

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 158/85

URTEIL

Verkündet am: 20. Juni 1986
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Waltraud H [REDACTED] geb. O [REDACTED],
 2. Werner H [REDACTED],
- beide wohnhaft S [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Dieter S [REDACTED],
 2. Reinhold S [REDACTED],
- beide wohnhaft F [REDACTED]straße [REDACTED], L [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Juni 1986 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 12. Juni 1985 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 30. September 1983 kauften die Kläger von den Beklagten ein in O[REDACTED] gelegenes Grundstück mit zwei Fischteichen zum Kaufpreis von 45 000 DM. Die Gewährleistung für "Bodenbeschaffenheit und Sachmängel aller Art" wurde ausgeschlossen. In Ziffer XIII der Urkunde ist folgendes niedergelegt:

"Streitverfahren: Dem Käufer ist bekannt, daß mit dem angrenzenden Eigentümer des Flurstücks 400 ein Gerichtsverfahren - M[REDACTED] gegen den Freistaat Bayern - wegen Spritzen von giftigen Hopfenschutzmitteln anhängig ist. Verkäufer verpflichtet sich, diesen Streit noch zu Ende zu führen. Käufer erteilt ihm hierzu Vollmacht und Auftrag, insbesondere auch im Interesse als künftiger Eigentümer des Vertragsgrundstücks."

- 3 -

Auf Antrag des Beklagten zu 2 hatte das Landratsamt Landshut mit Bescheid vom 20. Juli 1982 den Plan für die Anlage von Fischteichen auf dem Kaufgrundstück festgestellt, eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis unter Bedingungen und Auflagen erteilt und unter anderem die Einwendungen des Josef M. zurückgewiesen. Hiergegen hatte M. Widerspruch eingelegt und nach dessen Zurückweisung zum Verwaltungsgericht Regensburg mit Schriftsatz vom 28. Oktober 1982 Klage erhoben, die durch Urteil vom 13. Februar 1984 zurückgewiesen wurde.

Die Kläger erklärten mit Schriftsatz vom 24. Oktober 1983 die Anfechtung des Kaufvertrages. Sie behaupteten, die Beklagten hätten ihnen arglistig verschwiegen, daß der Bestand der für ihren Kaufentschluß wesentlichen Fischteiche durch die Klage des Nachbarn M. gefährdet sei. Sie verlangen Rückzahlung einer Kaufpreisanzahlung von 20 000 DM nebst Zinsen, Zug um Zug gegen Löschung der Auflassungsvormerkung, Ersatz der Beurkundungskosten in Höhe von 526,68 DM nebst Zinsen und - insoweit durch Klageerweiterung in der Berufungsinstanz - der Kosten für die Eintragung der Auflassungsvormerkung in Höhe von 75 DM nebst Zinsen. Ferner haben sie beantragt, festzustellen, daß der Kaufvertrag vom 30. September 1983 unwirksam sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben.

Mit der Revision begehren die Beklagten Abweisung der Klage; die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.



Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet. Sie führt zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung gerechtfertigt. Die Beklagten hätten den Klägern die Anhängigkeit eines Verwaltungsrechtsstreits über den Bestand der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Fischweiher arglistig verschwiegen. Sie seien insoweit zur Aufklärung verpflichtet gewesen. Aus der Richtigkeits- und Vollständigkeitsvermutung der notariellen Urkunde folge, daß die Kläger den ihnen obliegenden Beweis für eine arglistige Täuschung geführt hätten, weil aus dem Hinweis "wegen Spritzen von giftigen Hopfenschutzmitteln" die Anhängigkeit eines Verwaltungsstreitverfahrens wegen "Errichtung einer Fischteichanlage" nicht ersichtlich gewesen sei. Den Urkundeninhalt hätten die Beklagten nicht widerlegt, den Beweis für eine sachgerechte Aufklärung über das anhängige Verwaltungsstreitverfahren somit nicht erbracht.

Das hält den Revisionsangriffen nicht stand.

Rechtlich unbedenklich hält das Berufungsgericht die Beklagten für verpflichtet, die Kläger über die Anhängigkeit des Verwaltungsstreitverfahrens aufzuklären, das den Bestand der Fischweiher gefährdete, der nach den unangefochtenen Feststellungen des Berufungsgerichts für den Kaufentschluß der Kläger, die - wie den Beklagten bekannt - eine Fischzucht betreiben wollten, von wesentlicher Bedeutung war. Im Ansatzpunkt zutreffend geht das Berufungsgericht auch grundsätzlich von einer Beweislast

der Kläger für die arglistige Täuschung, insbesondere für die bestrittene Behauptung aus, sie seien über das Verwaltungsstreitverfahren nicht aufgeklärt worden (vgl. Senatsurt. v. 21. November 1969, V ZR 151/68, WM 1970, 162).

Rechtsfehlerhaft meint das Berufungsgericht jedoch, die Kläger hätten bereits mit der notariellen Urkunde eine arglistige Täuschung bewiesen. Es verkennt dabei die Tragweite der Vollständigkeits- und Richtigkeitsvermutung, die sich entsprechend dem Umfang des Beurkundungszwangs auf die vollständige und richtige Wiedergabe der getroffenen Vereinbarungen, nicht aber auf die bei den Vertragsverhandlungen erteilten Informationen bezieht (vgl. Senatsurt. v. 1. Februar 1985, V ZR 180/83, WM 1985, 699 m.w.N. = DNotZ 1986, 78 mit Anm. Reithmann). Es ist deshalb verfehlt, von den Beklagten zu verlangen, sie müßten wegen der notariellen Urkunde den Beweis für eine Aufklärung über das anhängige Verwaltungsstreitverfahren erbringen. Es ist gerade umgekehrt, die Kläger müssen die Behauptung der Beklagten widerlegen, sie hätten - insbesondere anlässlich einer Besprechung am 4. September 1983 - ordnungsgemäß aufgeklärt.

Das bedeutet andererseits nicht, daß der Vertragsinhalt in diesem Zusammenhang unerheblich ist. Er kann eine mehr oder minder große indizielle Bedeutung für die verlangte Beweisführung haben (vgl. auch Senatsurt. v. 7. März 1986, V ZR 258/84, S. 5 ff). Macht der Aufklärungspflichtige geltend, der Vertragstext selbst enthalte die gebotene Aufklärung, so wird das Gericht in der Regel auslegen müssen, wie dieser insoweit vom Vertragspartner verstanden werden konnte und mußte. Im vorliegenden Fall verweist der Vertrag darauf, daß die Beklagten die Käufer

(im Rahmen der Vertragsverhandlungen) auf ein bestimmtes Gerichtsverfahren "Manhart gegen Freistaat Bayern" hingewiesen haben ("Dem Käufer ist bekannt, ..."). Die Parteien streiten darüber, ob sich aus diesem Hinweis ergab, es handle sich um ein Verwaltungsstreitverfahren gegen die Errichtung der Fischteichanlage. Insoweit ist der Vertragswortlaut mehrdeutig. Aus dem Vertragstext allein ist nichts darüber zu entnehmen, wie der Hinweis der Beklagten genau lautete. Das Berufungsgericht durfte damit den Vortrag der Beklagten zum näheren Inhalt der am 4. September 1983 geführten Gespräche und der übergebenen Unterlagen (Berufungserwiderung vom 11. Februar 1985) nicht unberücksichtigt lassen.

Zu Recht rügt die Revision auch, daß das Berufungsgericht eine arglistige Täuschung und ein Verschulden bei Vertragsschluß bejaht, ohne irgendwelche Feststellungen zur subjektiven Seite zu treffen. Es versteht sich im vorliegenden Fall nicht von selbst, daß die Beklagten vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt haben.

Schon aus den oben angeführten Gründen kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Räfle