

V ZR 30/56

2067 084 14

Verkündet am 29. September 1956
Symalla, Justizobersekretär als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

der Ehefrau Olga B. [REDACTED] geb. de V. [REDACTED]
in H. [REDACTED], L. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Freie und Hansestadt H. [REDACTED], Bezirksamt H. [REDACTED],
vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung,

Klägerin, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 29. September 1956 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Schuster, Dr. Großmann, Dr. Spieler,
Dr. Dorschel und Dr. Rothe

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivil-
senats des Hanseatischen Oberlandesgerichts
zu Hamburg vom 7. Dezember 1955 wird auf Ko-
sten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Zwischen der Klägerin und dem am [REDACTED] 1866 geborenen, am [REDACTED] 1951 verstorbenen Vater der Beklagten, dem Kaufmann Richard de V[REDACTED] ist auf Grund des Kaufangebots des letzteren vom 21. September 1949 am 6. Oktober 1949 ein Kaufvertrag über das in H[REDACTED], I[REDACTED]straße 1/K[REDACTED] S[REDACTED] gelegene, 181 qm große Grundstück zustande gekommen. Auf diesem im Jahre 1944 völlig zerstörten Hausgrundstück hatte de V[REDACTED] ein seit 1864 unter diesem Namen bestehendes Zigarrengeschäft mit Theaterkasse in einem Laden betrieben.- Nach Ziffer 6 des Vertrags ist der Verkäufer verpflichtet, alsbald nach Vertragsschluß das Grundstück aufzulassen. Das ist bisher nicht geschehen.- Die Beklagte, die Erbin ihres Vaters ist, hat mit Schreiben vom 2. Februar 1952 der Klägerin mitgeteilt, daß sie den Vertrag wegen Geschäftsunfähigkeit ihres Vaters bei Abgabe des Vertragsangebots für nichtig halte und ihn außerdem wegen Täuschung ihres Vaters anfechte.

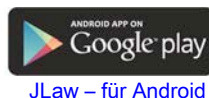
Während der seinem Angebot vorangegangenen Verhandlungen hatte de V[REDACTED] sich von dem Rechtsanwalt Dr. S[REDACTED] und ferner von B[REDACTED], dem Ehemann der Beklagten, vertreten lassen. Schon im Jahre 1948 hatte er der Klägerin eine Teilfläche des Grundstücks mit etwa 107 qm zur Verbreiterung der I[REDACTED] Straße zur Verfügung gestellt. Mit Schreiben vom 9. Juni 1949 hat Dr. S[REDACTED] der Klägerin im Auftrage des V[REDACTED]s das Grundstück zu einem Preis von 100 DM je qm zum Kaufe angeboten und gleichzeitig gebeten, dem de Vlieger die für die Straßenverbreiterung nicht benötigte Restfläche des Grundstücks von etwa 78 qm auf unbestimmte Zeit zu vermieten, weil dieser dort sein Geschäft

- 3 -

wieder fortsetzen und zu diesem Zweck einen Ladenpavillon errichten wolle. Darauf hat die Klägerin dem Dr. S. [REDACTED] mit Schreiben vom 25. August 1949 den Entwurf eines Vertragsangebots übersandt. Am 7. September 1949 hat B. [REDACTED] bei der Klägerin um Anberaumung eines Termins zur Beurkundung des Angebots entsprechend dem Entwurf gebeten und gleichzeitig erklärt, de V. [REDACTED] sei mit dem Wortlaut des Entwurfs einverstanden. De V. [REDACTED] hat am 21. September 1949 vor dem dazu bestellten Urkundsbeamten der Klägerin, dem Amtsrat D. [REDACTED], in Gegenwart des B. [REDACTED] und des Amtmanns H. [REDACTED] das Vertragsangebot zu Protokoll erklärt und unterschrieben. Die Klägerin hat es am 6. Oktober 1949 angenommen. Der Kaufpreis beträgt nach Ziffer 2 des Vertrages 100 DM je qm. Nach Ziffer 8 ist die Restfläche des Grundstücks auf jederzeitigen Widerruf zur Aufstellung eines Pavillons gegen Zahlung einer angemessenen Miete dem de Vlieger vermietet und dieser verpflichtet, mit der Klägerin darüber einen besonderen Mietvertrag abzuschließen. Ferner erklärt de V. [REDACTED] in Ziffer 10, daß an dem Grundstück keinerlei Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen.

Noch vor dem Abschluß des Kaufvertrags hatte de V. [REDACTED] mit der jederzeitigen widerruflichen Baugenehmigung der Klägerin vom 14. Juli 1949 auf der Restfläche einen Pavillon mit drei Läden errichtet und zwei davon am 1. Juni 1949 an die Geschäftsleute T. [REDACTED] und H. [REDACTED] vermietet.

Der Widerruf der Baugenehmigung war für den Fall der endgültigen Bebauung des Grundstücks und einer Verbreiterung der Straße vorgesehen; die Klägerin hat inn am 4. Februar 1952 erklärt. Dagegen hat die Beklagte Einspruch eingelegt, über den noch nicht entschieden ist.



Von der in Ziffer 17 des Vertrags dem Amtsrat D[REDACTED] und dem Amtmann H[REDACTED] von de V[REDACTED] erteilten Auflassungsvollmacht hat die Klägerin im Einvernehmen mit der Beklagten keinen Gebrauch gemacht, weil sich nach Abschluß des Vertrags grundbuchrechtliche Bedenken gegen die Gültigkeit der so beurkundeten Vollmacht ergeben hatten.

Nach Abschluß des Vertrags hat die Klägerin dem de V[REDACTED] ein zinsloses, auf den Kaufpreis anzurechnendes Darlehen von 5 000 DM gewährt. Den Antrag der Beklagten, ihr die Restfläche zurückzukaufen, hat die Klägerin am 28. Januar 1952 mit der Begründung abgelehnt, sie wolle die Restfläche an die Firma H[REDACTED] & Co. veräußern.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagte zur Auflassung des Grundstücks zu verurteilen.

Die Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten, Dazu hat sie ausgeführt, der Vertrag sei nichtig, weil de V[REDACTED] bei Abgabe des Vertragsangebots nicht mehr im Vollbesitz seiner Geisteskräfte gewesen sei. Wegen seines damals hohen Alters von mehr als 83 Jahren und wegen seines schlechten Gesundheitszustandes habe er die Bedeutung der von ihm abgegebenen Erklärung nicht mehr übersehen können.

Der Vertrag sei auch nach § 134 BGB deswegen nichtig, weil die Vereinbarung des Mietverhältnisses auf jederzeitigen Widerruf gegen die damals dafür geltenden zwingenden Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes verstoße. Das Zustandekommen eines lange dauernden Mietverhältnisses über die Restfläche sei für de V[REDACTED] von ausschlaggebender Bedeutung ge-

wesen, weil es ihm darauf angekommen sei, ein Geschäft wieder an alt hergebrachter Stelle betreiben zu können; die von ihm nach der Zerstörung des Hauses benutzten Ausweichgeschäftsräume habe er zum 1. September 1949 aufgeben müssen. Die Nichtigkeit der Mietvereinbarung erfasse deshalb den ganzen Vertrag.

Ferner verstoße der Vertrag gegen die guten Sitten. Die Klägerin habe nämlich die Notlage und die mangelnde Einsichtsfähigkeit des V[] ausgenutzt. Daß ihm die Ausweichgeschäftsräume gekündigt worden seien, habe ihn gezwungen, den Pavillon zu errichten. Die Hamburger Sparcasse von 1827 habe ihm am 15. September 1949 einen Kredit für die Baukosten abgelehnt. Darauf habe er die Klägerin um einen Vorschuß von 5 000 DM auf den Kaufpreis gebeten. Diese habe die Zahlung jedoch von der Unterzeichnung des Vertrags abhängig gemacht. Der V[] habe sich dem fügen müssen, um seine Verbindlichkeiten erfüllen zu können. Aus den baupolizeilichen Vorgängen seien der Klägerin auch die Mietverträge mit T[] und H[] bekannt gewesen. Der V[] habe also in Ziffer 10 des Vertrags eine offensichtlich unrichtige Erklärung abgegeben und sich auf einen jederzeit widerruflichen Mietvertrag eingelassen, obwohl er für die Errichtung des Pavillons 10 000 DM aufgewendet habe. Das ergebe klar, daß er die Bedingungen des Vertrags nicht verstanden habe. Außerdem sei der Kaufpreis unangemessen gering; denn das Grundstück sei je qm nicht 100 DM, sondern 150 DM Wert gewesen. Die Klägerin habe also die schwierige Lage des V[] rücksichtslos ausgebeutet. Deshalb sei der Vertrag gemäß § 138 BGB nichtig.

Die Wirksamkeit der Anfechtung des Vertrags nach § 123 BGB wegen arglistiger Täuschung leitet die Beklagte aus folgender Darstellung her: Der Klägerin sei schon aus den seit Anfang 1948 gepflogenen Verhandlungen und aus dem Schriftwechsel bekannt gewesen, daß de V[REDACTED] stets die langfristige Überlassung der Restfläche angestrebt habe. In dem Glauben, daß er das erreichen werde, habe die Klägerin ihn bestärkt und ihm in der Verhandlung vom 21. September 1949 einen langfristigen Mietvertrag in Aussicht gestellt. Das werde auch dadurch bestätigt, daß H[REDACTED] ihr (der Beklagten) noch im Juni 1951 erklärt habe, es könne noch 20 bis 30 Jahre dauern, bis die Klägerin die Restfläche in Anspruch nehmen werde, die Klägerin habe daran kein Interesse, die Beklagte möge vorschlagen, ihr die Restfläche zurückzukaufen.

Schließlich behauptet die Beklagte, D[REDACTED] habe als Urkundsbeamter eine Amtspflichtverletzung begangen, weil er die Belange de V[REDACTED]s nicht unparteiisch gewahrt habe. Trotz der Erklärung B[REDACTED]s, er könne die Bedeutung der Vertragsklauseln nicht übersehen und de V[REDACTED] müsse die Restfläche mit dem soeben errichteten Pavillon weiter benutzen, habe D[REDACTED] nichts getan, um alle Zweifel zu beseitigen; er habe im Gegenteil gesagt, de V[REDACTED] könne die Restfläche langfristig behalten. Für diese Amtspflichtverletzung D[REDACTED]s sei die Klägerin nach §§ 839, 823 ^{BGB} schadensersatzpflichtig. Ihr Schaden bestehe darin, daß für die Errichtung des Pavillons 10 000 DM zwecklos ausgegeben worden seien, daß ihr der Verlust des Geschäfts die wirtschaftliche Existenz entziehe und daß sie selbst T[REDACTED] und H[REDACTED] gegenüber schadensersatzpflichtig sei, wenn sie die mit diesen abgeschlossenen Mietverträge nicht erfüllen könne. Sie hält eine Nutzungsentschä-

digung von 7 % jährlich auf den Verkaufswert von mindestens 150 DM für den qm für die von der Klägerin seit 1948 benutzte Teilfläche des Grundstücks für berechtigt und macht gegenüber dem Klageanspruch wegen der Schadensersatzforderung hilfsweise ein Zurückbehaltungsrecht geltend.

Nach Vernehmung von Zeugen und nach Einholung eines ärztlichen Gutachtens hat das Landgericht der Klage stattgegeben.

Die Beklagte hat Berufung eingelegt. Wie bisher hat sie in erster Linie die Abweisung der Klage, hilfsweise ihre Verurteilung zur Auflassung nur Zug um Zug gegen Zahlung von 10 000 DM über den vereinbarten Kaufpreis hinaus beantragt.

Zur Begründung hat sie ihr bisheriges Vorbringen wiederholt und ergänzt. Insbesondere macht sie nunmehr geltend, daß der Wert des Grundstücks je qm nicht 100 DM, sondern 200 DM betrage. - Unter dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung D. [REDACTED] meint sie, daß dieser ihren Vater genau über seine Rechte und Pflichten aus dem Vertrage hätte aufklären und ihm davon hätte abraten müssen, der Klägerin das Grundstück zum Kauf anzubieten, ohne sich für die Restfläche mit dem Pavillon durch einen langfristigen Mietvertrag zu sichern. Ihre Schadensersatzforderung sei gemäß § 249 BGB auf Rückgängigmachung des Vertrags gerichtet, sodaß die Klägerin aus ihm keine Ansprüche mehr herleiten könne. Mindestens müsse sie den Betrag erstatten, den der Pavillon gekostet habe.

Nach weiteren Zeugenvernehmungen hat das Oberlandesgericht entsprechend dem Antrage der Klägerin die Berufung zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie ihren Antrag auf Abweisung der Klage und den dazu in der Berufungsinstanz gestellten Hilfsantrag weiter verfolgt. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Die von der Revision beiläufig aufgeworfene Frage, ob die Klägerin nicht auf Grund der Auflassungsvollmacht ihre Eintragung als Eigentümer erreichen könne und ob ihrem Klagebegehren daher das Rechtsschutzbedürfnis fehle, ist dadurch beantwortet, daß die Klägerin nach dem unstreitigen Sachverhalt auf Grund einer zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung verpflichtet ist, von jener Vollmacht keinen Gebrauch zu machen.

II. a) Die Revision greift in erster Linie die Darlegungen an, mit denen das Berufungsgericht verneint, daß die V[REDACTED] von der Klägerin bewuchert worden sei (§ 138 Abs 2 BGB). Nach ihrer Auffassung kann die Frage, ob zwischen der Leistung der V[REDACTED]s (nämlich der Übereignung des Grundstücks an die Klägerin) und der Gegenleistung der Klägerin (nämlich der Zahlung eines Kaufpreises von 100 DM je qm) ein auffälliges Mißverhältnis bestehe, nur an Hand des objektiven Verkehrswerts geprüft werden und hätte deshalb das Berufungsgericht ihrer Behauptung, der Wert betrage 200 DM, durch Einholung eines Sachverständigengutachtens nachgehen müssen.

Die Rüge ist unbegründet. Wie die Ausführungen des Berufungsgerichts hinreichend deutlich erkennen lassen, sieht es 100 DM als objektiven Verkehrswert an und ist es zu dieser Überlegung auf Grund des Umstandes gelangt, daß de V. selbst es war, der diesen Betrag bereits in dem formlosen Angebot vom 9. Juni 1949 verlangt hatte. Damit hat das Berufungsgericht sich nicht - wie die Revision meint - in Widerspruch mit dem Urteil des erkennenden Senats vom 4. Dezember 1953 - V ZR 108/52 - (Lindenmaier-Möhring Nr 1 § 138 (Ba) BGB) gesetzt; denn in dieser Entscheidung ist nichts darüber ausgesprochen, in welcher Weise der objektive Verkehrswert zu ermitteln sei.

Die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe in diesem Zusammenhang unter Verletzung des § 286 ZPO ein Schreiben des Dr. S. vom 11. März 1949 nicht berücksichtigt, das darauf schließen lasse, daß de V. auf den Betrag von 100 DM nur deshalb gekommen sei, weil die Klägerin durch H. zu verstehen gegeben habe, der Kauf des Grundstücks zu diesem Preis bedeute ein Entgegenkommen auf das Doppelte des Verkehrswerts, geht schon deshalb fehl, weil die Beklagte den Inhalt dieses Schreibens nicht zum Gegenstand ihres Vorbringens in den Tatsacheninstanzen gemacht hat.- Die hierzu gehörende Behauptung, daß H. bei den Vorverhandlungen irreführend 40 bis 50 DM als Verkehrswert bezeichnet habe, hat die Beklagte erstmalig in der Revisionsinstanz aufgestellt; sie darf deshalb nicht beachtet werden.- Wenn schließlich H. dem Dr. S. nach dessen Bekundung in den Vorverhandlungen zunächst einen Preis von nur 40 bis 50 DM hat bewilligen wollen, so ist auch daraus nichts Entscheidendes dafür zu entnehmen, daß de V. einen Preis von (bloß) 100 DM deshalb verlangt habe, weil er zu seinen

Ungunsten durch den von H[REDACTED] als Preis (nicht als Verkehrswert) genannten Betrag beeinflusst gewesen wäre.

Auch der Versuch der Revision, auf anderer Grundlage aus dem Sachverhalt ein Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung herzuleiten, scheitert. Die Revision meint nämlich, die Frage, ob ein Mißverhältnis vorliege, müsse unter Berücksichtigung der von de V[REDACTED] bezüglich der Restfläche eingegangenen Verbindlichkeiten (Mietverträge mit T[REDACTED] und H[REDACTED]) sowie der von de V[REDACTED] auf die Restfläche gemachten Aufwendungen (die 10 000 DM kostende Errichtung des Pavillons) beurteilt werden. Dabei übersieht die Revision, daß diese von de V[REDACTED] im wesentlichen bereits vor seinem Angebot an die Klägerin durchgeführten Maßnahmen nicht zu den Gegenleistungen gehören, die er der Klägerin gegenüber im Kaufvertrag übernommen hatte.

Schon wegen des Fehlens eines Mißverhältnisses der in § 138 Abs 2 BGB vorausgesetzten Art kommt es nicht darauf an, ob etwa die Klägerin durch Annahme des Angebots eine durch jene Verbindlichkeiten und Aufwendungen entstehende Notlage oder die Unerfahrenheit de V[REDACTED]s ausgebeutet hat.

b) Das Berufungsgericht hat ferner zutreffend verneint, daß der Vertrag aus sonstigen Gründen gegen die guten Sitten verstoße (§ 138 Abs 1 BGB). Es hat dazu ausgeführt, daß der Vertrag nach Inhalt, Beweggrund und Zweck nicht dem Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkender zuwiderläuft. Die Klägerin habe nicht etwa die schwächere Lage de V[REDACTED]s ausgenutzt, um übermäßigen Gewinn zu erzielen; denn der Preis sei ja gemäß dem von sei-

nem Rechtsanwalt formulierten und unterbreiteten Angebot de V[REDACTED] vereinbart worden und müsse deshalb als angemessen angesehen werden. Überdies habe die Beklagte nicht bewiesen, daß die auf Seiten der Klägerin bei den Verhandlungen beteiligten Personen sich etwa böswillig oder auch nur grob fahrlässig der Erkenntnis verschlossen hätten, daß de V[REDACTED] sich nur wegen seiner schwierigen Lage auf Bedingungen eingelassen habe, die für ihn ungünstig gewesen seien. Selbst wenn jene Personen gewußt hätten, daß dem hochbejahrten de V[REDACTED] vom 1. September 1949 an die bis dahin von ihm benutzten Ausweichgeschäftsräume nicht mehr zur Verfügung gestanden hätten, daß er für den Pavillon 10 000 DM aufbringen müsse, daß ihm der dazu nachgesuchte Sparkassenkredit abgelehnt worden sei und daß er deshalb auf eine Vorschußzahlung der Klägerin auf den Kaufpreis angewiesen sei, so mögen - wie das Berufungsgericht weiter erwägt - das zwar auch für die Klägerin Anzeichen für gewisse Schwierigkeiten de V[REDACTED] gewesen sein. Doch reiche das nicht für eine mißbilligende Wertung des Verhaltens der Klägerin dahin aus, daß sie sich diese Umstände in verwerflicher Weise zunutze gemacht hätte, um so zu einem Anspruch auf Übereignung des Grundstücks zu gelangen.- Diese Auffassung ist nicht zu beanstanden. Die Meinung der Revision, das Berufungsgericht habe es als "das gute Recht" der Klägerin bezeichnet, sich das Grundstück und insbesondere dessen Restfläche zu verschaffen, findet in dem angefochtenen Urteil keine Stütze.

III. Wie bereits in Abschnitt II a bemerkt, darf die neue Behauptung der Beklagten nicht berücksichtigt werden, de V[REDACTED] sei zu seinem Angebot auf Grundlage eines Preises von 100 DM nur dadurch bestimmt worden, daß seitens der Klä-

gerin bewußt oder auch nur irrtümlich der Wahrheit zuwider als Verkehrswert ein Betrag von nur 40 bis 50 DM genannt worden sei. Hinzukommt, daß nach der vom Berufungsgericht ohne Verfahrensverstöß getroffenen Feststellung der vereinbarte Preis (100 DM) dem Verkehrswert entsprach. Deshalb kann die Beklagte von vornherein den Klageanspruch auch nicht mit der Einrede abwehren, es sei arglistig, wenn die Klägerin sie an dem Vertrag festhalten wolle.

IV. a) Zutreffend bemerkt zwar die Revision, daß der Vlieger in Ziffer 10 seines Angebots eine Erklärung abgegeben hat, deren Inhalt der Wahrheit nicht entsprach; denn er hatte ja mit T. und H. Mietverträge abgeschlossen. Indessen kann daraus im Gegensatz zur Auffassung der Revision nichts zu Gunsten der Beklagten gefolgert werden. Will man jener Erklärung der V. überhaupt rechtsgeschäftliche Bedeutung zusprechen, so kann sie nur darin gefunden werden, daß die V. damit das Nichtbestehen von Mietverhältnissen zusicherte. Ob die Klägerin daraus, daß das Gegenteil zutraf, etwa hinsichtlich des Bestandes des Vertrags Rechtsfolgen oder im Hinblick auf die Bestimmung des § 571 BGB Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte herleiten könnte, bedarf keiner Erörterung. Unerheblich ist hier auch, ob auf Seiten der Klägerin bereits bei der Beurkundung das Bestehen der Mietverhältnisse bekannt war. Denn selbst wenn das der Fall war, wird davon doch der mit der Klage allein verfolgte Anspruch auf Auflassung nicht berührt (übrigens auch im Hinblick auf die Formvorschrift des § 313 BGB nicht). Die gegenteilige Ansicht der Revision ist rechtsirrig.

b) Was die hinsichtlich der Restfläche getroffene Regelung anlangt (Ziffer 8 des Vertrages), so hält das Berufungsgericht die Wirksamkeit des Vertrags dadurch nicht für beeinträchtigt. Ob man darin mit dem Berufungsgericht einen auf Abschluß eines Mietvertrags gerichteten Vorvertrag erblickt oder ob die Regelung bereits den Mietvertrag selbst darstellt, wie die Revision meint, ist unerheblich. Wie das Berufungsgericht im einzelnen zutreffend ausführt, genoß das bereits vereinbarte oder noch zu vereinbarende Mietverhältnis nach der Gesetzeslage im Jahre 1949 Mieter-schutz (§ 1 Abs 1 Satz 2 MSchG) und verstieß deshalb die der Klägerin eingeräumte freie Widerruflichkeit des Mietverhältnisses gegen § 49 Abs 1 MSchG. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizutreten, daß dieser Verstoß nicht etwa den Mietvertrag oder den Vorvertrag dazu nichtig macht, sondern nur bewirkte, daß insbesondere die Aufhebung des Mietverhältnisses gegen den Willen de V[REDACTED]s nur aus Gründen und in Formen vor sich gehen durfte, die im Gesetz bestimmt waren. Schon deshalb wird durch Ziffer 8 des Vertrages nicht etwa dessen Wirksamkeit als Ganzes berührt.

Wenn die Revision in diesem Zusammenhang darauf hinweist, daß doch de V[REDACTED] aus sehr naheliegenden wirtschaftlichen Erwägungen die Begründung eines nicht frei widerruflichen, lange dauernden Mietverhältnisses erreichen wollte, so ist damit für die Beurteilung der Rechtslage nichts gewonnen. Denn er hat es eben schließlich - vielleicht veranlaßt durch Bemerkungen von Seiten der Klägerin, daß offen sei, ob und wann ein Widerruf erklärt werden würde - auf sich genommen, die freie Widerruflichkeit anzubieten.

c) Hieran anknüpfend bemerkt die Revision, es widerspreche jeder Lebenserfahrung (§ 286 ZPO), daß de V[REDACTED]

sich auf das große Risiko eingelassen habe, das doch in der freien Widerruflichkeit gelegen habe. Abgesehen davon, daß es durchaus mit der Lebenserfahrung in Einklang steht, wenn im geschäftlichen Verkehr im Hinblick auf bedeutende im Spiel stehenden Interessen Wagnisse übernommen werden, wird die Wirksamkeit eines Vertrags doch nicht dadurch beeinflusst, daß ein Partner darin nicht alles das erreicht hat, was er hat erreichen wollen.

V. Was die arglistige Täuschung anlangt, so rügt die Revision nur eine Verletzung des § 286 ZPO in folgender Beziehung: Das Berufungsgericht läßt Äußerungen, die H. [REDACTED] bei einer Besprechung mit der Beklagten nach deren Darstellung im Jahre 1951 über die Absichten der Klägerin hinsichtlich der Restfläche gemacht hat, als unerheblich beiseite mit der Begründung, daß es nur auf H. [REDACTED]'s Verhalten vor und bei Beurkundung des Angebots vom 21. September 1949 ankomme und daß spätere Äußerungen keine zwingenden Schlüsse auf jene Vorgänge zuließen. Die Darstellung der Beklagten ging in der Berufungsinstanz dahin, daß H. [REDACTED] ihr im Jahre 1951 versichert habe, die Klägerin habe noch keine Pläne, obwohl er damals bereits wegen des Verkaufs der Restfläche mit einem Interessenten in Verbindung gestanden habe.

Demgegenüber trägt die Revision vor, H. [REDACTED] habe im Jahre 1951 von einem für längere Zeit möglichen Mietvertrag gesprochen, und knüpft daran die Bemerkung, daß gerade das zu einem der Beklagten günstigen Rückschluß auf die von ihm im Jahre 1949 gemachten Versprechungen führen müsse.- Das ist unrichtig. Einmal hat nach der allein maßgeblichen Darstellung der Beklagten in den Tatsacheninstanzen H. [REDACTED] im Jahre 1951 kein längeres Mietverhältnis in Aussicht gestellt,

geschweige denn versprochen, und selbst wenn er es getan hätte, würde das den Schluß auf sein Verhalten im Jahre 1949 durchaus nicht rechtfertigen.

Was das Berufungsgericht sonst noch zu seiner aus der Beweisaufnahme geschöpften Auffassung ausführt, daß de V nicht arglistig getäuscht worden sei, läßt keinen Rechtsirrtum erkennen. Die Revision bringt insoweit auch keine weitere Beanstandungen vor.

VI. Die Revision möchte die Errichtung des Pavillons als einen Umstand gewertet wissen, der die Geschäftsgrundlage für die Vereinbarung der freien Widerruflichkeit des Mietverhältnisses und damit für den ganzen Vertrag nachträglich beseitigt habe. Dieser Gedankengang scheitert schon daran, daß der Pavillon zur Zeit des Vertragsschlusses - wie übrigens auch bei der Klägerin damals bereits bekannt war - schon errichtet war.

VII. a) Was die Frage betrifft, ob die Klägerin der Beklagten in irgend einer Weise schadensersatzpflichtig ist, weil der von ihr bestellte Urkundsbeamte Amtsrat D bei der Beurkundung des Angebots die ihm de V gegenüber obliegende Amtspflicht verletzt hat, so hat das Berufungsgericht die Behauptung der Beklagten, D habe die unrichtige Erklärung de V (Ziffer 10 des Angebots) in Kenntnis der Unrichtigkeit beurkundet, als nicht erwiesen betrachtet.

Nach Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht es in diesem Zusammenhang zu Unrecht für unerheblich gehalten,

daß Hagemann das von D [REDACTED] später unverändert beurkundete Angebot entworfen hatte und daß dem bei der Beurkundung anwesenden H [REDACTED] die Unrichtigkeit der in Ziffer 10 des Entwurfs vorgesehenen Erklärung de V [REDACTED]s schon zur Zeit der Beurkundung bekannt gewesen ist. Die Revision meint dazu nämlich, mindestens unter diesen besonderen Umständen habe die Kenntnis einer Partei von der Unrichtigkeit einer Erklärung der anderen dann als Kenntnis der Urkundsperson zu gelten, wenn sie zum Gegenstand der Beurkundung wörtlich den Entwurf mache, den jene Partei zu diesem Zweck zur Verfügung gestellt habe.- Dieser Rechtsauffassung, nach der unter solchen Umständen die Unkenntnis der Urkundsperson unerheblich sei, kann nicht gefolgt werden. Sie läßt außer Acht, daß die Urkundsperson in eigener Verantwortung tätig wird.- Mit Recht weist das Berufungsgericht ferner in diesem Zusammenhang darauf hin, daß je de V [REDACTED] die Unrichtigkeit seiner Erklärung kannte und daß auch deshalb die Beklagte die Verantwortung für die Beurkundung nicht dem D [REDACTED] aufbürden kann.

b) Die weitere Behauptung der Beklagten, D [REDACTED] habe dem de V [REDACTED] bei der Beurkundung verbindlich erklärt, daß er die Restfläche langfristig behalten könne, hat das Berufungsgericht als nicht erwiesen betrachtet. Die Revision erhebt insoweit keine Rüge.

c) Schließlich sieht die Beklagte eine Verletzung der D [REDACTED] gegenüber de V [REDACTED] obliegenden Belehrungspflicht darin, daß er ihm das wirtschaftliche Risiko nicht ausdrücklich vor Augen geführt habe, welches in Ziffer 8 des Angebots für ihn enthalten gewesen sei.

Das Berufungsgericht hat die Beweisaufnahme dahin gewürdigt, daß nach dem Verlauf des Beurkundungsvorgangs D. [REDACTED] davon ausgehen konnte, der Inhalt des Entwurfs sei dem de V. [REDACTED] genau bekannt und entspreche in jeder Beziehung seinem durch hohes Alter nicht beeinflussten Willen, daß ferner weder de V. [REDACTED] noch B. [REDACTED] während der Verhandlung Zweifel über die Bedeutung der in dem Entwurf vorgesehenen Bestimmungen oder Bedenken hinsichtlich ihrer besonderen Tragweite für de V. [REDACTED] geäußert hätte, und daß D. [REDACTED] schließlich - wenn er auch an die Ziffer 8 keine besonderen Erörterungen angeknüpft hat - doch zu der von ihm als wesentlich erkannten Frage der Dauer der Überlassung der Restfläche an de V. [REDACTED] bemerkt hat, daß diese Fläche nach dem klaren Standpunkt der Klägerin nur auf jederzeitigen Widerruf überlassen werden könne. Dem Berufungsgericht ist unbedenklich beizutreten, wenn es ausführt, damit habe D. [REDACTED] nach Lage der Umstände seiner Belehrungspflicht entsprochen, weil er insbesondere darauf, daß weder de V. [REDACTED] noch B. [REDACTED] auf seine Bemerkung etwas erwidert hätte, seine Überzeugung habe gründen können, daß de V. [REDACTED] die mit seinem Angebot verbundene Gefahr erkannt habe und sie auf sich zu nehmen entschlossen gewesen sei. Zu billigen ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, daß deshalb D. [REDACTED] die Entscheidung de V. [REDACTED] zu überlassen hatte und daß insbesondere die Belehrungspflicht bei dieser Sachlage nicht etwa so weit gegangen ist, daß er ausnahmsweise davon hätte abraten müssen, der Klägerin ein Angebot solchen Inhalts zu machen, oder de V. [REDACTED] davon in anderer Weise hätte abhalten müssen.

Die Bedenken der Revision richten sich denn auch nicht gegen die materiellrechtlichen Erwägungen des Berufungsgerichts als vielmehr dagegen, daß es die Aussagen D. [REDACTED]

in wichtigen Teilen nicht verwertet habe. Zu Unrecht vermißt die Revision eine kritische Erörterung darüber, daß Dohrmann bei seiner ersten Vernehmung die Beurkundung mit nur wenigen Worten dem Sinne nach als einen routinemäßig verlaufenen Vorgang geschildert hat, während er bei seiner zweiten Vernehmung eine Fülle von Einzelheiten darüber bekundet hat. Die Revision übersieht nämlich, daß das Beweisthema für D[REDACTED] vor dem Landgericht nur die Frage der Geschäftsfähigkeit de V[REDACTED]s war und daß er vor dem Oberlandesgericht sich zu den mit dem Vorwurf der Verletzung seiner Amtspflicht zusammenhängenden Behauptungen der Beklagten geäußert hatte. Dadurch ist zwanglos erklärt, daß die zweite Bekundung wesentlich ausführlicher war. Eine Erörterung dieser Gegensätzlichkeit - etwa unter dem Gesichtspunkt der Glaubwürdigkeit D[REDACTED]s - bedurfte es deshalb in dem angefochtenen Urteil nicht.

Ferner bemängelt die Revision gegenüber der Auffassung des Berufungsgerichts, die Amtspflichtverletzung Dohrmanns erhellte aus folgendem: D[REDACTED] habe in der zweiten Aussage sein Verhalten bei der Beurkundung (daß er es nämlich unterlassen habe, de V[REDACTED] vor der Erklärung des Angebots zu warnen) damit begründet, es würden dadurch vielleicht die Interessen der Klägerin geschädigt worden sein, und hierzu seine Meinung allgemein dahin erläutert, er sei als von der Klägerin bestellte Urkundsperson nicht verpflichtet, in einer Weise zu belehren, die Belange der Klägerin beeinträchtige. Nach Ansicht des Berufungsgerichts kommt in dieser Bemerkung die zu billigende Auffassung D[REDACTED]s zum Ausdruck, daß er die Beurkundung einer Erklärung nicht deshalb abzulehnen habe, weil sie für den Erklärenden ein bewußt übernommenes Risiko enthalte. Wenn die Revision

im Gegensatz zu dieser Ansicht des Berufungsgerichts die Meinung vertritt, aus der Auffassung D[REDACTED]s sei darauf zu schließen, daß er seine Pflicht als Urkundsperson zu unparteilichem Verhalten verkannt habe, so kann dem nicht gefolgt werden. Hat er vielmehr, wie das Berufungsgericht richtig erkannt hat, bei der Beurkundung seiner Belehrungspflicht genügt, so kommt es weder darauf an, aus welchen Gründen er nicht mehr getan hat als seine Pflicht, noch darauf, daß er Beamter der Klägerin war.

Auch daraus ist übrigens entgegen der Meinung der Revision nichts im Sinne einer Verletzung der Belehrungspflicht zu entnehmen, daß D[REDACTED] bekundet hat, de Vlieger habe bezüglich der Dauer der für ihn hinsichtlich der Restfläche künftig bestehenden Benutzungsmöglichkeit etwas im Dunkeln getappt. Das Berufungsgericht brauchte auf diese Bemerkung deshalb nicht einzugehen, weil sie gegenüber seinen Feststellungen hierzu nichts Neues enthält. Hat es doch aus der Beweisaufnahme entnommen, daß de Vlieger bei der Beurkundung darauf hingewiesen worden ist, die Klägerin könne sich zwar auf einen langfristigen Mietvertrag hinsichtlich der Restfläche nicht einlassen, dessen ungeachtet sei jedoch noch nicht zu übersehen, wann sie die Restfläche praktisch für sich in Anspruch nehmen werde.

VII. Die übrigen Ausführungen des Berufungsgerichts, insbesondere zu der von ihm bejahten Frage der Geschäftsfähigkeit de V[REDACTED]s lassen einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Die Revision erhebt insoweit auch keine Beanstandungen.

Aus diesen Gründen ist die Revision mit der sich aus
§ 97 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Schuster

Dr. Großmann

Dr. Spieler

Dr. Dorschel

Rothe