ihm erteilten unbeglaubigten Abschrift der Vollmachtsurkunde zu verurteilen.

Beide Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Mit den von beiden Beklagten eingelegten Revisionen verfolgen diese ihren Antrag auf Klagabweisung weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß die Eheleute N die dem Beklagten zu 2 am 3. November 1971 erteilte Vollmacht sowie den von diesem in ihrem Namen am 9. November 1971 mit der Beklagten zu 1 geschlossenen Kaufvertrag zu Recht wegen arglistiger Täuschung angefochten haben.

Zwar hält das Berufungsgericht nicht für erwiesen, daß der Beklagte zu 2 es von Anfang an darauf angelegt habe, das Grundstück nur als Strohmännchen für die Beklagte zu 1 zu erwerben. Der Tatrichter hat jedoch die Überzeugung gewonnen, daß der Beklagte zu 2 mit Wissen der Beklagten zu 1 zumindest am 3. November 1971 das Grund-

stück nicht mehr ausschließlich zum Zweck der eigenen Bebauung erwerben wollte. Es sei, so führt er aus, auf Grund der Beweisaufnahme davon auszugehen, daß bei dem Besuch des Beklagten zu 2 bei der Mutter der Beklagten zu 1 am 1. November 1971 schon ein Erwerb des Grundstücks für die Beklagte zu 1 ins Auge gefaßt worden sei; es seien auch keine Umstände dargetan, daß der Beklagte zu 2 mit dem am 3. November 1971 erfolgten Abschluß des privatschriftlichen Kaufvertrags einen anderen Zweck verfolgt haben könnte als den, die Eheleute N. in dem Glauben zu lassen, er wolle das Grundstück für sich erwerben. Dadurch habe der Beklagte zu 2 die Eheleute N. über seine wahren Absichten getäuscht. Ein solches Verhalten erfülle die Voraussetzungen des § 123 BGB.

2. Diese Ausführungen tragen das angefochtene Urteil nicht.

a) Soweit es um die Anfechtung der Vollmachtserteilung vom 3. November 1971 geht, ist die Feststellung des Berufungsgerichts, der Beklagte zu 2 habe die Eheleute Nagel getäuscht, allerdings nicht schon deshalb rechtsfehlerhaft, wie die Revision des Beklagten zu 2 meint, weil der Beklagte zu 2 allenfalls etwas verschwiegen habe, ein Verschweigen aber nur bei Bestehen einer Offenbarungspflicht als Täuschungshandlung in Betracht komme und eine solche Offenbarungspflicht hier nicht bestanden habe; ein Käufer brauche den Verkäufer nicht darüber aufzuklären, was er mit dem Kaufobjekt zu tun gedenke.

Die Revision verkennt dabei, daß das Berufungsgericht das den Irrtum verursachende Verhalten des Beklagten zu 2 nicht in einem bloßen Verschweigen - Nichtunterrichtung der Eheleute N. über seine Sinnesänderung - erblickt, sondern in der Vorspiegelung einer falschen Tatsache, nämlich darin, daß er, wie das Berufungsgericht ersichtlich für erwiesen erachtet, durch den Abschluß des privatschriftlichen Kaufvertrags bei den Eheleuten N. den Eindruck aufrechterhalten habe, er wolle, was in Wirklichkeit nicht mehr uneingeschränkt der Fall war, das Grundstück für sich selbst erwerben (vgl. dazu Senatsurteil vom 20. September 1968, V ZR 137/65, WM 1968, 1246, 1247 unter II.).

Die Anfechtung einer Willenserklärung wegen arglistiger Täuschung setzt nach § 123 Abs. 1 BGB aber weiter voraus, daß der Täuschende die Täuschung - sei es auch nur mit bedingtem Vorsatz - bewußt als Mittel benutzt, auf die Entschließung des Gegners einzuwirken; er muß das Bewußtsein haben, daß der von ihm Getäuschte ohne die Täuschung die Willenserklärung möglicherweise nicht oder nicht in der Weise, wie geschehen, abgeben würde (Senatsurteil vom 21. Juni 1974, V ZR 15/73, NJW 1974, 1505 m.w.N.). Schließlich muß die Täuschung ursächlich sein für die Willenserklärung; sie muß zumindest mitbestimmend gewesen sein dafür, daß der Getäuschte eine Willenserklärung dieses Inhalts abgegeben hat. Hierbei kommt es nicht auf objektive Kriterien an, also nicht etwa darauf, wie der Getäuschte bei verständiger Würdigung des Falles hätte handeln müssen; maßgebend ist vielmehr, wie er ohne die Täuschung wirklich gehandelt hätte.

Zu diesen für die Bejahung einer arglistigen Täuschung - außer der Täuschungshandlung - erforderlichen Voraussetzungen läßt das angefochtene Urteil Feststellungen vermissen. Wie beide Revisionen zu Recht rügen, besagt das Berufungsurteil nichts darüber, ob der Beklagte zu 2 davon ausgegangen ist oder zumindest mit der Möglichkeit gerechnet hat, die Eheleute N. würden ihm die Verkaufsvollmacht nicht erteilen, wenn er nicht durch den Abschluß des privatschriftlichen Kaufvertrags den Eindruck aufrechterhalte, er werde das Grundstück für seine eigenen Zwecke verwenden. Ebenso wenig ist festgestellt, ob maßgebend oder zumindest mitbestimmend dafür, daß die Eheleute N. dem Beklagten zu 2 Verkaufsvollmacht erteilten, ihre - durch Abschluß des privatschriftlichen Kaufvertrags bestätigte - Annahme war, der Beklagte zu 2 werde das Grundstück für sich selbst verwenden.

b) Hinsichtlich der Anfechtung des notariellen Kaufvertrags vom 9. November 1971, mit dem der Beklagte zu 2 auf Grund der erteilten Vollmacht das Grundstück an die Beklagte zu 1 verkauft hat, ist nach dem zur Beurteilung des erkennenden Senats stehenden Sachverhalt bereits nicht ersichtlich, von wem und gegenüber wem eine Täuschung verübt und welche Willenserklärung dadurch (zumindest mit-)verursacht worden sein soll.

Sofern die Anfechtung der Vollmachtserteilung begründet ist, könnte allerdings der Kaufvertrag vom 9. November 1971 dann unwirksam sein gemäß §§ 172, 173, 142 Abs. 1 und 2, 177 BGB, wenn die Beklagte zu 1 die Anfecht-

barkeit der Vollmacht kannte oder kennen mußte (vgl. dazu BGB-RGRK, 12. Aufl. § 172 Rdn. 6 und § 173 Rdn. 2). Die vom Berufungsgericht hinsichtlich der Beklagten zu 1 getroffene Feststellung, sie habe gewußt, daß der Beklagte zu 2 am 3. November 1971 das Grundstück nicht mehr ausschließlich zum Zweck der eigenen Bebauung erwerben wollte, würde allerdings noch nicht ausreichen für die Annahme, sie habe die Anfechtbarkeit der Vollmacht gekannt oder kennen müssen. Hierzu bedürfte es vielmehr der Feststellung, daß die Beklagte zu 1 alle Umstände kannte oder kennen mußte, die nach den Ausführungen unter a) die Anfechtbarkeit der Vollmacht begründen könnten.

3. Die Sache ist somit unter Aufhebung des angefochtenen Urteils zur Klärung der offengebliebenen Fragen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat hat dabei von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens ist, da sie vom Ausgang des Rechtsstreits abhängt, dem Berufungsgericht zu übertragen.

Hill

von der Mühlen

Dr. Eckstein

Linden

Vogt