

Verkündet
am 26. Januar 1962

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

Land und Stadt B , vertreten durch den
Senator für Finanzen in B W , N
Straße - ,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

Kaufmann Karl-Heinz B e - B e r
in B -F , Fr Straße ,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 26. Januar 1962 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Schuster, Dr. Rothe,
Dr. Freitag und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Teilurteil des 9. Zivil-
senats des Kammergerichts in Berlin vom 24. Juni 1960
wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Jahre 1958 wollte der Beklagte das der Klägerin - Land und Stadt B - gehörige Hausgrundstück D - platz in B - Z käuflich erwerben. Hierfür war die Zustimmung des Senats von Berlin erforderlich. Man schloß deshalb den Kaufvertrag in der Form ab, daß der Beklagte am 20. Juni 1958 der Klägerin, vertreten durch das Bezirksamt Zehlendorf, ein bindendes, für die Dauer von zwei Monaten unwiderrufliches Kaufangebot machte, das dann am 20. August 1958, nachdem inzwischen der Senat zugestimmt hatte, vom Bezirksamt angenommen wurde. Das Angebot hatte die Klägerin entworfen. Es enthielt bereits sämtliche Einzelheiten des abzuschließenden Vertrages. Danach sollte u.a. das Grundstück verkauft werden "wie es steht und liegt ohne Gewähr für den baulichen Zustand des Gebäudes" (§ 2). Der Kaufpreis betrug 65 000 DM und war bis zur Auflassung zu zahlen (§ 3). Die Auflassung hatte stattzufinden, sobald das Haus von den derzeitigen Bewohnern geräumt sei, die vorgeschriebenen Genehmigungen vorlägen und der Beklagte den Kaufpreis gezahlt habe; am ersten Tage des auf die Auflassung folgenden Monats sollten die Nutzungen und Lasten auf den Beklagten übergehen und ihm das Grundstück übergeben werden (§ 4).

Mit Schreiben vom 22. August 1958 benachrichtigte das Bezirksamt Zehlendorf den Beklagten von der Annahme seines Kaufangebotes, teilte ihm mit, daß das Haus bis zum 1. September 1958 geräumt sein werde, und forderte ihn zur Zahlung des Kaufpreises auf. Inzwischen hatte der Beklagte das Grundstück, das er bereits im Mai 1958 besichtigt hatte,

zusammen mit seinem Architekten erneut in Augenschein genommen und dabei im Dachgeschoß Anzeichen für das Vorhandensein von Holzschädlingen festgestellt; ein von ihm daraufhin eingeholtes Gutachten des Schwamm-Sachverständigen Augsburg vom 18. August 1958 war zu dem Ergebnis gelangt, daß ein Hausbock- und Anobienbefall vorliege, der umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig mache. Hiervon setzte der Beklagte unter dem 19. August 1958 das Liegenschaftsamt der Klägerin in Kenntnis und schlug "eine gemeinsame Besichtigung" vor, "um eventuelle Entschlüsse in der Kostenfrage für die Schadensbeseitigung zu treffen". In einem weiteren Brief vom 28. August 1958 an das Bezirksamt Zehlendorf bestätigte er den Empfang des Schreibens der Klägerin vom 22. August 1958 und erklärte:

"Ich stehe auf dem Standpunkt, daß die Voraussetzung für das von mir abgegebene Kaufangebot durch den Hausbockschaden nicht mehr gegeben ist. Ich bitte um Stornierung bzw. Wiederaufhebung des Kaufvertrages bis zur Klärung der Schadensbeseitigung durch den Senat Berlin".

Eine Einigung kam nicht zustande. Das Grundstück wurde weder an den Beklagten aufgelassen noch ihm übergeben.

Die Klägerin verlangt Zahlung des Kaufpreises von 65 000 DM nebst Zinsen; ferner 210,62 DM laufende Grundstückskosten für Februar und März 1959, die sie verauslagt habe und die der Beklagte ihr wegen Verzuges ersetzen müsse, weil er bei vertragsmäßigem Verhalten spätestens am 1. Februar 1959 Eigentümer geworden wäre und von diesem Zeitpunkt ab seinerseits die Lasten des Grundstücks zu tragen hätte; sie hat deshalb außerdem um Feststellung gebeten, daß der Beklagte verpflichtet sei, sie von der Grund-



steuer, den Straßenreinigungsgebühren, Feuerversicherungsprämien und sonstigen Grundstückslasten für die Zeit ab 1. April 1959 freizustellen. Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und u.a. geltend gemacht, er habe den Kaufvertrag wirksam wegen Irrtums angefochten.

Das Landgericht hat der Klage im vollen Umfange stattgegeben. In der Berufungsinstanz hat der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiterverfolgt und noch den Hilfsantrag gestellt, ihn nur zu verurteilen Zug um Zug gegen die Verpflichtung der Klägerin, den durch Hausbock- und Anobienbefall entstandenen Schaden am Dachstuhl und sonstigen Holz sach- und fachgemäß zu beseitigen. Die Klägerin hat hilfsweise für den Fall, daß die Irrtumsanfechtung durchgreifen sollte, Ersatz ihres Vertrauensschadens gefordert, der darin bestehe, daß sie das verkaufte Grundstück von seinen Bewohnern freigemacht habe und infolgedessen seit 1. September 1958 monatlich 360,55 DM Mietausfall erleide; diesen Ausfall verlangt sie zunächst bis einschließlich Mai 1960, also für 21. Monate, und hat demgemäß Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 7 573,65 (richtig: 7 571,55) DM nebst Zinsen verlangt. Das Kammergericht hat durch Teilurteil den Zahlungsanspruch in Höhe von 64 128,97 DM zuzüglich insoweit geltend gemachter Zinsen und den Feststellungsanspruch in voller Höhe abgewiesen. Es erachtet die Anfechtung für wirksam, so daß allenfalls ein Schadensersatzanspruch der Klägerin aus § 122 BGB in Betracht komme; ihr Schaden könne aber unter keinen Umständen über den Mietausfall der Monate Juli, August und September 1958, d.h. über (dreimal 360,55 =) 1 081,65 DM hinausgehen; insoweit bedürfe es noch weiterer Sachaufklärung, während die Klage hinsicht-

lich des Unterschiedsbetrages zwischen 65 210,62 DM und 1 081,65 DM schon jetzt abweisungsreif sei.

Mit der Revision ficht die Klägerin dieses Urteil insoweit an, als es die Zahlungsklage in Höhe von 6 492 DM abgewiesen hat. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Bei den 6 492 DM, hinsichtlich deren nach Ansicht der Revision das Berufungsgericht die Klage zu Unrecht abgewiesen haben soll, handelt es sich um den Unterschiedsbetrag zwischen 7 573,65 DM und 1 081,65 DM. Dies ist der Mietausfall, den die Klägerin in den 18 Monaten von Oktober 1958 bis einschließlich März 1960 erlitten haben will (18 mal 360,55 DM ergibt aber nur 6 489,90 DM); hilfsweise stützt sie ihren Anspruch noch auf den Mietausfall in den beiden folgenden Monaten bis zum 31. Mai 1960. Die Klägerin wolle - so führt die Revision aus - die Anfechtung des Kaufvertrages "jetzt hinnehmen" und verlange nur noch den Schaden ersetzt, der ihr dadurch entstanden sei, daß sie auf die Wirksamkeit des Kaufvertrages vertraut habe. Wenn andererseits die Revision weiterhin den Standpunkt vertritt, daß "weder die Voraussetzungen der Anfechtbarkeit noch eine wirksame Anfechtungserklärung vorgelegen" hätten, und diesen Standpunkt durch umfangreiche Erörterungen im einzelnen zu rechtfertigen sucht, so fragt es sich, ob sie damit nicht dem allein noch geltend gemachten Schadensersatzanspruch, der eine wirksame Irrtumsanfechtung gerade

voraussetzt (§ 122 BGB), von vornherein selbst die Grundlage entzieht. Diese Bedenken werden entgegen ihrer Meinung auch keineswegs entkräftet durch ihre mündlich geäußerte Erwägung, die Gültigkeit des Kaufvertrages stünde einem allgemeinen, nicht unmittelbar aus § 122 BGB, sondern aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsabschluß hergeleiteten Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens deshalb nicht entgegen, weil die Parteien später den Vertrag übereinstimmend als aufgelöst behandelt hätten; denn es ist nicht dargetan, daß der Beklagte sich zu irgendeiner Zeit mit einer solchen nachträglichen Aufhebung des Kaufvertrages einverstanden erklärt hätte. Einer abschließenden Stellungnahme, ob der Schadensersatzanspruch auch bei Begründetheit der Revisionsrügen abgewiesen werden müßte, bedarf es indessen nicht, da sich auf jeden Fall alles, was die Revision gegen das Berufungsurteil ins Feld führt, als unbegründet erweist.

2. Sie greift zunächst das, - im angefochtenen Urteil nur kurz berührte - Konkurrenzproblem zwischen Irrtumsanfechtung und kaufrechtlichen Gewährleistungsansprüchen auf, d.h. die Frage, ob und inwieweit diese beiden Rechtsbehelfe einander ausschließen, und stellt die Ansicht des Berufungsrichters zur Nachprüfung. Hiernach soll, wenn auch bei Sachmängeln im Sinne der §§ 459 ff BGB normalerweise für eine Anfechtung wegen Eigenschaftsirrtums (§ 119 Abs. 2 BGB) kein Raum sei, die Anfechtung gleichwohl solange zulässig sein, als die Gefahr der Kaufsache noch nicht gemäß § 446 BGB auf den Käufer übergegangen ist (ebenso RGZ 138, 354, 356). Demgegenüber beruft sich die Revision auf die Darlegungen von Flume (Eigenschaftsirrtum und Kauf 1948

S. 134 ff) und Staudinger/Coing (BGB 11. Aufl. § 119 Anm. 33, vorletzter und letzter Absatz), die eine Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen grundsätzlich bereits vor dem Gefahrübergang zulassen möchten und damit im Ergebnis zu einer völligen Ausschaltung des § 119 Abs. 2 BGB durch die Sachmängelregelung der §§ 459 ff BGB gelangen.

Dem kann nicht gefolgt werden. Es mag sein, daß die Entscheidung des II. Zivilsenats in BGHZ 16, 54, auf die das Berufungsgericht sich u.a. für seine Ansicht bezieht, keine ausdrückliche Stellung dazu genommen hat, ob der Ausschluß der Irrtumsanfechtung wegen Eigenschaften, die unter die Sachmängelhaftung des Verkäufers fallen, auch schon in der Zeit vor dem Gefahrübergang gilt (ebenso Urteil vom 9. Juni 1959, VIII ZR 107/58, NJW 1959, 1584 = LM BGB § 459 Nr. 4). Inzwischen ist jedoch das Urteil des erkennenden Senats vom 14. Dezember 1960, BGHZ 34, 32 ergangen, das sich eingehend mit dem Verhältnis von Gewährleistung und Anfechtung befaßt und den Standpunkt des Reichsgerichts, wonach gegen die Anwendbarkeit des § 119 Abs. 2 BGB bis zum Übergang der Gefahr kein Hindernis besteht, unbedenklich gebilligt hat (aaO S. 34). Zu der Ansicht von Flume, die Rechte des Käufers seien in den §§ 459 ff BGB ausschließlich geregelt und deshalb sei eine Irrtumsanfechtung nach § 119 Abs. 2 BGB auf jeden Fall und damit auch schon vor dem Gefahrübergang ausgeschlossen, bemerkt das Urteil an einer späteren Stelle (S. 36 f), daraus könne für die Entscheidung nichts entnommen werden; denn jene Ansicht beruhe auf der Ablehnung der vom Bundesgerichtshof bestätigten Rechtsprechung des Reichsgerichts, daß die Bestimmungen der §§ 459 ff BGB das Anfechtungsrecht aus § 119 Abs. 2 BGB

erst vom Zeitpunkt des Gefahrüberganges ab ausschließen. Mit diesen Worten hat der Senat unmißverständlich zum Ausdruck gebracht, daß er die Flume'sche Auffassung (der, soweit ersichtlich, außer Staudinger/Coing aaO niemand gefolgt ist) für unrichtig hält. Hierbei behält es auch nach erneuter Prüfung sein Bewenden.

Da im vorliegenden Fall der Beklagte unstreitig das Grundstück weder übergeben erhalten hat noch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden ist (§ 446 BGB), war also eine Anfechtung wegen Eigenschaftsirrtums nicht von vornherein ausgeschlossen.

3. Weitere Revisionsangriffe richten sich gegen die Ansicht, ein Ausschluß des Anfechtungsrechts sei hier auch nicht dadurch eingetreten, daß die Klägerin das Grundstück "ohne Gewähr für den baulichen Zustand" verkauft habe. Diese Ansicht wird vom Berufungsgericht mit der Erwägung begründet, der Befall des Gebäudes mit Hausbock und Anobien stelle zwar einen Mangel seines baulichen Zustandes dar, so daß Gewährleistungsansprüche dieserhalb angesichts der erwähnten Vertragsbestimmung nicht geltend gemacht werden könnten; aber der vertragliche Ausschluß von Gewährleistungsansprüchen hindere nicht ohne weiteres eine Anfechtung. Das Anfechtungsrecht habe mit der Verkäuferhaftung nichts zu tun, sondern beruhe allein auf einem Irrtum des Käufers. Werde im Kaufvertrag die Gewährleistung für Gebäudemängel ausgeschlossen, so führe das nur dann zum Verlust auch des Anfechtungsrechts, wenn beide Vertragspartner den Ausschluß in diesem Sinne verstanden wissen wollten. Eine dahingehende Willensübereinstimmung lasse sich im vorliegenden Falle nicht feststellen; sie ergebe sich insbe-

sondere weder aus dem von der Klägerin mit jener Vertragsklausel verfolgten und dem Beklagten erkennbar gewesenen Zweck, ein endgültiges, bindendes Angebot zu erhalten und irgendwelche späteren Einwendungen auszuschließen, noch daraus, daß der Beklagte den Kaufgegenstand vor Abgabe seines Angebots auch durch einen Sachverständigen genau be- sichtigt und geprüft habe.

Diese Urteilsausführungen hält die Revision schon im rechtlichen Ausgangspunkt für verfehlt: Bei einer Auslegung nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrs- sitte, wie das Gesetz sie vorschreibe, könne es geboten sein, den vertragsmäßigen Gewährleistungsausschluß selbst dann, wenn ein entsprechender Wille der Vertragschließenden nicht feststellbar sei, als Ausschluß auch des Anfechtungs- rechts aus § 119 Abs. 2 BGB zu verstehen; die vom Berufungs- gericht für seine gegenteilige Auffassung angeführte Reichs- gerichts-Rechtsprechung (JW 1909, 655 Nr. 4; 1914, 295 Nr. 1 = SeuffArch 69 Nr. 167) sei "zu eng" und lasse sich mit § 157 BGB nicht vereinbaren.

Die Rüge ist unbegründet. Wenn das Berufungsgericht es abgelehnt hat, die Ausschlußklausel in § 2 des Kaufvertrages, die ihrem Wortlaut nach nur Gewährleistungsansprüche umfaßt, im Wege ausdehnender Vertragsauslegung auch auf Irrtumsan- fechtung anzuwenden, da eine entsprechende Willensüberein- stimmung bei Vertragsabschluß nicht bewiesen werden könne, so läßt sich das aus Rechtsgründen nicht beanstanden. Dahin- gestellt mag bleiben, ob die Klägerin nicht schon deshalb an den Vertragstext gebunden ist, weil die sprachliche Fas- sung der streitigen Klausel wie überhaupt des ganzen Kaufan-

gebotes unstreitig von ihr herrührt. Auf jeden Fall sind derartige "Freizeichnungsklauseln" - als eine solche bezeichnet die Klägerin selbst den Gewährleistungsausschluß (Schriftsatz vom 16. April 1959) - grundsätzlich "eng und streng" auszulegen; ihre Anwendung darf die Rechte des Vertragsgegners nicht weiter einschränken, als ihr eindeutiger Wortlaut erheischt (BGH Urteil vom 11. Juli 1960, VII ZR 109/59, WM 1960, 1119 m.w. Nachw.). Das Berufungsurteil wird auch nicht erschüttert durch die Darlegungen Hefermehls (bei Siebert/Hefermehl, BGB 9. Aufl. § 119 Anm. 47), die nach Ansicht der Revision eine Ablehnung des vom Reichsgericht vertretenen strengeren Standpunktes zum Ausdruck bringen; auch wenn das zutreffen sollte, darf nicht übersehen werden, daß die beiden anderen von Hefermehl noch angeführten, angeblich weniger strengen Reichsgerichts-Entscheidungen (Recht 1905 Nr. 1422 und 1917 Nr. 1944) nur Fälle betrafen, in denen die Kaufsache bereits übergeben und damit die Gefahr gemäß § 446 BGB auf den Käufer übergegangen war; im vorliegenden Fall dagegen hat, wie bereits ausgeführt (oben zu Nr. 2), ein solcher Gefahrübergang nicht stattgefunden (ebensowenig wie in RG JW 1914, 295 = SeuffArch 69 Nr. 167).

Die Vertragsauslegung des Berufungsgerichts beruht auch nicht, wie die Revision meint, auf Außerachtlassung wesentlichen Tatsachenvorbringens und damit auf einem Verstoß gegen § 286 ZPO. Wieso die Behauptung der Klägerin im Schriftsatz vom 28. Januar 1960, der Beklagte sei an dem Erwerb des Grundstücks stark interessiert gewesen und habe deshalb wiederholt andere Kaufliebhaber überboten, einer Auslegung dahin, daß das Anfechtungsrecht aus § 119 Abs. 2 BGB durch § 2 des Kaufvertrages nicht ausgeschlossen werde, im Wege stehen soll, ist nicht einzusehen; dies um so weniger, als die Klägerin, wie der Zusammenhang des Schriftsatzes zeigt, mit ihrer Behauptung lediglich dartun wollte, der

Beklagte habe dem Hausbockbefall keine erhebliche Bedeutung beigemessen, ihm sei es in erster Linie auf eine Kaufpreisminderung angekommen. Jedenfalls fehlt ein Anhaltspunkt dafür, daß dem Berufungsrichter bei seiner Entscheidung die angeführte Schriftsatzstelle nicht gegenwärtig gewesen wäre.

Ebenso verhält es sich mit dem weiteren, unter Beweis gestellten Sachvortrag der Klägerin (gleichfalls im Schriftsatz vom 28. Januar 1960), sie habe im Hinblick auf Lage und Beschaffenheit des zu verkaufenden Grundstücks - älteres Gebäude in Waldnähe, bei dem ein Befall durch Holzschädlinge nicht ausgeschlossen gewesen sei - dem Beklagten ausdrücklich eine vorherige nähere Prüfung und Untersuchung des Hauses angeraten. Diese Behauptung findet sich sogar im Tatbestand des angefochtenen Urteils (S. 7); das Berufungsgericht kann sie also schwerlich übersehen haben. Im übrigen verfolgte die Klägerin ausweislich ihres Schriftsatzes (S. 4 oben; vgl. auch schon den früheren Schriftsatz vom 16. April 1959, Abschnitt III 3) mit dem genannten Vorbringen keinen anderen Zweck, als dem Beklagten mangelnde Gewissenhaftigkeit bei seiner ersten Grundstücksbesichtigung vom Mai oder Juni 1958 vorzuwerfen; hierzu hat das Berufungsurteil Stellung genommen und es ohne Rechtsirrtum als unerheblich bezeichnet, ob der Beklagte den Schädlingsbefall bereits früher hätte feststellen können (S. 14).

Nicht stichhaltig ist die Rüge, unter den geschilderten Umständen habe der Beklagte nicht annehmen können, daß er nach Abgabe seines Kaufangebotes noch Sachmängel, für die man eine Gewährleistung vertraglich ausgeschlossen habe, im Anfechtungswege werde geltend machen dürfen, vielmehr müsse der Vertrag nach Treu und Glauben dahin ausgelegt werden, daß auch das Recht aus § 119 Abs. 2 BGB habe ausgeschlossen sein sollen. Die Revision begibt sich

damit auf das ihr verschlossene Gebiet der Tatsachenwürdigung und versucht in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise ihre eigene Vertragsauslegung an die Stelle derjenigen des Berufungsrichters zu setzen. Wenn sie schließlich noch - wiederum unter Bezugnahme auf Siebert/Hefermehl (aaO) - zu bedenken gibt, die Zulassung des Anfechtungsrechts würde auf eine Umgehung des Gewährleistungsausschlusses hinauslaufen, so vermag auch das nicht zu überzeugen: Kaufvertragsparteien steht es frei, außer den Gewährleistungsansprüchen auch eine etwaige Irrtumsanfechtung auszu-schließen, - sie müssen dies nur klar und unzweideutig im Verträge zum Ausdruck bringen; daran fehlt es hier.

4. Erklärt worden ist die Anfechtung nach Meinung des Berufungsgerichts zwar möglicherweise noch nicht durch das Schreiben vom 19. August 1958, weil darin der Beklagte zunächst nur von dem Schädlingsbefall Mitteilung gemacht und der Klägerin eine gemeinsame Besichtigung zwecks Vorbereitung weiterer Entschlüsse vorgeschlagen habe. Aber am 28. August 1958 habe er dann, nachdem die Klägerin ihm unter dem 22. August 1958 die Annahme seines Kaufangebotes mitgeteilt habe, schriftlich um "Stornierung bzw. Wiederaufhebung des Kaufvertrages" gebeten; dieses Schreiben, so meint das Berufungsgericht, lasse keinen Zweifel darüber, daß der Beklagte die Rückgängigmachung wegen des Hausbockschadens verlangte, und stelle eine regelrechte Anfechtungserklärung dar.

Die Revision rügt, hierbei sei übersehen worden, daß es in dem Schreiben vom 28. August 1958 heiße: "bis zur Klärung der Schadensbeseitigung durch den Senat Berlin". Dies habe der Beklagte nur unter der Voraussetzung eines Bestehenbleibens des Kaufvertrages verlangen können, während im Falle einer Anfechtung, die zur rückwirkenden Lösung des gesamten Vertragsverhältnisses geführt hätte,

keine Schadensbeseitigung mehr in Betracht gekommen wäre. Der Berufungsrichter hätte daher in dem genannten Schreiben nur die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen, nicht aber eine Anfechtung erblicken dürfen; da er nicht den gesamten Inhalt des Schreibens und den darin ausgedrückten Erklärungswillen berücksichtigt habe, seien § 133 BGB und § 286 ZPO verletzt.

Die Rüge greift nicht durch. Daß die angeführten Worte bei der Entscheidung unberücksichtigt geblieben seien, ist um so weniger anzunehmen, als der Urteilstatbestand den Brieftext vollständig und wörtlich wiedergibt. Ob es sich bei dessen Formulierung teilweise, wie im Schriftsatz des Beklagten vom 25. Mai 1959 behauptet worden war, um bloße "Höflichkeitsfloskeln" gehandelt hat, mag auf sich beruhen. Jedenfalls erscheint die Auslegung des Berufungsgerichts möglich und läßt keinen Rechtsverstoß erkennen. Die Erwägungen, mit denen die Revision das brieflich geäußerte Verlangen nach "Stornierung bzw. Wiederaufhebung" in eine Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen umdeuten möchte, sind nicht zwingend; näher dürfte es liegen, in dem Hinweis des Briefschreibers auf "Schadensbeseitigung" entsprechend dem Grundgedanken des § 150 Abs. 2 BGB lediglich den Vorschlag zum Abschluß eines neuen Vertrages zu erblicken.

5. Wahrung der Anfechtungsfrist des § 121 BGB bejaht das angefochtene Urteil mit der Begründung, der Beklagte habe seine Anfechtungserklärung vom 28. August 1958 abgegeben wenige Tage nach Empfang des Schreibens vom 22. August 1958, worin ihm seitens der Klägerin die Annahme seines Kaufangebotes mitgeteilt wurde; mithin habe er "unverzüglich" angefochten. Die Revision beanstandet dies: Anfechtungsgegenstand sei die eigene Willenserkklärung des Beklagten gewesen, so daß es auf den Zeit-

punkt, in dem er von der Annahmeerklärung der Klägerin erfuhr, nicht ankomme; da er am 18. August 1958 durch das Gutachten des Sachverständigen Augsburg Kenntnis vom Anfechtungsgrunde erhalten habe, könne seine briefliche Erklärung vom 28. August 1958 nicht mehr als unverzüglich betrachtet werden; denn es sei unerfindlich, weshalb er die Anfechtung nicht schon im Schreiben vom 19. August 1958, mit dem er auf den Schädlingsbefall hinwies, erklärt habe.

An dieser Rüge ist so viel richtig, daß man grundsätzlich nur seine eigenen Erklärungen anfechten kann und daß es infolgedessen für die Rechtzeitigkeit der Anfechtung nicht so sehr auf den Zugang der Annahmeerklärung vom 22. August 1958 ankam als vielmehr darauf, wann der Beklagte seinen Irrtum erkannte. Andererseits hatte jene Erklärung aber doch eine gewisse Bedeutung, weil der Beklagte erst durch sie erfuhr, daß die Klägerin nicht gewillt sei, auf seinen Vorschlag einer gemeinsamen Besichtigung einzugehen, und er daher, wollte er sein Anfechtungsrecht nicht verlieren, jetzt von sich aus etwas unternehmen mußte. Wenn es nach dem Gesetz erforderlich ist, unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern anzufechten (§ 121 Abs. 1 Satz 1 BGB), so besagt das nicht, daß die Anfechtungserklärung jeweils sofort abgegeben werden müßte; die Umstände des Einzelfalles können es dem Anfechtungsberechtigten vielmehr angängig oder gar geboten erscheinen lassen, mit der Ausübung seines Rechts, nachdem er vom Anfechtungsgrunde Kenntnis erlangt hat, noch etwas zuzuwarten, sofern dies einer verständigen Abwägung der beiderseitigen Interessen entspricht (RGZ 124, 115, 118; Siebert/Hofermehl, BGB 9. Aufl. § 121 Anm. 7). So verhielt es sich im vorliegenden Fall.

Als der Beklagte durch das Augsburg'sche Gutachten von dem Schädlingsbefall des Hauses Kenntnis erhielt, hatte er zwar bereits sein bindendes Kaufangebot abgegeben, jedoch stand eine Annahmeerklärung der Gegenseite noch aus; die Angelegenheit war also in der Schwebe. Bei dieser Sachlage ist es ihm nicht zu verdenken, wenn er eine postwendende Anfechtung unterließ und sich zunächst damit begnügte, seine Vertragspartnerin alsbald, nämlich durch Schreiben vom 19. August 1958, von dem neuen Stand der Dinge zu unterrichten, - unter gleichzeitiger Aufforderung, man möge das Gebäude gemeinsam besichtigen und die etwa zu ergreifenden weiteren Maßnahmen miteinander besprechen. Eine solche abwartende Haltung war sachgemäß und entsprach, vom Standpunkt des Beklagten aus gesehen, auch dem mutmaßlichen Interesse der Klägerin, der daran gelegen sein mochte, nicht sogleich durch eine Anfechtungserklärung vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden, sondern vorher erst prüfen zu können, ob sich der geplante Grundstücksverkauf nicht doch noch im beiderseitigen Einvernehmen durchführen lasse. In diesem Sinne hat auch das Berufungsgericht das Schreiben des Beklagten vom 19. August 1958 ausgelegt: er habe damit, indem er auf die von ihm entdeckten Mängel hinwies, sich seine Rechte vorbehielt und eine gemeinsame Besichtigung vorschlug, der Klägerin seine Bereitschaft "zu einer vergleichsweisen Erledigung der Differenzen" zum Ausdruck gebracht (BU S. 14).

Die Lage änderte sich für den Beklagten mit dem Schreiben der Klägerin vom 22. August 1958, aus dem er die Ablehnung seines Vergleichsvorschlages ersah. Dieses Schreiben ist ihm nach seiner unwidersprochen gebliebenen Darstellung in der Klagebeantwortung zugegangen am 24. oder 25. August 1958 (da der 24. August ein Sonntag war, dürfte der Zugang am 25. erfolgt sein). Wenn er nunmehr

am 28. August 1958 die Anfechtung erklärte, so war das, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, noch "unverzüglich" im Sinne von § 121 BGB. Was die Revision hiergegen einwendet, verdient keine Zustimmung. Daß die Anfechtung "grundsätzlich am Tage nach Erlangung der Kenntnis" erklärt werden müsse, läßt sich in dieser allgemeinen Form aus RGZ 64, 159, 163 nicht entnehmen; jene Entscheidung betraf einen Handelskauf, bei dem die Anforderungen der Unverzüglichkeit naturgemäß besonders groß sind; außerdem hätte das Reichsgericht, wie seine Ausführungen erkennen lassen (S. 163 aaO), möglicherweise anders entschieden, wenn zuvor noch - ähnlich wie im vorliegenden Fall - der Versuch gemacht worden wäre, eine nachträgliche Einigung über den Geschäftsinhalt herbeizuführen oder sich Aufklärung über einen unbekannten Punkt zu verschaffen. Die weitere Entscheidung RGZ 124, 115 besagt ebenfalls nicht das, was die Revision daraus herleiten möchte; nach ihr (S. 118) kommt es für die Frage, ob ein schuldhaftes Zögern gegeben ist, nicht allein auf die Länge der Zeitspanne zwischen Kenntniserlangung und Anfechtungserklärung an, ein Hinausschieben der letzteren kann durch die Umstände geboten sein und braucht nicht auf einem Verschulden zu beruhen (vgl. über den Rechtsbegriff "unverzüglich" auch BGH Urteil vom 20. November 1961, VIII ZR 126/60, WM 1962, 49). Daß die Klägerin, wie die Revision unter Hinweis auf § 286 ZPO noch geltend macht, ganz besonderes Interesse an einer möglichst beschleunigten Abgabe der Anfechtungserklärung gehabt habe, um gegebenenfalls das Grundstück sofort anderweitig zu erwerben zu können, ist in den Tatsacheninstanzen, soweit ersichtlich, nicht behauptet worden (§ 561 ZPO).

6. Mit ihrem Einwand, die Klägerin habe, selbst wenn in dem Schreiben vom 28. August 1958 eine Anfechtungserklärung gelegen haben sollte, dies nicht erkannt, so daß

sie nach wie vor auf die Gültigkeit des Kaufangebotes habe vertrauen können, wendet die Revision sich unzulässigerweise gegen die tatsächlichen Feststellungen im Berufungsurteil. Danach (aaO S. 16) hatte die Klägerin spätestens mit Empfang des genannten Schreibens davon Kenntnis erhalten, daß der Beklagte den Kaufvertrag "stornieren", d.h. anfechten wollte; sie wußte bereits Ende August 1958, daß er "bei dem Vertrag nicht stehenbleiben wollte". Mit diesen Feststellungen, die für das Revisionsgericht nach § 561 Abs. 2 ZPO bindend sind, erledigen sich alle weiteren Erörterungen der Revision darüber, daß die Klägerin, wenn sie das Schreiben als Anfechtungserklärung gewertet hätte, Gefahr gelaufen wäre, sich Schadensersatzansprüchen des Beklagten aussetzen. Was im übrigen den angeblichen Vertrauensschaden der Klägerin seit Oktober 1958 anbetrifft (der Ersatzanspruch für die Monate Juli bis einschließlich September 1958 ist ohnehin noch in der Berufungsinstanz anhängig), so übersieht die Revision das bei den Akten (Bl. 38 ff) befindliche und zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung in den Vorinstanzen gemachte Schreiben des Beklagten vom 3. Oktober 1958, angesichts dessen für ein Vertrauen der Klägerin darauf, daß der Beklagte noch am Vertrag festhalten wolle, ersichtlich keine Veranlassung mehr bestand.

7. Da das Berufungsurteil auch keine sonstigen von Amts wegen zu berücksichtigenden Rechtsfehler aufweist, war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Hückinghaus

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger