

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 196/73

URTEIL

Verkündet am

13. Juni 1975

H i r t h ,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma N [REDACTED] Baugesellschaft mbH, B [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],
vertreten durch ihren Geschäftsführer Baumeister Erwin M [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED] und
Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Steuerbevollmächtigten Harry L [REDACTED], B [REDACTED],
als Konkursverwalter über das Vermögen der Firma G [REDACTED]-System-
Bau Betreuungsgesellschaft mbH, P [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Juni 1975 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Offterdinger, Dr. Grell und von der Mühlen für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 17. September 1973 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte ist der Konkursverwalter über das Vermögen der ursprünglichen Beklagten dieses Rechtsstreits, im folgenden weiter als Beklagte bezeichnet.

Die Beklagte kaufte im April 1971 eine Teilfläche eines in P [REDACTED] belegenen Grundstücks. Als Sicherheit für das von ihr aufzunehmende Kaufpreisdarlehn bewilligte die Eigentümerin eine Grundschuld von 1 168 000 DM, die am 31. Dezember 1971 eingetragen wurde.

Im Dezember 1971 entschloß sich die Beklagte zum Weiterverkauf der im Grundbuch noch nicht als selbständiges Grundstück fortgeschriebenen Fläche an die Klägerin. Aus

- 3 -

steuerlichen Gründen sollte der Kaufvertrag erst 1972 geschlossen werden. Daher machte die Beklagte am 17. Dezember 1971 ein notarielles Angebot und die Klägerin verpflichtete sich durch Vertrag vom gleichen Tage, dieses Angebot bis zum 5. Januar 1972 anzunehmen.

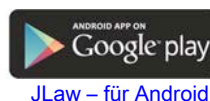
In § 1 der Angebotsurkunde bezeichnet sich die Beklagte als "Eigentümerin einer bereits vermessenen Teilfläche von 12 960 qm aus der Parzelle 56, Flur 59". In § 2 bietet sie "aus der vorgenannten Ursprungsparzelle" diese Teilfläche zum Kauf an. Nach weiteren Bestimmungen des Angebots "bewilligt bzw. beantragt die Verkäuferin bereits jetzt" eine Vormerkung "auf Beschaffung des Eigentums". Die Auflassung soll unverzüglich nach Eingang der Fortschreibungsnachricht erfolgen.

In dem gleichzeitigen Vertrage übernimmt die Klägerin in Anrechnung auf den Kaufpreis die - angeblich bereits durch eine Grundschuld von 1 200 000 DM gesicherte - Darlehensschuld der Beklagten von 1 168 000 DM und verspricht, den Kaufpreisrest von 63 200 DM und Kreditbeschaffungskosten der Beklagten von 39 529,70 DM bei Annahme des Kaufangebots zu zahlen. Bei Nichtannahme soll die Summe von 102 729,70 DM als Vertragsstrafe gelten.

Am 4. Januar 1972 nahm die Klägerin das Angebot an und zahlte die bedungene Summe an die Beklagte. Durch Schreiben vom 11. Februar 1972 focht sie den



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Kaufvertrag mit der Begründung an, die Beklagte habe arglistig vorgespiegelt, daß sie Eigentümer der angebotenen Fläche sei, und ferner, daß das Grundstück bereits mit einer Grundschuld von 1 200 000 DM belastet sei. Mit der Klage verlangt sie die Rückzahlung von 102 729,70 DM.

Land- und Oberlandesgericht haben den Anspruch verneint. Mit der Revision verfolgt ihn die Klägerin weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Klägerin beruft sich darauf, sie habe erst nach Annahme des Kaufangebots und Zahlung der Klagesumme erfahren, daß die Beklagte nicht Eigentümerin der verkauften Fläche war. Der Erfolg ihrer Anfechtung hängt zunächst davon ab, daß die Verhandlungsführer der Beklagten die Eigentumsverhältnisse objektiv unrichtig dargestellt haben. Der Berufungsrichter verneint bereits diese Voraussetzung. Nach seiner Auffassung konnte die "unglückliche Formulierung", die Beklagte sei Eigentümerin, nach dem Gesamtinhalt des Angebots "erkennbar" nur bedeuten, daß sich die Beklagte wirtschaftlich als Eigentümerin fühle, aber im Rechtssinne keine Eigentümerin sei.

Schon die Bezeichnung des Kaufgegenstandes als Teilfläche eines mit Parzellen- und Flurnummer und Gesamtgröße gekennzeichneten Grundstücks, so wird im Berufungsurteil ausgeführt, habe klar erkennen lassen, daß die Beklagte rechtlich nicht Eigentümerin sein konnte; denn da die Teilfläche noch keine Grundbuchbezeichnung gehabt habe, habe sie grundbuchmäßig auch noch nicht Gegenstand besonderen Eigentums sein können. Das folge auch aus der Notwendigkeit, sie in einem dem Angebot beigegebenen Plan zu kennzeichnen. Ebenso habe der Aufschub der Auflassung an die Klägerin bis zur Fortschreibung ergeben, daß die Klägerin noch nicht Eigentümerin sein konnte.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Recht. Die Beklagte konnte sich, wenn sie Eigentümerin der Ursprungsparzelle war, zutreffend auch als Eigentümerin der angebotenen Teilfläche bezeichnen. Im übrigen konnte sie als Eigentümerin des Grundstücks nicht anders verfahren, als im Angebot geschehen: mangels Fortschreibung der Angebotsfläche und Zuteilung einer Parzellennummer mußte die Fläche anderweit gekennzeichnet werden, und dies geschah durch einen der notariellen Urkunde angehefteten Lageplan. Die Auflassung war - ebenso wie die in Aussicht gestellte Auflassungsvormerkung - auch dem Eigentümer der Ursprungsparzelle nicht möglich, bevor die angebotene Fläche im Grundbuch durch Fortschreibung verselbständigt war.

Deshalb besagten die im Berufungsurteil verwerteten Wendungen im Angebot allenfalls dann - und zwar nur unter den Parteien -, daß die Beklagte in Hinsicht

auf die zum Verkauf angebotene Fläche nicht "Eigentümerin im Rechtssinne" sei, wenn die Beklagte der Klägerin in den Verhandlungen zu erkennen gegeben hatte, daß sie nur einen Teil der Ursprungsparzelle gekauft habe.

Das wird im Berufungsurteil nicht festgestellt. Zwar hat eine Verhandlungsführerin der Beklagten der Klägerin erklärt (BU S. 10), die Beklagte sei "der eigentliche Vertragspartner, an den man sich wenden müsse", und dies ließ nach der Auffassung des Berufungsrichters deutlich erkennen, daß die Beklagte verkaufen wollte, ohne preisgeben zu müssen, "wer noch Eigentümer sei". Aber selbst wenn diese Würdigung so zu verstehen ist, daß erkennbar ein Dritter Eigentümer der Ursprungsparzelle (und der Teilfläche) war, kommt es für die Frage, ob das Angebot vom Standpunkt beider Parteien nicht "Eigentum im Rechtssinne", sondern "irgendwelche Anwartschaften" der Beklagten zugrundelegte, darauf an, ob die Klägerin das nach Auffassung des Berufungsrichters Erkennbare erkannt h a t .

Für die Revisionsinstanz ist deshalb vom objektiven Erklärungswert des Angebots auszugehen: § 1 der Urkunde besagt auch angesichts der weiteren Bestimmungen, daß die angebotene Grundfläche der Beklagten gehöre.

Der Erfolg der Anfechtung hängt ferner davon ab, daß die Beklagte sich bewußt war, mit dem Angebot die Eigentumsverhältnisse unrichtig darzustellen. Die Überzeugung des Berufungsrichters, daß sie mit der "Zulassung der unglücklichen Formulierung" nichts vor-

sätzlich Falsches sagen wollte, ist jedoch möglicherweise entscheidend davon beeinflusst, daß er den objektiven Erklärungsinhalt im Sinne des "wirtschaftlichen Eigentums" für eindeutig hält.

Zwar führt er verstärkend an ("dabei ist zu bedenken"), daß die Beklagte der Klägerin Gelegenheit gegeben habe, das Angebot vor Annahme nachzuprüfen, was wohl darauf hinausläuft, sie habe sich dem Risiko ausgesetzt, daß die Klägerin nach Aufdeckung der Unrichtigkeit weder annehme noch die unter dem gleichen Irrtum versprochene Vertragsstrafe zahle. Ob der Berufungsrichter aus diesem Umstande auf einen Mangel des Bewußtseins schließt, etwas Falsches zu sagen, oder nur darauf, daß die Beklagte mit der Zulassung einer objektiv und subjektiv falschen Formulierung jedenfalls keinen unlauteren Zweck verfolgt habe, ist nicht ersichtlich. Die tatbestandsmäßigen Voraussetzungen der Arglistanfechtung werden im angefochtenen Urteil allenthalben nicht genügend auseinandergehalten.

Hiernach ist nicht auszuschließen, daß der Tatrichter, was das Bewußtsein der Beklagten anlangt, etwas Falsches zu sagen, zu einem anderen Ergebnis kommt, wenn er davon ausgeht, daß das Angebot auch in seinem Zusammenhange **n i c h t** besagt, die Beklagte könne lediglich die Eigentumserwartung einer Käuferin haben.

Der Erfolg der Arglistanfechtung hängt weiter davon ab, daß zur Unrichtigkeit der Erklärung und zum Bewußtsein dieser Unrichtigkeit auf Seiten der

Beklagten mindestens die Vorstellung hinzukam, die Klägerin werde möglicherweise den Vertrag vom 17. Dezember und den Kaufvertrag selbst überhaupt nicht oder nicht zu den angebotenen Bedingungen schließen, wenn sie den wirklichen Sachverhalt erfahre. Entgegen der im Berufungsurteil gebrauchten Wendung kommt es also nicht darauf an, daß die Beklagte etwas Falsches gesagt hat, um die Klägerin zum Vertrags- schluß zu bewegen. Es genügt, daß sie von der Möglich- keit, die Klägerin werde nicht abschließen, ausging und es billigend in Kauf nahm, daß der Abschluß infolge ihrer unrichtigen Erklärung zustandekomme.

Im Berufungsurteil wird dazu ausgeführt, die Eigen- tümerin der Ursprungsparzelle habe bereits die Grund- schuld, mit deren Hilfe sich die Beklagte den Kauf- preis für die Teilfläche im Kreditwege habe beschaffen sollen, bewilligt gehabt. Deshalb sei für die Beklagte der Erwerb des Eigentums "ziemlich sicher" gewesen. Aus diesem Grunde habe sie nicht arglistig im Sinne des § 123 BGB gehandelt, wenn sie die bedenkliche Formulierung des § 1 ihres Angebots zugelassen habe.

Arglist im Sinne dieser Vorschrift wurde jedoch nicht durch die mehr oder weniger begründeten Erwar- tungen der Beklagten, das Eigentum zu erwerben und der Klägerin verschaffen zu können - mit anderen Worten: den Erklärungsgegner, auch wenn er sich durch eine falsche Angabe bestimmen lasse, nicht zu schädigen - ausgeräumt, sondern nur durch die Erwartung, die Klä- gerin werde sich zur Annahme des Angebots mit unge-

sicherter Vorauszahlung von rund 100 000 DM auch verpflichten, wenn sie erfahre, daß die Fortschreibung wie die Auflassung an die Beklagte und deren Voreintragung noch von der Bereitschaft eines Dritten, des Eigentümers der Parzelle, abhängen.

Das Berufungsurteil enthält nichts Nachprüfbares darüber, welche Vorstellungen sich die Beklagte über die mutmaßliche Entscheidung der Klägerin bei Aufklärung über die Eigentumsverhältnisse gemacht hat. Die Wendung, die Beklagte habe nicht preisgeben wollen, "wer noch Eigentümer sei", weist eher darauf hin, daß die Beklagte auch nach der Auffassung des Berufungsrichters befürchtete, die Klägerin würde den Vertrag vom 17. Dezember nicht schließen, wenn ein Dritter Eigentümer sei. In diesem Zusammenhange ist auch der Vortrag nicht verwertet, daß die Eigentümerin bei dem Antrage auf Fortschreibung, bei der Auflassung an die Beklagte und bei der Bewilligung der Umschreibung auf Interessen eines Vierten, der Stadt P██████, habe Rücksicht nehmen müssen oder wollen.

Schließlich ist auch die Frage nicht unter den richtigen Gesichtspunkten entschieden worden, ob die Klägerin den Vertrag vom 17. Dezember geschlossen und das Kaufangebot angenommen hätte, auch wenn sie die Eigentumsverhältnisse und die von ihr weiter behaupteten Umstände, soweit sie der Offenbarungspflicht der Verkäuferin unterliegen, gekannt hätte, mit anderen Worten: ob eine arglistige Vorspiegelung und Verschweigung im vorbeschriebenen Sinne für die Entschliebung der Klägerin ursächlich war. Auch in diesem Zusammenhang taucht die

Wendung auf, die Klägerin habe erkennen k ö n n e n , daß die Beklagte noch nicht Eigentümerin war. Abgesehen davon, daß diese Würdigung von den Urteilsfeststellungen nicht getragen wird, war allein entscheidend, ob sie - bei allem "Eifer, dieses Grundstück zu erwerben" - sich am 17. Dezember zur Annahme des Angebots im folgenden Steuerjahr, zur Vorauszahlung von 100 000 DM ohne dingliche Sicherheit und zu einer Vertragsstrafe auch verpflichtet hätte, wenn ihr die Beklagte eröffnet hätte, sie besitze bisher nur die "Anwartschaft" der Käuferin, und gegebenenfalls, der Zeitpunkt ihrer Voreintragung könne auch von Interessen der Verkäuferin und eines Außenstehenden beeinflusst werden.

Die Gründe, aus denen die Klägerin nach der Überzeugung des Berufungsrichters "vom Vertrage loswill" und ihn anfigt, sind als solche unerheblich. Sie könnten allenfalls ein Indiz dafür abgeben, daß sie den Vertrag am 17. Dezember trotz seines hohen Risikos auch bei Kenntnis der Sachlage geschlossen hätte. Als Indiz sind sie jedoch nicht erkennbar gewertet.

Nach alledem sind sämtliche Voraussetzungen einer wirksamen Arglistanfechtung offen geblieben.

Hill

Richter am Bundesgerichtshof Dr. Mattern
ist beurlaubt.

Offterdinger

Hill

Dr. Grell

von der Mühlen