

4

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 251/86

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
15. Januar 1988
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Hans Josef R [REDACTED], G [REDACTED]straße 41, L [REDACTED]-R [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Maria B [REDACTED]-S [REDACTED], A [REDACTED]straße 82, B [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

WIII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Januar 1988 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 18. September 1986 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 Kaufvertrag vom 28. Februar 1985 verkaufte der Kläger das Hausgrundstück B■■■■, W■■■■straße 44, an die Beklagte. Von dem Kaufpreis von 690.000 DM sollte ein Betrag von 600.000 DM bis 30. April 1985, spätestens nach notarieller Bestätigung gewisser Fälligkeitsvoraussetzungen, der Restbetrag bis zum 1. Oktober 1985 gezahlt werden.

- 3 -

Der Kläger focht mit Schreiben vom 18. März 1985 den Vertrag mit der Begründung an, die Beklagte habe unrichtige Zusicherungen über die Finanzierung des Kaufpreises gemacht und ihn damit zum Vertragsschluß bestimmt. Er habe jetzt erfahren, daß sie 1982 die Offenbarungsversicherung abgegeben habe.

Er hat die Feststellung begehrt, daß der zwischen den Parteien geschlossene Grundstückskaufvertrag aufgrund der Anfechtung unwirksam sei.

Das Landgericht hat die Beklagte, zunächst durch Versäumnisurteil, antragsgemäß verurteilt. Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit seiner Revision erstrebt der Kläger Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils; die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

1. Das Berufungsgericht verneint eine arglistige Täuschung des Klägers durch die Beklagte im Sinne des § 123 Abs. 1 BGB schon deswegen, weil etwaige täuschende Angaben der Beklagten mangels Beachtung der hierfür vorgesehenen Form (§ 313 BGB) unwirksam, damit nicht Bestandteil des Vertrages und deshalb unbeachtlich seien. Die Erwägung, wonach eine Täuschung im Zusammenhang mit einem Grundstücks-



kaufvertrag notariell beurkundet werden müßte, um eine Anfechtung nach § 123 BGB begründen zu können, ist abwegig.

2. Das Berufungsgericht ist aber auch, wie die Revision mit Recht rügt, nur unter Verletzung von Verfahrensvorschriften zu seiner weiteren Begründung gelangt, die Beweisaufnahme habe nicht ergeben, daß die Beklagte den Kläger durch unrichtige Behauptungen über die Finanzierungssituation vorsätzlich getäuscht habe. Das Berufungsgericht hat damit aus der Beweisaufnahme des Landgerichts andere Folgerungen gezogen als der Erstrichter. Es geht zwar in Übereinstimmung mit dem Landgericht davon aus, daß die Finanzierungsfrage bei den Verhandlungen in Gegenwart des Maklers von der Beklagten selbst angeschnitten wurde und die Beklagte dabei erklärt hat, daß eine Teilleistung des Kaufpreises durch einen Bausparvertrag oder ein Verwandtendarlehen finanziert werden solle. Das Landgericht hat jedoch aus der Gesamtheit der Bekundungen des Maklers G. [REDACTED] und des Notars Kleppi in Verbindung mit unstreitigen Erklärungen der Beklagten zu ihrer Vermögenslage bei den Verkaufsverhandlungen die Überzeugung gewonnen, die Beklagte habe bei dem Kläger durch ihre Äußerungen vorsätzlich den unzutreffenden Eindruck erweckt, daß die Finanzierung des Kaufpreises stehe und daß sie fristgerecht die beiden vereinbarten Raten werde zahlen können, obwohl ihr bewußt gewesen sei, daß ihre Chancen, rechtzeitig den Kaufpreis tilgen zu können, äußerst gering gewesen seien, und daß der Kläger in Kenntnis der tatsächlichen Lage den Vertrag in dieser Weise nicht abgeschlossen haben würde. Das Berufungsgericht hält den Kläger dagegen für beweisfällig. Abweichend würdigt es das Ergebnis der Beweisaufnahme dahin, daß die Beklagte, da

sie die Finanzierungsfrage selbst angeschnitten, der Kläger auch im Notartermin danach nicht gefragt habe, allenfalls Erklärungen abgegeben habe, die üblicherweise für den Verkäufer ohne Interesse seien. Die Aussage des Notars, die das Landgericht noch dahin verstanden hat, die Beklagte habe von der Mitfinanzierung durch eine Verwandte gesprochen, würdigt das Berufungsgericht (nur) dahin, der Notar habe sich an Einzelheiten nicht mehr erinnern können. Das Berufungsgericht durfte den Kläger jedoch nicht, anders als das Landgericht, nach Würdigung der Zeugenaussagen als beweisfällig ansehen, ohne die Zeugen selbst (erneut) zu vernehmen (§§ 286, 398 ZPO). Es handelt, wie der Bundesgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, ermessensfehlerhaft, wenn es von der nach § 398 Abs. 1 ZPO eingeräumten Möglichkeit der erneuten Zeugenvernehmung absieht, obwohl es aus den protokollierten Aussagen des oder der Zeugen andere Folgerungen ziehen will als der erstinstanzliche Richter (z.B. Senatsurt. v. 3. Februar 1984, V ZR 190/82, WM 1984, 700 m.w.N.).

Die Revision rügt auch zu Recht, das Berufungsgericht habe bei seiner Beurteilung, dem Kläger sei es auf die Durchführung und Sicherstellung der Finanzierung des Kaufpreises bei den Vertragsverhandlungen nicht angekommen, die Aussagen des Maklers übergangen, für den Kläger sei entscheidend gewesen, daß die Beklagte erklärt habe, sie könne zahlen, und daß er, der Makler, bei Zweifeln an der Fähigkeit der Beklagten, den Kaufpreis zu finanzieren, vorge schlagen hätte, daß von der Beklagten vor Eintragung der Auflassungsvormerkung ein Finanzierungsnachweis beigebracht werde.

In diesem Zusammenhang ist es auch fehlerhaft, anzunehmen, der Kläger sei durch den Verkauf bei noch nicht gesicherter Finanzierung kein Risiko eingegangen. Soweit das Berufungsgericht mit dieser Argumentation die wirtschaftliche Bedeutungslosigkeit der Finanzierungsfrage für den Verkaufsentschluß des Klägers begründen will, übersieht es, daß der Kläger damit an einen Vertrag gebunden gewesen wäre ohne eine gesicherte Aussicht, die Vertragsleistung zu erhalten. Denn die Revision weist zu Recht darauf hin, daß die vom Berufungsgericht angenommene Lebenserfahrung, unbelastete Grundstücke böten ausreichende Sicherheit und damit (volle) Finanzierungsmöglichkeit, nicht besteht. Im Gegenteil finanzieren Banken Grundstückskaufpreise regelmäßig nur, wenn die Leistung von Zins und Tilgung sichergestellt erscheint und die Beleihung hinter dem Grundstückswert oder dem Kaufpreis zurückbleibt. Eine Besicherung bis zu 90 % wäre ungewöhnlich. Es wäre damit im übrigen die Zahlung der letzten Kaufpreiskrate noch völlig ungesichert gewesen.

Mit der gegebenen Begründung kann eine arglistige Täuschung der Beklagten durch unrichtige Behauptungen danach

nicht verneint werden. Das angefochtene Urteil ist aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Hagen

Vogt

Räfle

Lambert-Lang