Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Mai 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 2. April 2001 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. Dezember 1998/17. Februar 1999 erwarben die Kläger von dem Beklagten zwei Eigentumswohnungen in einer Wohnungseigentumsanlage in B. bei O. zum Gesamtpreis von 220.000 DM. Der Vertrag enthält die Klausel, daß der Beklagte keine Gewähr für "die Freiheit des Kaufgegenstandes von gesetzlichen Verkaufs- und Erwerbsrechten und eventuellen Veränderungsbeschränkungen" übernimmt.

Am 29. April 1998 hatte der Gemeinderat der Gemeinde B. eine Veränderungssperre für das Gebiet erlassen, in dem die Wohnungseigentumsanlage liegt. Darüber informierte die Gemeinde die Betroffenen mit Schreiben

vom 3. Juni 1998. Dieses Schreiben erhielt die Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage, zu der die später verkauften Wohnungen gehören, am 6. Juni 1998. Sie informierte den Beklagten mit Schreiben vom 12. Juni 1998 unter Beifügung des Schreibens der Gemeinde und dem erläuternden Hinweis, daß "keine wertverbessernden Maßnahmen ohne Genehmigung der Gemeinde durchgeführt werden" dürften. Der Beklagte bestreitet den Zugang dieser Schreiben.

Die Kläger erfuhren im August 1999 von der Veränderungssperre und fochten den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung mit Schreiben vom 22. Dezember 1999 an. Sie verlangen Rückzahlung des Kaufpreises und Ersatz der im Zusammenhang mit dem Vertragsschluß entstandenen Kosten. Ihre auf Zahlung von 232.318,19 DM Zug um Zug gegen Rückübereignung der Eigentumswohnungen gerichtete Klage hat in den Tatsacheninstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der Revision verfolgen sie ihr Klageziel weiter. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint die Voraussetzungen für die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung nach § 123 Abs. 1 BGB und damit für die Rückabwicklung des Vertrages. Es geht zwar davon aus, daß der Beklagte verpflichtet gewesen sei, die Kläger über das Bestehen der Veränderungssperre aufzuklären. Es meint aber, ein arglistiges, auch lediglich bedingt vorsätzliches Verhalten des Beklagten könne nicht festgestellt werden. Denn

selbst wenn man unterstelle, daß der Beklagte das Schreiben der Verwalterin vom 12. Juni 1998 nebst Anlage vor Vertragsschluß erhalten habe, so könne nicht davon ausgegangen werden, daß er das Schreiben auch zutreffend erfaßt habe. Es liege die Annahme nicht fern, daß er die Bedeutung der Veränderungssperre für seine Wohnungen verkannt habe, weil er seinerzeit keine wertverbessernden Maßnahmen beabsichtigt habe.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht stand.

II.

1. Greift die Anfechtung nach § 123 Abs. 1 BGB durch, so können die Kläger nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB Rückzahlung des Kaufpreises verlangen. Den Ersatz der Vertragskosten können sie unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß geltend machen, dessen Voraussetzungen bei Vorliegen einer arglistigen Täuschung gegeben sind (vgl. Senatsurt. v. 12. Mai 1995, V ZR 34/94, NJW 1995, 2361, 2362).

2. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Voraussetzungen einer arglistigen Täuschung seien vorliegend nicht erfüllt, beruht auf rechtsfehlerhaften Erwägungen.

a) Nicht zu beanstanden ist, daß das Berufungsgericht davon ausgeht, daß den Beklagten eine Verpflichtung getroffen hätte, die Kläger über das Bestehen der Veränderungssperre aufzuklären. Bei einer Veränderungssperre handelt es sich um eine Baubeschränkung des öffentlichen Rechts, die bei ei-

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

nem Grundstückskauf als Sachmangel zu qualifizieren ist (vgl. Senatsurt. v. 20. Dezember 1985, V ZR 263/83, NJW 1986, 1605 m.w.N.). Daß der Verkäufer über diesen Mangel aufzuklären hat, dessen Kenntnis für die Entschließung des Käufers von wesentlicher Bedeutung ist, unterliegt keinem Zweifel.

b) Von den getroffenen Sachverhaltsfeststellungen nicht gedeckt ist hingegen die Annahme, der Beklagte habe bei Vertragsschluß nicht gewußt, daß eine Veränderungssperre ergangen war.

aa) Für das Revisionsverfahren ist von dem unter Beweis gestellten Vortrag der Kläger auszugehen, daß der Beklagte vor Abschluß des Vertrages das Informationsschreiben der Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage vom 12. Juni 1998 erhalten hat. Aus diesem Schreiben ergeben sich Existenz und Bedeutung der Veränderungssperre jedenfalls insoweit, als es um das Verbot werterhöhender Maßnahmen geht. Soweit das Berufungsgericht meint, bei flüchtigem Lesen erschließe sich nicht ohne weiteres die mögliche Tragweite der Veränderungssperre, so trifft das nur insoweit zu, als es um Veräußerungs- und Belastungsverbote im Falle der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes (§ 144 BauGB) geht. Auf das Verbot, werterhöhende Maßnahmen vorzunehmen, weisen demgegenüber sowohl das Informationsschreiben der Gemeinde B. als auch das Schreiben der Wohnungsverwalterin ausdrücklich hin.

bb) Die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte habe die Bedeutung des Schreibens vom 12. Juni 1998 nebst Anlage in bezug auf die Veränderungssperre möglicherweise nicht zutreffend erfaßt, findet im Sachvortrag der Parteien keine Stütze. Der Beklagte hat solches - wie die Revision zu

Recht rügt - nicht vorgetragen. Er hat sich allein damit verteidigt, das die Informationen enthaltende Schreiben vor Vertragsschluß nicht erhalten zu haben. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ergibt sich daraus keineswegs (schon gar nicht "zwingend"), daß der Beklagte, "wenn ihm das Schreiben zugegangen sein sollte, ... keine präsente Kenntnis von dessen Inhalt mehr hatte".

cc) Ebensowenig vom Sachvortrag gestützt wird die Annahme des Berufungsgerichts, möglicherweise habe der Beklagte das Schreiben vom 12. Juni 1998 nebst Anlage gar nicht aufmerksam gelesen und es als bedeutungslos eingestuft. Auch dies hat der Beklagte nicht geltend gemacht, so daß den Vermutungen des Berufungsgerichts die Grundlage fehlt. Auch wenn der Beklagte in jener Zeit persönlich stark belastet war und Maßnahmen, die von der Veränderungssperre erfaßt wurden, nicht beabsichtigte, so folgt daraus nicht schon ohne entsprechenden Sachvortrag, daß er das Geschriebene nicht recht begriffen oder seine Bedeutung verkannt hätte.

dd) Nicht begründet ist die Gegenrüge der Revisionserwiderung aus §§ 139, 278 Abs. 3 ZPO. Es bestand für das Berufungsgericht keine Hinweispflicht dahingehend, dem Beklagten zu ermöglichen, für den Fall, daß er das Schreiben entgegen seinem Vortrag doch erhalten haben sollte, hilfsweise vorzutragen, er habe dessen Inhalt jedenfalls nicht für bedeutend gehalten.

III.

Das Berufungsgericht wird aufzuklären haben, ob der Beklagte das Schreiben vom 12. Juni 1998 vor Vertragsschluß erhalten hat. Soweit es hierzu bereits Erwägungen aufgrund des wechselnden Vortrags des Beklagten angestellt hat, begegnen diese aus Rechtsgründen keinen Bedenken. Sollte der Beklagte nach einer Zurückverweisung seinen Vortrag dahin ändern, daß er das Schreiben zwar erhalten, dessen Bedeutung aber verkannt habe, so wird das Berufungsgericht dies nach § 286 ZPO zu würdigen haben.

Wenzel Krüger Klein

Lemke Gaier