

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 202/89

URTEIL

Verkündet am:
12. Oktober 1990
B a r t h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Ingeburg L [REDACTED], Am A [REDACTED] 1, D [REDACTED]/W [REDACTED],
2. Klaus M [REDACTED], A [REDACTED] Straße 3, L [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Karl-Heinz B [REDACTED],
 2. Gisela B [REDACTED] geb. M [REDACTED],
- beide wohnhaft M [REDACTED] Straße 5, E [REDACTED]/I [REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Oktober 1990 durch die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 23. Mai 1989 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten interessierten sich aufgrund einer Zeitungsanzeige der Klägerin zu 2 für den Erwerb eines "exklusiven Eigenheims" mit "100%iger Finanzierung ohne Eigenkapital". Auf einem den Klägern gehörenden Teilgrundstück sollte die Firma S [REDACTED] E [REDACTED] I [REDACTED] ein Einfamilienwohnhaus errichten. Die Finanzierung der gesamten Grundstückserwerbs- und Baukosten sollte über einen von der Firma I [REDACTED] GmbH bei dem D [REDACTED] B [REDACTED] beantragten Kredit von 355.000 DM erfolgen.

- 3 -

Mit notariellem Vertrag vom 28. Juni 1986 verkauften die Kläger den Beklagten das Teilgrundstück zum Preis von 61.200 DM. Bis zum 31. August 1986 sollten die Käufer den Rücktritt erklären können, falls die Finanzierung scheitern sollte. Die Bank bot der Beklagten zu 1 jedoch lediglich ein Darlehen über 328.000 DM an. Die Beklagten lehnten dieses Angebot als unzureichend ab.

Durch notariell beurkundeten Änderungsvertrag vom 30. August 1986 verkauften die Kläger den Beklagten das gesamte Grundstück. Das Rücktrittsrecht der Beklagten wurde bis zum 1. Oktober 1986 verlängert. Am 2. September 1986 erteilten die Beklagten der Firma S [REDACTED] E [REDACTED] I [REDACTED] einen geänderten Bauauftrag über ein erweitertes Bauvolumen. Mit Schreiben vom 30. November 1986 erklärten sie den Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag, weil die Grundstückserwerbs- und Baukosten nicht vollständig zu finanzieren waren. Von einer Rücktrittserklärung innerhalb der vereinbarten Frist seien sie von der Klägerin zu 2 treuwidrig abgehalten worden. Im übrigen erklärten die Beklagten die Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung über die Finanzierung.

Die Kläger wiesen den Rücktritt als verspätet zurück und verlangen mit der Klage die Zahlung des Kaufpreises von 64.000 DM nebst Zinsen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klageabweisung weiter. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.



Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, die Klägerin zu 2 habe die Beklagten nicht treuwidrig davon abgehalten, den Rücktritt rechtzeitig zu erklären. Es unterstellt zwar, die Klägerin zu 2 habe Ende September 1986 der Beklagten zu 1 und deren Ehemann bei zwei Gelegenheiten erklärt, die Finanzierung für das Bauvorhaben sei gesichert. Es hält diese Erklärung aber für unerheblich, weil die Beklagten sich auf die Richtigkeit der Erklärung nicht hätten verlassen dürfen.

Dies hält der Revision nicht stand.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Klägerin zu 2 den Vertragsabschluß mit ihrer Anzeige "100%ige Finanzierung ohne Eigenkapital" angebahnt hat, in die Finanzierungsverhandlungen der Beklagten mit der Firma I [REDACTED] GmbH teilweise eingeschaltet und über den Sachstand informiert war. Unter diesen Umständen war die Klägerin zu 2 den Beklagten gegenüber aber verpflichtet, über den Stand der Finanzierungsbemühungen keine falschen Angaben zu machen. Daran ändert auch die Tatsache nichts, daß sie die Finanzierung nicht selbst durchzuführen hatte und die Beklagten sich die nötigen Informationen auch bei der Firma I [REDACTED] GmbH hätte holen können, die Klägerin also möglicherweise zur Auskunftserteilung nicht verpflichtet war (vgl. BGHZ 95, 279, 288). Wenn sie über den Stand der Finanzierung Erklärungen abgab, mußten diese aufgrund der zwischen den Parteien bestehenden schuldrechtlichen Beziehungen nach Treu und Glauben richtig sein, weil hiervon erkennbar

die Ausübung des den Beklagten vertraglich eingeräumten Rücktrittsrechts abhing. Anderenfalls hätte die Klägerin zu 2 die Beklagten an deren Finanzierungspartner verweisen oder darauf hinweisen müssen, daß sie selbst über gesicherte Informationen nicht verfüge. Da sie dies nicht getan, sondern durch ihre falschen Erklärungen den Eindruck erweckt hat, über den Stand der Finanzierung unterrichtet zu sein, darf sie in entsprechender Anwendung des in § 162 BGB enthaltenen allgemeinen Rechtsgedankens aus der von ihr treuwidrig herbeigeführten Lage keinen Vorteil ziehen (BGHZ 88, 240, 248).

Hat die Klägerin zu 2 treuwidrig falsche Erklärungen abgegeben, so kann sie sich, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts, nach Treu und Glauben nicht darauf berufen, daß die Beklagten auf die Richtigkeit der abgegebenen Erklärung vertraut haben.

Im übrigen hat das Berufungsgericht bei der Würdigung des Sachverhalts aber auch wesentlichen Streitstoff übergegangen. Die Beklagten haben unter Beweisantritt vorgetragen, der Ehemann der Beklagten zu 1 habe die Klägerin zu 2 in der letzten Septemberwoche angerufen, sie auf den drohenden Ablauf des Rücktrittsrechts hingewiesen und nach dem Stand der Finanzierung gefragt. Die Klägerin zu 2 habe nicht nur erklärt, die Finanzierung sei gesichert, sondern auch hinzugefügt, die Beklagten brauchten sich nicht mehr um die Sache zu kümmern; sie würden demnächst Nachricht darüber erhalten, daß die vollständige Finanzierung für den Grundstückskauf und den Hausbau stehe; in derselben Woche habe die Klägerin zu 2 dies dem Ehepaar L. bei einem Besuch noch einmal von sich aus bestätigt.

Hinsichtlich der erklärten Anfechtung des Kaufvertrages hat das Berufungsgericht offengelassen, ob die Beklagten bei Vertragsschluß über die Möglichkeit der 100%igen Finanzierung ohne Eigenkapital getäuscht worden sind. Es meint, die am 30. August 1986 beurkundete Vertragsänderung bedeute jedenfalls eine Bestätigung im Sinne des § 144 BGB. Auch hierbei wird, wie die Revision zutreffend rügt, wesentlicher Streitstoff übergangen. Die Beklagten haben unter Beweis- antritt vorgetragen, daß die Parteien bei Abschluß des Änderungsvertrages am 30. August 1986 davon ausgegangen seien, eine 100%ige Finanzierung des Bauvorhabens doch noch erreichen zu können. Bei einem solchen Sachverhalt fehlt es aber an der für eine Bestätigung erforderlichen, jede andere verständliche Deutung ausschließende (BGH Urt. v. 28. April 1971, VIII ZR 258/69, NJW 1971, 1795, 1800 und v. 29. September 1982, VIII ZR 320/81, WM 1982, 1249, 1251) Kundgabe des Bestätigungswillens.

Das Urteil kann daher mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden. Es erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 563 ZPO), weil der von der Revisionserwiderung behauptete Umstand, daß das Rücktrittsrecht auf die Finanzierung des auf dem Grundstück

bei Vertragsabschluß geplanten Hauses beschränkt geblieben sei, nicht festgestellt ist. Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zwecks weiterer Feststellungen zurückzuverweisen.

Linden

Vogt

Räfle

Wenzel

Tropf