

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 249/91

URTEIL

Verkündet am:
19. Februar 1993
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. Februar 1993 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang, Dr. Wenzel und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 13. September 1991 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notarieller Urkunde vom 19. April 1989 kaufte die Klägerin vom Beklagten eine Eigentumswohnung für 225.900 DM. Im Vertrag heißt es, daß der Inhalt der Teilungserklärung vom 27. Juni 1984 dem Käufer durch Übergabe einer Kopie mitgeteilt und ihm bekannt sei. In der Teilungserklärung ist das Sondereigentum gekennzeichnet als "... Wohnung im Erdge-

- 3 -

schoß bestehend aus: 1 Zimmer, Balkon, Terrasse und im Untergeschoß Bad mit WC, Diele, 1 Kellerraum sowie zwei Nebenräume ...".

Mit Schreiben vom 1. Juni 1989 ließ die Klägerin die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung erklären. In dem Schreiben heißt es sinngemäß, daß sich nach dem Kaufvertrag die Wohnung im Erd- und Untergeschoß befinden solle. Aus den beim Verkauf vorgelegten Plänen ergebe sich ebenfalls, daß das Untergeschoß zur Wohnnutzung ausgebaut und vorgesehen sei. Tatsächlich handele es sich bei den Räumlichkeiten im Untergeschoß lediglich um sog. Nebenräume, "die bis heute noch nicht als Wohnräume genehmigt worden sind". Vom Landratsamt sei sie darüber in Kenntnis gesetzt, daß mit einer Wohnungsnutzungsgenehmigung dieser beiden Nebenräume nicht zu rechnen sei. Weiter heißt es in dem Anfechtungsschreiben, der Verkäufer habe "in der gesamten Verhandlung immer wieder eine Gesamtnutzung der Räumlichkeiten als Wohnung behauptet bzw. Mandantin über die Ihnen (Beklagten) genau bekannte tatsächliche baurechtliche Situation im Unklaren belassen".

Die Klägerin wendet sich gegen die Vollstreckung aus der Kaufurkunde und trägt vor, ihr sei ein Plan mit einer Drei-Zimmer-Wohnung übergeben und diese auch so von der Maklerfirma angepriesen gewesen. Über die eingeschränkte Nutzbarkeit der Wohnung sei sie nicht aufgeklärt worden. Dies müsse sich der Beklagte zurechnen lassen. Sie habe deshalb zu Recht den Vertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; die Berufung des Beklagten ist ohne Erfolg geblieben.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Mit seiner Revision erstrebt er weiterhin Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält die Anfechtung für begründet, weil der Beklagte der Klägerin arglistig verschwiegen habe, daß für die ganze verkaufte Wohnung bei Vertragsschluß noch keine Baugenehmigung vorgelegen habe. Ob die Klägerin über den Umfang der Nutzbarkeit der Räume im Kellergeschoß getäuscht worden sei, könne ebenso dahinstehen wie die Frage, ob der Beklagte sich eine etwaige Täuschungshandlung der Maklerfirma zurechnen lassen müsse. Entscheidend sei, daß bei Vertragsschluß eine Nachtragsbaugenehmigung nach den §§ 2, 37, 51 LBO nötig gewesen sei, obwohl für die neue Aufteilung des Gesamtbauprojekts in drei Wohnungseigentumsrechte die Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgelegen habe und die entsprechende Eintragung im Grundbuch erfolgt gewesen sei. Der Beklagte sei zur Aufklärung auch über die noch fehlende Nachtragsbaugenehmigung für die Wohnung als Ein-Zimmer-Wohnung verpflichtet gewesen. Eine noch ausstehende Baugenehmigung sei ein für den Vertragsschluß wesentlicher Umstand schon wegen der nie völlig auszuschließenden Verfahrens- und Prozeßrisiken, und zwar selbst dann, wenn die baurechtlichen Voraussetzungen für die Nachtragsbaugenehmigung als Ein-Zimmer-Wohnung bei Vertragsschluß vorgelegen hätten. Das Anfechtungsrecht sei nicht dadurch entfallen, daß die Errichtung der dritten Wohnung als Ein-Zimmer-Wohnung am

6. Dezember 1989 und die Nutzung der Nebenräume im Untergeschoß zu Wohnzwecken am 16. August 1990 genehmigt worden sei; denn für die Anfechtung komme es auf die tatsächlichen Umstände im Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung am 1. Juni 1989, nicht aber auf spätere Änderungen an.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Sie rügt, das Berufungsgericht habe aufgrund sachwidriger Beweiswürdigung verkannt, daß die Klägerin über die Genehmigung des Wohnungseigentums nur als Ein-Zimmer-, nicht als Drei-Zimmer-Wohnung aufgeklärt worden sei; der Beklagte jedenfalls habe davon ausgehen dürfen, daß die Klägerin von der Maklerfirma zutreffend darüber informiert worden sei, daß es sich bei den Räumen im Kellergeschoß nur um Nebenräume handele. Jedenfalls sei die Maklerin Dritte im Sinne des § 123 Abs. 2 BGB und auch nicht Erfüllungsgehilfin gewesen.

Diese Rügen müssen schon deshalb ohne Erfolg bleiben, weil das Berufungsgericht die dem Beklagten zwar von der Klägerin vorgeworfenen und vom Landgericht seiner Verurteilung zugrunde gelegten Überlegungen dazu, daß die Nutzung als Drei-Zimmer-Wohnung vorgespiegelt worden sei, offengelassen und sein Urteil nicht auf diesen Punkt, sondern darauf gestützt hat, daß sogar die Ein-Zimmer-Wohnung noch nicht genehmigt gewesen sei.

2. Ohne Erfolg rügt die Revision auch, das Berufungsgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, die Aufteilung in drei Wohnungseigentumsrechte im Grundbuch sei bereits nach neuen Plänen geschehen. Abgesehen davon, daß es sich insoweit um eine tatbestandliche Feststellung des Berufungsgerichts handelt, leitet dieses daraus kein arglistiges Verschweigen des Beklagten her. Das Berufungsgericht erwägt in diesem Zusammenhang im Gegenteil, ob zugunsten des Beklagten mit der Eintragung der vollzogenen Aufteilung in drei Wohnungseinheiten die Notwendigkeit einer Nachtragsbaugenehmigung entfallen sei, und verneint dies.

3. Die Revision muß jedoch deshalb Erfolg haben, weil der vom Berufungsgericht festgestellte Sachverhalt zur Vertragsanfechtung seine Folgerung, die Klägerin habe schon wegen fehlender Nachtragsbaugenehmigung sogar für die Ein-Zimmer-Wohnung ihre Vertragserklärung nach § 123 Abs. 1 BGB wirksam angefochten, nicht deckt. Die Klägerin hat nämlich ihre Anfechtungserklärung vom 1. Juni 1989 nicht auf eine Täuschung über diese fehlende Nachtragsbaugenehmigung für die Ein-Zimmer-Wohnung, sondern nur darauf gestützt, daß sie über die zusätzlich fehlende Genehmigung, die "Nebenräume" im Untergeschoß zu Wohnzwecken nutzen zu dürfen, getäuscht worden sei. Ob in der Einreichung des Klageschriftsatzes am 26. März 1990 oder mindestens in dem nachgereichten, nicht vorbehaltenen Schriftsatz vom 29. August 1991 eine (neue) Anfechtungserklärung auch zur - für das Berufungsgericht entscheidenden - Täuschung über das zusätzliche Fehlen der Nachtragsbaugenehmigung für die Ein-Zimmer-Wohnung gesehen werden könnte, bedarf keiner Entscheidung. Werden andere als die in der ursprünglichen Anfechtungserklärung genannten

Gründe geltend gemacht, liegt eine neue Anfechtungserklärung vor, deren Rechtzeitigkeit nach dem Zeitpunkt ihrer Abgabe zu beurteilen ist (BGH, Urt. v. 8. Februar 1989, IVa ZR 197/87, VersR 1989, 463, 464 unter II 1; und v. 11. Oktober 1965, II ZR 45/63, NJW 1966, 39). Danach war hier schon im März 1990 - dem Zeitpunkt der Klageeinreichung - keine Anfechtung wegen fehlender Nachtragsbaugenehmigung für die Ein-Zimmer-Wohnung mehr möglich, weil diese Genehmigung schon Ende Dezember 1989 erteilt worden war. Das muß sich die Klägerin entgegenhalten lassen; denn auch die Anfechtung steht unter dem Vorbehalt von Treu und Glauben. Sie ist ausgeschlossen, wenn die Rechtslage des Getäuschten durch die arglistige Täuschung im Zeitpunkt der Anfechtung nicht mehr beeinträchtigt ist (Senatsurt. v. 1. Juli 1983, V ZR 93/82, WM 1983, 1055, 1056 m.N.).

4. Mit der gegebenen Begründung kann das Berufungsurteil daher nicht bestehen bleiben. Es ist aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, das sich nunmehr mit den von ihm offengelassenen Punkten zur Baugenehmigung für die Umwandlung der Nebenräume im Kellergeschoß in Wohnräume, insbesondere auch damit befassen muß, ob dem Beklagten hier das Handeln des Maklers oder seiner Angestellten zuzurechnen ist. Es wird ggfs. auch berücksichtigen müssen, daß selbst nach den von der Klägerin überreichten, geänderten, Unterlagen der tatsächlich vorgefundene Zustand

der Baulichkeit, die Pläne und die Teilungserklärung jeweils nicht miteinander in Einklang zu bringen sind, was ein Vertrauen des Käufers in die Richtigkeit überreichter Unterlagen in Frage stellen könnte.

Hagen

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel

Tropf