

Verkündet am 19. Juni 1957
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der in ungeteilter Erbengemeinschaft nach Eugen H [REDACTED]
lebenden:

- a) Emmi W [REDACTED] geb. H [REDACTED]
- b) Hortensie H [REDACTED]
- c) Otto H [REDACTED]
- d) Miezi H [REDACTED]

sämtlich wohnhaft in M [REDACTED] Spanien, vertreten durch
ihren Generalbevollmächtigten Rechtsanwalt Dr. K [REDACTED],
F [REDACTED]

Kläger, Berufungskläger und
Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

- a) die Eheleute Otto und Klara K [REDACTED] geb. K [REDACTED],
- b) den Autoschlosser Gerhard K [REDACTED],
- c) die Erika B [REDACTED] gesch. S [REDACTED] geb. K [REDACTED],

sämtlich wohnhaft in F [REDACTED], O [REDACTED]
[REDACTED]straße [REDACTED]

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 19. Juni 1957 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Au-
gustin, Schuster, Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main)
vom 12. Juli 1956 wird auf Kosten der Kläger zu-
rückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind Eigentümer mehrerer zwischen dem M[REDACTED] und dem G[REDACTED] H[REDACTED] in F[REDACTED]-S[REDACTED] gelegener, im Grundbuch von F[REDACTED] Bezirk [REDACTED] Bl [REDACTED] eingetragener und an die Firma O[REDACTED]-H[REDACTED] GmbH, deren damaliger Geschäftsführer Dr. F[REDACTED] war, vermieteter Grundstücke. Unter diesen befindet sich das Grundstück Flur 502 Parzelle 16, G[REDACTED] H[REDACTED], Garten mit 806 qm, auf dessen, von dem G[REDACTED] H[REDACTED] aus gesehen, hinteren Teil drei nur von dem M[REDACTED] H[REDACTED] her zugängliche Garagen stehen, die von dem übrigen als Garten genutzten größeren Teil durch eine Mauer abgegrenzt sind.

Mit notariellem Vertrag vom 30. Januar 1953 verkauften die Kläger, vertreten durch ihren Generalbevollmächtigten Rechtsanwalt Dr. K[REDACTED], dieses in der Vertragsurkunde als unbebaut bezeichnete Grundstück zum Preis von 6 DM für den Quadratmeter an die Beklagten und ließen es an diese auf. Die Haftung für Sach- und Rechtsmängel, insbesondere für die Größe des Grundstücks, wurde ausgeschlossen. Zu ihrer Vertretung bei sämtlichen künftigen Notariatsakten und sonst notwendig werdenden Erklärungen hinsichtlich des Grundstücks bevollmächtigten die Parteien den Rechtsanwalt Dr. M[REDACTED] unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

Beim Abschluß des Vertrags nahmen beide Parteien unstreitig an, daß das Grundstück Parzelle 16 sich nur bis zu der in dem hinteren Teil des Grundstücks befindlichen, die Rückwand der Garagen bildenden Mauer erstrecke. Kurze Zeit danach, und zwar noch vor dem 28. Mai 1953, stellten die Parteien fest, daß das Grundstück über diese Mauer hinausreicht und auch der hinter der Mauer gelegene Teil

- 3 -

von über 120 qm noch zu der Parzelle 16 gehört.

Nachdem in der Zwischenzeit von der Preisbehörde der Grundstückspreis beanstandet worden war, schlossen die hierbei von Rechtsanwalt Dr. M. [REDACTED] vertretenen Parteien am 28. Mai 1953 einen weiteren notariellen Vertrag, der neben der Erklärung, an dem Vertrag vom 30. Januar 1953 festhalten zu wollen, die Herabsetzung des Kaufpreises auf 4,50 DM für den Quadratmeter und folgende als Nr 4 b in den Vertrag vom 30. Januar 1953 eingefügte Bestimmung enthielt:

"Die Regelung des weiteren Mietverhältnisses zur Firma O.-H. [REDACTED] GmbH und zu Herrn Dr. F. [REDACTED], welche einige Quadratmeter des verkauften Grund und Bodens in Anspruch genommen haben, ist Sache der Käufer."

Die Beklagten sind noch nicht als Eigentümer des ihnen verkauften Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Im Wege einer von den Klägern beantragten einstweiligen Verfügung wurde ihnen durch Urteil vom 2. Dezember 1955 (2/10 Q 47/55 LG Frankfurt/Main) verboten, bis zur rechtskräftigen Entscheidung des vorliegenden Hauptprozesses hinsichtlich des westlichen Teils der Parzelle, bestehend aus einem massiven Garagengebäude, einem betonierten Vorplatz und einer Mauer, sich das Eigentum an dem ihnen verkauften Grundstück zu verschaffen und sich als Eigentümer im Grundbuch eintragen zu lassen.

Die Kläger behaupten, ihre Bevollmächtigten Dr. M. [REDACTED] und Dr. K. [REDACTED] hätten keine Kenntnis davon gehabt, daß zu der verkauften Parzelle 16 auch die Garagen nebst Vorplatz gehörten. Diese Garagen nebst Hof, die einen beträchtlichen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Wert darstellten, hätten nicht mitverkauft werden sollen. Eine Einigung zwischen den Parteien sei nur bezüglich des unbebauten Grundstücksteils erfolgt. Als bald nach Kenntnis ihres Versehens hätten ihre Bevollmächtigten ihre Erklärungen in den beiden Verträgen angefochten. Auf ihre Verhandlungen mit dem Grundstücksverwalter Dr. S. [REDACTED] könnten sich die Beklagten nicht berufen, weil dieser von dem Generalbevollmächtigten Dr. K. [REDACTED] nicht bevollmächtigt worden sei, in der Grundstückssache für die Kläger bindende Erklärungen abzugeben. Den Beklagten seien die Grundstücksverhältnisse genau bekannt gewesen und sie hätten unter Ausnutzung der Unkenntnis der Kläger die Garagen für sich beanspruchen wollen. Dieses Verhalten der Beklagten habe gegen Treu und Glauben verstoßen.

Die Kläger haben daher beantragt,

1. festzustellen, daß sie nicht verpflichtet sind, den Beklagten das Eigentum an der Liegenschaft F. [REDACTED] Bezirk [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] insoweit zu übertragen, als die damit verkaufte Parzelle 16 mit einem massiven Garagengebäude (Grundfläche ca. 68 qm) und betoniertem Vorplatz (Größe ca. 53 qm) bestanden ist,
2. weiterhin festzustellen, daß die Auflassung über das vorbezeichnete Grundstück, verlautbart am 30. Januar 1953 zu Ur-Nr 25 des Notars Gr. [REDACTED] sich nicht auf den vorbezeichneten bebauten Teil der Parzelle 16 in Größe von insgesamt 121 qm bezieht, so daß die Auflassung nur den unbebauten Teil der Parzelle nach Maßgabe des zu erbringenden Veränderungsnachweises zum Gegenstand hat.

Die Beklagten haben beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie bestreiten zunächst das Feststellungsinteresse.
In sachlicher Hinsicht räumen sie ein, daß am 30. Januar

1953 beiden Parteien die wahren Grundstücksverhältnisse noch nicht bekannt gewesen seien. Sie behaupten jedoch, auch die Bevollmächtigten der Kläger seien bereits vor dem 28. Mai 1953 über die tatsächlichen Verhältnisse genau unterrichtet gewesen. Die Behauptung der Kläger, Dr. S. [REDACTED] habe keine Vollmacht gehabt, sei dolos, da dieser mit Wissen und Willen des Generalbevollmächtigten der Kläger tätig geworden sei, der seinerseits die Beklagten zur Besprechung von Einzelheiten immer wieder an Dr. S. [REDACTED] verwiesen habe. Auch Dr. K. [REDACTED] sei der wahre Sachverhalt schon viel früher bekannt gewesen, als die Kläger behaupteten. Das Vorgehen der Bevollmächtigten der Kläger sei zwar nachlässig gewesen. Ein Dissens oder eine Anfechtungsmöglichkeit wegen Irrtums oder arglistiger Täuschung lägen jedoch nicht vor, ganz abgesehen davon, daß die Frist für eine solche Anfechtung längst abgelaufen sei.

Die Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg.

• In der Berufungsinstanz haben die Kläger noch vorgetragen, weder ihre Bevollmächtigten Dr. K. [REDACTED] und Dr. M. [REDACTED] noch der Grundstücksverwalter Dr. S. [REDACTED] seien bis zum 28. Mai 1953 auf dem Grundstücksgelände gewesen und über den wahren Sachverhalt unterrichtet gewesen. Die Beklagten hätten in ihrem Schreiben vom 17. Mai 1953 an Dr. S. [REDACTED] die Kläger absichtlich in treuwidriger Weise nur unvollständig über die Verhältnisse aufgeklärt. Auf Seiten der Kläger habe man auch nur angenommen, daß die Mauer auf der Parzelle stehe und später geglaubt, daß es sich bei den Garagen allenfalls um Wellblechbaracken handle. Eine Auflassung sei überdies nur am 30. Januar 1953 erklärt worden, nicht aber am 28. Mai 1953, sodaß der bebaute Grundstücksteil nicht aufgelassen sei.

Die Beklagten haben demgegenüber darauf hingewiesen, die Kläger hätten die Garagen auch schon deshalb mitverkaufen wollen, weil sie wertmäßig bereits abgeschrieben gewesen und die Mieteinnahmen nur gering gewesen seien.

Mit der Revision verfolgen die Kläger ihre Klageanträge weiter.

Die Beklagten beantragen Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

a) Das rechtliche Interesse der Kläger an der von ihnen begehrten Feststellung (§ 256 ZPO) hat das Berufungsgericht mit zutreffenden Gründen bejaht. Es ergibt sich auch schon daraus, daß die Parteien darüber streiten, ob auch der bebaute Teil der Parzelle 16 mitverkauft und aufgelassen wurde oder nicht.

b) In der Sache selbst führt das Berufungsgericht aus:

Nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien sei zwar Gegenstand des Vertrags vom 30. Januar 1953 nur der Verkauf und die Auflassung des vorderen Teils der Parzelle 16 bis zur Mauer gewesen. Da die Parteien aber den ergänzenden Vertrag vom 28. Mai 1953 unstreitig in Kenntnis der Tatsache geschlossen hätten, daß auch noch ein Stück Land hinter der Mauer mit einer Fläche von etwa 125 qm zur Parzelle 16 gehörte, sei hiermit die ganze Parzelle wirksam und formgültig verkauft und aufgelassen worden. Nur so könne auch die in dem

ergänzenden Vertrag vom 28. Mai 1953 enthaltene Erklärung der Parteien, am Vertrag vom 30. Januar 1953 festhalten zu wollen, verstanden werden. Dies gehe daraus hervor, daß die eingefügte Nr 4 b Vereinbarungen bezüglich des Mietverhältnisses an dem jenseits der Mauer gelegenen Grundstücksteil, in das die Beklagten nach § 571 BGB eingetreten seien, enthalte.

Ein zur Anfechtung berechtigender Irrtum der klägerischen Bevollmächtigten über die Bebauung dieses Grundstücksteils habe am 28. Mai 1953 ebenfalls nicht vorgelegen. Die Bevollmächtigten der Kläger hätten vielmehr in diesem Zeitpunkt gewußt, daß es sich bei der mitverkauften Teilfläche hinter der Mauer um das Garagengelände, also um eine bebaute Fläche, handelte. Dies ergebe sich einmal daraus, daß in der Nr 4 b des Vertrags vom 28. Mai 1953 die Regelung des Mietverhältnisses mit der Firma O-H GmbH ausdrücklich erwähnt und als Sache der Käufer bezeichnet sei. Dieses Mietverhältnis könne sich nicht lediglich auf eine übergebaute Mauer und auf unbebautes Land beziehen, sondern nur auf die hinter dieser Mauer befindlichen, von der Firma O-H GmbH benutzten Garagen. Dafür spreche auch, daß Dr. S in einem späteren Schreiben an Dr. K (vom 16. September 1953 - B1 34 2/10 Q 47/55) festgestellt habe, daß nunmehr das Mietverhältnis zur Firma O-H GmbH in zwei Teile zerfallen sei, da auf Grund des Kaufvertrags ein Teil der Miete von der Firma nunmehr an die Beklagten bezahlt werden müsse. Wenn die Bevollmächtigten der Kläger diese Veränderung hiermit zum Anlaß hätten nehmen wollen, ihrerseits nunmehr einen ganz neuen Mietvertrag mit der Oelfirma abzuschließen, dann habe es sich bei dem auf die Beklagten übergegangenen Mietver-

hältnis schon um ein solches von einer gewissen Bedeutung, nämlich um die Miete für den Garagenkomplex handeln müsse. Dr. S [REDACTED], der von dem Generalbevollmächtigten Dr. K [REDACTED] als Grundstücksverwalter eingesetzt und auch mit der Regelung von Einzelfragen betraut gewesen sei, habe übrigens, wie aus dem von den Parteien vorgelegten Schriftwechsel hervorgehe, genau gewußt, daß die in dem Schreiben des Beklagten Otto K [REDACTED] vom 17. Mai 1953 (Bl 81 GA) erwähnte Mauer die Rückwand der Garagen gewesen sei. Wenn Dr. S [REDACTED] in diesem Schreiben weiter mitgeteilt worden sei, daß noch etwa 125 qm hinter dieser Mauer zur Parzelle 16 gehörten, so sei ihm als erfahrenem Grundstücksverwalter damit ohne weiteres auch klar gewesen, daß diese Fläche nicht nur die Grundfläche der Mauer habe sein können, sondern die Fläche des Garagenkomplexes habe sein müssen. Trotzdem habe er damals gegen einen Verkauf der ganzen Parzelle keine Bedenken gehabt. Er habe vielmehr mit Schreiben vom 20. Mai 1953 dem Bevollmächtigten Dr. M [REDACTED] den Auftrag gegeben, in den notariellen Vertrag aufnehmen zu lassen, daß "die Regelung des weiteren Mietverhältnisses zur Firma O [REDACTED]-H [REDACTED] GmbH und zu Dr. F [REDACTED] [REDACTED], welche einige Quadratmeter des verkauften Grund und Bodens in Anspruch genommen haben, Sache des Käufers ist". Dies sei dann auch wörtlich in dem ergänzenden Vertrag vom 28. Mai 1953 geschehen. Der danach zwischen den Parteien gepflogene Schriftwechsel zeige auch, daß Dr. K [REDACTED] ebenfalls bereits 1953 gewußt habe, daß der Garagenkomplex verkauft gewesen sei. Als die Beklagten wegen der Zahlung der Garagenmiete Schwierigkeiten mit der Firma O [REDACTED]-H [REDACTED] gehabt hätten, sei ihnen Dr. K [REDACTED] sogar noch behilflich gewesen, wie aus dem von den Klägern vorgelegten Brief Dr. K [REDACTED]s vom 6. August 1953 (Bl 84 GA) ersichtlich sei. Dr. K [REDACTED] habe darin mit

keinem Wort Bedenken oder gar Bestürzung über den Verkauf der Garagen geäußert, wie dies ganz bestimmt der Fall gewesen wäre, wenn der Verkauf der Garagen nicht seinem Willen entsprochen hätte.

Aus alledem sei zu entnehmen, daß die Bevollmächtigten der Kläger beim Abschluß des Vertrags vom 28. Mai 1953 nicht nur gewußt hätten, daß sich hinter der Mauer noch eine Fläche von etwa 125 qm befunden habe, sondern daß ihnen auch bekannt gewesen sei, daß sich auf dieser mitverkauften Fläche die an die Firma O-H-GmbH vermieteten Garagen nebst Vorplatz befunden hätten. Hinsichtlich dieser Umstände habe demnach bei den klägerischen Bevollmächtigten seit diesem Zeitpunkt kein Irrtum mehr vorgelegen, noch seien sie diesbezüglich arglistig getäuscht worden.

Das Festhalten der Beklagten am Vertrag verstoße auch nicht etwa deshalb gegen § 242 BGB, weil die Beklagten die Bevollmächtigten der Kläger nicht hinreichend aufgeklärt hätten. Bei den Persönlichkeiten der Bevollmächtigten, denen zudem noch ein erfahrener Grundstücksverwalter zur Seite gestanden habe, hätten die Beklagten davon ausgehen können, daß es noch eingehenderer Hinweise und Aufklärung nicht bedürfe.

II.

Die Revision rügt Verletzung der §§ 286, 139 ZPO und der §§ 138, 166, 133, 157, 242, 313 BGB.

a) Sie ist zunächst der Meinung, durch den Vertrag vom 28. Mai 1953 sei in den Vertrag vom 30. Januar 1953 die Nr 4 b nur deshalb aufgenommen worden, weil sich inzwischen heraus-

gestellt habe, daß auf dem Grundstück eine Mauer gezogen worden sei. Die Bestimmung der Nr 4 b enthalte aber nur eine Vereinbarung darüber, daß "einige Quadratmeter des verkauften Grund und Bodens" von der Firma O-H "in Anspruch genommen" worden seien. Von auf diesem Grund und Boden eingebauten Garagen sowie davon, daß Garagen verkauft worden seien, sei in ihr nicht die Rede. Da somit der klare Wortlaut des Vertrags nur von dem Grund und Boden und nicht von Gebäuden und sonstigen Baulichkeiten spreche, verstoße die Auffassung des Berufungsgerichts, das in Nr 4 b erwähnte Mietverhältnis habe sich nicht lediglich auf eine übergebauete Mauer und auf unbebautes Land beziehen können, gegen §§ 133, 157 BGB, § 286 ZPO.

Dieses Vorbringen der Revision richtet sich jedoch in Wirklichkeit nicht gegen eine fehlerhafte Auslegung der Bestimmung der Nr 4 b durch das Berufungsgericht, sondern gegen dessen für die Frage der Irrtumsanfechtung erhebliche tatsächliche Feststellung, daß die Bevollmächtigten der Kläger beim Abschluß des Vertrags vom 28. Mai 1953 das Vorhandensein der Garagen auf dem hinter der Mauer liegenden Teil der Parzelle 16 gekannt^{haben}. Da die Garagen unstreitig von den Klägern an die Firma O-H und an Dr. F. vermietet sind, ist die Auffassung des Berufungsgerichts, das in der Nr 4 b erwähnte Mietverhältnis habe sich nicht lediglich auf eine übergebauete Mauer und auf unbebautes Land beziehen können, auch tatsächlich nicht falsch.

b) Bei der Prüfung der Frage, ob die Bevollmächtigten des Klägers bei dem Abschluß des Vertrags vom 28. Mai 1953 von dem Vorhandensein der Garagen Kenntnis hatten, war das Berufungsgericht auch nicht gehindert, das spätere Schreiben

des Dr. S [REDACTED] an Dr. K [REDACTED] vom 16. September 1953 mit heranzuziehen. In diesem Schreiben hat Dr. S [REDACTED] die Auffassung vertreten, daß, da durch den Verkauf der Parzelle 16 an die Beklagten das Mietverhältnis der Kläger mit der Firma O [REDACTED]-H [REDACTED] und Dr. F [REDACTED] in zwei Teile zerfallen sei, unbedingt eine Neuregelung der Miete erfolgen müsse. Wenn das Berufungsgericht daraus den Schluß gezogen hat, daß es sich bei dem auf die Beklagten übergegangenen Mietverhältnis dann schon um ein solches von einer gewissen Bedeutung und nicht, wie man die Ausführungen des Berufungsgerichts sinngemäß zu ergänzen haben wird, lediglich um ein solches über eine übergebauete Mauer und über unbebautes Land gehandelt haben müsse, so ist nicht ersichtlich, inwiefern hierin eine Verletzung des § 286 ZPO liegen soll.

c) Nicht zutreffend ist auch die Meinung der Revision, es komme nicht darauf an, ob Dr. S [REDACTED] gewußt habe, daß hinter der Mauer sich die Garagen befanden, da Dr. S [REDACTED] nicht als Bevollmächtigter der Grundstückseigentümer tätig geworden sei. Die Revision übersieht hierbei, daß nach den Feststellungen des Berufungsgerichts Dr. S [REDACTED] von dem Generalbevollmächtigten Dr. K [REDACTED] als Grundstücksverwalter eingesetzt und auch mit der Regelung von Einzelfragen in der Verkaufsangelegenheit betraut worden war. Dr. S [REDACTED] war daher zwar nicht unmittelbarer Bevollmächtigter der Grundstückseigentümer, aber Bevollmächtigter von deren Generalbevollmächtigten Dr. K [REDACTED].

Die Revision kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, es sei nicht ersichtlich, aus welchen Teilen des Schriftwechsels das Berufungsgericht entnommen habe, daß Dr. S [REDACTED] genau gewußt habe, daß zu dem veräußerten Grundstück die Garagen gehörten. Aus dem Zusammenhang der Ausfüh-

rungen des Berufungsgerichts ergibt sich, daß es seine Feststellung der Kenntnis des Dr. S. von dem Vorhandensein der Garagen nicht nur auf dessen unter b) erwähnte Schreiben an Dr. K. vom 16. September 1953, sondern auch auf das Schreiben des Beklagten Otto K. an Dr. S. vom 17. Mai 1953 und auf das auf dessen Rückseite gesetzte Schreiben des Dr. S. an Rechtsanwalt Dr. M. vom 20. Mai 1953 gestützt hat. Gerade daraus, daß der Beklagte Otto K. in seinem Schreiben an Dr. S. vom 17. Mai 1953 diesem mitgeteilt hatte, daß nach den Feststellungen des Herrn Se. - des zuvor von Dr. S. selbst mit der Neuvermessung des Grundstücks beauftragten Vermessungsingenieurs (Bl 31 2/10 Q 47/55) - hinter der Mauer mindestens noch 125 qm lägen, hat das Berufungsgericht geschlossen, daß dem Dr. S. als erfahrenem Grundstücksverwalter klar gewesen sei, daß diese 125 qm nicht nur die Grundfläche der Mauer sein konnten, sondern die Fläche des Garagenkomplexes sein mußten. Eine Verletzung des § 286 ZPO wegen nicht vollständiger Begründung ist damit nicht gegeben.

d) Entgegen der Meinung der Revision bestehen auch keine rechtlichen Bedenken dagegen, daß das Berufungsgericht die Kenntnis des Dr. K. von dem Vorhandensein der Garagen beim Abschluß des Vertrags vom 28. Mai 1953 auf dessen, wenn auch nach dem 28. Mai 1953 liegendes Schreiben vom 6. August 1953 an den Notar G., der die beiden Verträge vom 30. Januar und 28. Mai 1953 beurkundet hatte, gestützt hat. Im übrigen käme es darauf, ob Dr. K. diese Kenntnis bereits am 28. Mai 1953 gehabt hat, auch nicht entscheidend an. Wie sich aus seinem Schreiben vom 6. August 1953 ergibt, hat er diese Kenntnis spätestens in diesem Zeitpunkt gehabt. Da nach § 121 BGB die Anfechtung wegen Irrtums unverzüglich zu er-

folgen hat, hätte er die Anfechtung des Vertrags vom 28. Mai 1953 schon in diesem Zeitpunkt erklären müssen. Dies ist jedoch nicht geschehen, wie sich zwingend daraus ergibt, daß er in seinem Schreiben den Notar G. [REDACTED] ausdrücklich gebeten hat, sich der Kaufangelegenheit anzunehmen, damit die beklagte Ehefrau K. [REDACTED], die sich hierwegen an Dr. K. [REDACTED] gewandt hatte, für die Garagen von Dr. F. [REDACTED] einen angemessenen Mietzins erhalte. Für jede spätere Anfechtung des Vertrags vom 28. Mai 1953 war deshalb, worauf bereits das Landgericht hingewiesen hat, das Berufungsgericht jedoch nicht eingegangen ist, die Frist des § 121 BGB abgelaufen.

Die Revision rügt sodann Verletzung des § 166 BGB. Sie ist der Meinung, es komme, da in dem Vertrag vom 28. Mai 1953 lediglich Dr. M. [REDACTED] aufgetreten sei, nur auf dessen Kenntnis von dem Vorhandensein der Garagen an. Mindestens insoweit sei aber die Feststellung des Berufungsgerichts, die Bevollmächtigten der Kläger hätten von dem Vorhandensein der Garagen Kenntnis gehabt, in keiner Weise begründet. Es sei auch nicht einmal die Kenntnis Dr. M. [REDACTED]s ausdrücklich festgestellt.

Die Revision übersieht hierbei jedoch, daß Dr. M. [REDACTED] bei der Beurkundung des Vertrags vom 28. Mai 1953, wie sich aus dem an ihn gerichteten Schreiben des Dr. S. [REDACTED] vom 20. Mai 1953 ergibt, lediglich nach der Weisung des Dr. S. [REDACTED] gehandelt hat. Nach § 166 Abs 2 BGB kommt es daher nicht auf die Kenntnis des Dr. M. [REDACTED], sondern auf die des Dr. S. [REDACTED] an. Daß die Weisung nicht unmittelbar von den Klägern, sondern von Dr. S. [REDACTED] der seinerseits von dem Generalbevollmächtigten der Kläger Dr. K. [REDACTED] bevollmächtigt worden war,

erteilt wurde, steht dem nicht entgegen (RG Gruchot 58, 907; WarnRechtspr 1932 Nr 135; BGB RGRK 10. Aufl § 166 Anm 2).

e) Da das Berufungsgericht schon auf Grund des Schriftwechsels zu der Überzeugung gekommen ist, daß die Bevollmächtigten der Kläger bei dem Abschluß des Vertrags vom 28. Mai 1953 Kenntnis von dem Vorhandensein der Garagen hatten, konnte es ohne Verletzung des § 286 ZPO von der von den Klägern beantragten Vernehmung der Bevollmächtigten als Zeugen absehen. Diese waren zunächst (in dem von den Klägern vor dem Landgericht eingereichten Schriftsatz vom 26. Januar 1956) auch nur dafür benannt, daß sich der allein als ausschlaggebend bezeichnete Vertrag vom 30. Januar 1953 nach der Vorstellung der Parteien nur auf den vor der Mauer liegenden Teil der Parzelle 16 bezogen habe.

f) Entgegen der Meinung der Revision liegen auch die Voraussetzungen des § 123 BGB nicht vor. Hierfür sind, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß ausgeführt hat, weder aus dem Vorbringen der Kläger noch aus dem Schriftwechsel irgendwelche Anhaltspunkte zu entnehmen. Sie ergeben sich insbesondere nicht aus dem Schreiben des Beklagten Otto K. vom 17. Mai 1953. In diesem Schreiben unterrichtete der Beklagte Otto K. den Grundstücksverwalter Dr. S. davon, daß nach den Feststellungen des - von Dr. S. selbst mit der Neuvermessung des Grundstücks beauftragten - Se. hinter der Mauer mindestens noch 125 qm liegen, und machte anschließend zur Regelung der Kaufangelegenheit den Vorschlag, das ganze Grundstück zu übernehmen. Daraus ergibt sich, daß er nicht einmal unbedingt an dem Kaufvertrag festhalten wollte. Daß der Beklagte Otto K. bei der Absendung seines Schreibens gewußt hat, daß sich auf dem

hinter der Mauer liegenden Teil der Parzelle 16 Garagen befinden, kann dahingestellt bleiben. Denn selbst wenn dies der Fall gewesen wäre, konnten die Beklagten, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, bei den Persönlichkeiten der Bevollmächtigten der Kläger, unter denen sich der Verwalter der Grundstücke der Kläger befand, davon ausgehen, daß es noch eingehenderer Hinweise und einer weiteren Aufklärung nicht bedurfte.

Schon aus diesen Gründen hat das Berufungsgericht den Klägern ohne Rechtsverstoß auch die Einrede der Arglist (§ 242 BGB) versagt, sodaß es sich nicht, wie die Revision weiterhin meint, mit dem von den Klägern behaupteten Wert der Garagen auseinanderzusetzen brauchte.

Nicht zutreffend ist die Auffassung der Revision, daß eine Einigung über den Kaufgegenstand nicht vorgelegen hätte, wenn die Beklagten beim Abschluß des Vertrags vom 28. Mai 1953 das Vorhandensein der Garagen nicht gekannt hätten. Entscheidend in diesem Zusammenhang war nur, daß die Beklagten, wie sich aus dem Schreiben des Beklagten Otto K. vom 17. Mai 1953 ergibt, beim Abschluß des Vertrags vom 28. Mai 1953 gewußt hatten, daß hinter der Mauer mindestens noch 125 qm des Grundstücks liegen und das Grundstück auch insoweit erwerben wollten.

g) Die Revision rügt weiterhin Verletzung des § 138 BGB, die sie mit einem auffallenden Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung begründet. Da der Wert der Garagen 16 000 DM betrage, hätten die Beklagten mit dem von ihnen für den Grund und Boden bezahlten Kaufpreis von 3 870 DM das ganze Grundstück zu weniger als 1/5 des wahren Wertes erworben.

Zu solchen Bedingungen hätten die Kläger nicht verkaufen wollen.

Auch diese Rüge ist nicht begründet.

Der für das Revisionsverfahren als wahr zu unterstellenden Behauptung der Kläger in der Klageschrift, der Wert der Garagen betrage 16 000 DM, würde das von den Beklagten in dem Verfahren 2/10 Q 47/55 (Bl 45) vorgelegte Gutachten des Architekten Jercke entgegenstehen, der für die nach seiner Ansicht in den Jahren 1890 bis 1895 erbauten Garagen einen heutigen Wert von 1 050 DM annimmt. Auch unter Berücksichtigung des Wertes der Garagen enthalten die Feststellungen des Berufungsgerichts keinerlei Anhaltspunkte dafür, daß die Beklagten eine Notlage, einen Leichtsinns oder eine Unerschlossenheit der Kläger ausgebeutet haben (§ 138 Abs 2 BGB) oder andere Umstände für die Annahme einer Sittenwidrigkeit des Vertrags vom 28. Mai 1953 im Sinne des § 138 BGB gegeben sind.

h) Da das Berufungsgericht schon auf Grund des Schriftwechsels ohne Rechtsverstoß zu der Feststellung gekommen ist, daß auch Dr. S. bei dem Abschluß des Vertrags vom 28. Mai 1953 das Vorhandensein der Garagen kannte, sind die insoweit von der Revision erhobenen Rügen der Verletzung des § 139 ZPO gegenstandslos.

i) Nicht begründet ist schließlich die auf Verletzung des § 313 BGB gestützte Rüge der Revision, mit der sie geltend macht, in dem Vertrag vom 28. Mai 1953 fehle es an einer Auflassungserklärung und die in dem Vertrag vom 30. Januar 1953 enthaltene Auflassung decke das neue Rechtsgeschäft nicht.

Die Auslegung der in dem Vertrag vom 28. Mai 1953 enthaltenen Bestimmung, es solle an dem Vertrag vom 30. Januar 1953 festgehalten werden, durch das Berufungsgericht dahin, daß die am 30. Januar 1953 getroffenen Vereinbarungen auch für das Land hinter der Mauer gelten sollten und daher die ganze Parzelle 16 verkauft und aufgelassen sein sollte, enthält keinen Rechtsirrtum.

III.

Da die Revision somit in vollem Umfang unbegründet ist, war sie mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag