

Verkündet am 30. September 1959
Hirth, Justizangestellter als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

des Kaufmanns Josef S [REDACTED] in B [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Eheleute Kaufmann Wilhelm G [REDACTED] und W [REDACTED]
G [REDACTED] geb. B [REDACTED] in M [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 30. September 1959 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Dr. Augustin,
Schuster, Dr. Mattern und Offterdinger
für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das
Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesge-
richts Koblenz vom 26. November 1958 aufge-
hoben und die Sache zur anderweiten Verhand-
lung und Entscheidung an den 6. Zivilsenat des
Berufungsgerichts zurückverwiesen, dem auch
die Entscheidung über die Kosten der Revision
übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der damals 77 Jahre alte Kläger verpflichtete sich durch notariellen Vertrag vom 11. August 1956 sein in B. [REDACTED] gelegenes Hausgrundstück, in dem sich ein Ladengeschäft befand, an die beklagten Eheleute zu Eigentum zu übertragen. Besitz und Nutzungen sollten an diese am 1. Dezember 1956 übergehen, die Erwerber sollten aber berechtigt sein, schon ab 1. September 1956 an dem Haus nach ihrem Belieben Änderungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Die Beklagten übernahmen Lastenausgleichsbeträge in Höhe von 27 615 DM zur Zahlung und verpflichteten sich, auf ihre Kosten für den Kläger und seine Frau in H. [REDACTED] an einem den Eheleuten Sch. [REDACTED] genehmen Platz ein Wohnhaus mit einem Bauwert von 45 000 DM zu errichten; der Bau sollte im Laufe des Jahres 1957 bezugsfertig sein. Zur Sicherung dieser Verpflichtung hatten die beklagten Eheleute auf Verlangen des Klägers eine Bankbürgschaft in Höhe von 45 000 DM zu stellen. Die Beklagten verpflichteten sich schließlich, dem Kläger und seiner damals 68 Jahre alten Ehefrau lebenslänglich, mindestens aber auf die Dauer von 3 Jahren monatlich im voraus 1 000 DM zu zahlen. Bis zur Errichtung des Neubaus durfte der Kläger mit seiner Frau unentgeltlich in seinem Anwesen wohnen bleiben.

Eine Umschreibung im Grundbuch auf die Erwerber hat bisher nicht stattgefunden. Die Beklagten haben das Grundstück alsbald in Besitz genommen und schon im Laufe des September 1956 mit den Umbauarbeiten beginnen lassen. Zu einem Neubau in H. [REDACTED] ist es nicht gekommen, weil die Parteien nicht einig wurden, wo der Bau errichtet werden sollte. Es kam im Verlaufe der Umbauarbeiten auch zu Streitigkeiten, die zu mehreren Prozessen führten. Die Beklagten suchten durch ein gerichtliches Verfahren Klarheit darüber zu schaffen, wer den Bauplatz zu beschaffen habe. Dieser

- 3 -

Rechtsstreit ruht zur Zeit. Die Streitigkeiten veranlaßten den Kläger, den Vertrag durch Schreiben vom 5. April 1957 wegen arglistiger Täuschung und Irrtums anzufechten. Daraufhin stellten die Beklagten die Zahlung der monatlichen Renten ein.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagten zu verurteilen, das Grundstück an ihn wieder herauszugeben. Er nahm auf die Anfechtung des Vertrags Bezug und stützte die Klage auch auf positive Vertragsverletzung. Er warf den Beklagten vor, sie hätten ohne Berechtigung seine Möbel im Freien lagern, Türen einschlagen lassen, die Heizanlage außer Betrieb gesetzt und die Wasserleitung abgeschraubt, wodurch der Kläger im Besitz seiner Wohnung erheblich gestört worden sei. Der Kläger berief sich ferner auf Kündigung des Vertrages und behauptete schließlich, der Vertrag sei von vornherein unwirksam gewesen, weil der Beklagte zu 1 bei seiner persönlichen Unzuverlässigkeit nicht in der Lage sei, den Vertrag zu erfüllen.

Die Beklagten haben um Klageabweisung gebeten. Sie sind dem tatsächlichen und rechtlichen Vortrag des Klägers in allen Punkten entgegengetreten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, die Berufung des Klägers hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter; die Beklagten bitten um Zurückweisung der Revision.

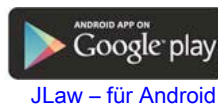
Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat die Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung nicht durchdringen lassen. Der Kläger sieht die Täuschung zunächst darin, daß der Beklagte bei den



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



Vertragsverhandlungen seine Vorstrafen aus dem Jahre 1946, 1948 und 1953 (6 Monate, 9 Monate und 10 Monate Gefängnis) nicht mitgeteilt hat. Es warf sich bei dieser Sachlage die Frage auf, ob der Kläger nach den gegebenen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Treu und Glauben die Mitteilung dieser Strafverfehlungen erwarten durfte (RG JW 1957, 1233). Das Berufungsgericht hat dies verneint, weil jedes dem Vertrag anhaftende finanzielle Risiko für den Kläger ausgeschlossen, eine besondere Vertrauenswürdigkeit der Vertragspartner daher nicht Vertragsvoraussetzung gewesen sei. Das Berufungsgericht hätte jedoch nicht nur auf die finanzielle Sicherung des Klägers, sondern auch auf die bei der Persönlichkeit des Beklagten etwa bestehende Gefahr einer für den Kläger besonders schwierigen und mühevollen Durchsetzung der Vertragsabwicklung abstellen müssen. Die Anfechtung wegen Täuschung setzt indessen zu ihrer Wirksamkeit weiter das Bewußtsein des Beklagten voraus, daß die Offenbarung für den Entschluß des Klägers, den Vertrag abzuschließen, bestimmend sein werde oder doch sein könne und daß er deshalb seine Vorstrafen mitteilen müsse. Der Kläger hat hierzu zwar vorgetragen, der Beklagte habe genau gewußt, daß der Kläger auf unbedingte persönliche Integrität, Zuverlässigkeit und Vertrauenswürdigkeit seines Vertragspartners entscheidenden Wert lege. Einen Beweis für diese bestrittene Behauptung hat er aber nicht angetreten. Keineswegs verstand es sich von selbst, daß sich der Beklagte bewußt geworden war, seinem Vertragsgegner komme es wesentlich auf die Mitteilung jener Vorstrafen an. Es hätte daher schon der Darlegung näherer Umstände bedurft, aus denen sich auf dieses Bewußtsein schließen ließe. Solche Umstände sind nicht vorgetragen worden. Schon aus diesem Grunde kann die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung nicht durchdringen.

Soweit der Kläger die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung auf die Behauptung stützt, der beklagte Ehemann habe eine in Wirklichkeit nicht bestehende Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit vorgespiegelt, hat das Berufungsgericht einen Beweis dafür nicht als erbracht angesehen. Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe dabei den unter Beweis gestellten Vortrag des Klägers übergangen, wonach der beklagte Ehemann geäußert habe, er werde zu bauen beginnen und seine Rechnungen vorlegen, wenn eine Bausumme von 45 000 DM erreicht sei, um alsdann mit dem Bau aufzuhören. Es kann dahinstehen, ob fehlende Erfüllungsabsicht überhaupt eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung rechtfertigt (Staudinger, BGB 11. Aufl. § 123 Anm. 24). Aus der angeführten Beweisbehauptung ergab sich nämlich nicht zwingend, daß der Beklagte von vornherein zur Erfüllung nicht bereit war. Nach dem Wortlaut seiner Äußerung wollte er 45 000 DM aufwenden, bedenklich könnte nur seine Auffassung sein, damit habe er den Vertrag erfüllt. Zu einer vertragsgemäßen Erfüllung hätte er aber im Wege der Klage angehalten werden können.

Wenn das Berufungsgericht abschließend bemerkt, im übrigen spreche die Hinterlegung eines Betrages von 5 600 DM dafür, daß die seit dem 1. April 1957 unterlassene Rentenzahlung ihre Ursache nicht in der Zahlungsunfähigkeit des Beklagten gehabt habe, so ist diese Hilfsbegründung allerdings unbeachtlich, weil die Hinterlegung erst nach der Berufungsverhandlung stattfand und dem Gericht mitgeteilt wurde. Das Gesamtgeschehen durfte daher nicht zur Grundlage des Urteils gemacht werden.

II.

Zur Anfechtung wegen Irrtums geht das Berufungsgericht davon aus, es sei maßgebend, ob die Eigenschaften des beklagten Ehemannes, über die der Kläger sich geirrt habe, im Verkehr allgemein für das in Frage stehende Rechtsgeschäft

als wesentlich angesehen werden. Charakterliche Eigenschaften des Käufers eines Grundstücks spielen nach Ansicht des Berufungsgerichts bei Geschäften, die kein finanzielles Risiko für den Verkäufer bringen, keine wesentliche Rolle. Auch die Verpflichtung zum Hausbau setze keine besondere Vertrauenswürdigkeit voraus, weil jeder Architekt in der Lage sei, alles Erforderliche für die Erstellung des Hauses zu tun. Es sei mithin nicht erwiesen, daß den Beklagten diejenige persönliche Vertrauenswürdigkeit gefehlt habe, die vernünftigerweise zu erfordern sei.

Diese Ausführungen halten einer Nachprüfung nicht stand.

Zu den Eigenschaften eines Vertragsgegners, die nach § 119 Abs. 2 BGB die Anfechtung begründen, gehören nur solche, die zu dem Inhalt des abgeschlossenen Vertrages unmittelbaren Bezug haben, die also geeignet sind, die Erfüllung dieses Vertrages zu gefährden. Mangelnde persönliche Vertrauenswürdigkeit, die sich auch aus den Vorstrafen eines Vertrags teiles ergeben kann, wird daher nur dort von Bedeutung sein, wo die Vertragserfüllung aus besonderen Gründen die Zuverlässigkeit des Vertragsteils zur Voraussetzung hat. Das kann insbesondere bei Verträgen der Fall sein, die eine längere Geltungsdauer haben. Es kommt mithin entscheidend auf die jeweilige Eigenart des Vertrages und seine Ausgestaltung an. Das Berufungsgericht hat dies nicht verkannt. Es hat aber zu Unrecht angenommen, es lägen keine besonderen Umstände vor, die den Vertrag aus dem Kreis gewöhnlicher Grundstückskaufverträge herausheben. Die Beklagten übernahmen es, dem Kläger ein Haus zum Bauwert von 45 000 DM zu erstellen; nähere Einzelheiten über die Erfüllung dieser Verpflichtung sind vertraglich nicht festgelegt worden: So darüber, wer den Bauplatz auszuwählen habe, wie das Haus im einzelnen zu bauen sei, in welcher Weise der Kläger und seine Ehefrau ihre Wünsche

dabei vorbringen könnten, inwieweit diese zu berücksichtigen seien und ob sie mit ihrem eigenen Gelde die Ausgestaltung des Baues beeinflussen könnten. Die Lösung dieser und vieler anderer von vornherein gar nicht übersehbarer Fragen der Vertragsabwicklung setzte aber Partner voraus, die zur Zweckerreichung die erforderliche innere Bereitschaft und den guten Willen zu einer harmonischen Abwicklung des Vertrages mitbrachten, die also eine loyale und gewissenhafte Vertragserfüllung garantieren. In seiner Entscheidung RGZ 90, 342 hat das Reichsgericht ausgeführt, bei der Verpflichtung, das auf einem Grundstück errichtete Haus unverzüglich fertigstellen zu lassen, handle es sich um ein auf längere Zeitdauer berechnetes Rechtsgeschäft, das Vertrauen auf die Bereitwilligkeit des Partners, die übernommene Verpflichtung freiwillig, gewissenhaft und vollständig und ohne Weiterungen zu erfüllen, voraussetze. Bei derartigen sich nicht sofort abwickelnden Geschäften werde ein verständiger Mensch größere Anforderungen an die Eigenschaften, insbesondere an die Vertrauenswürdigkeit seines Vertragsgegners stellen und dazu auch nach der Verkehrsauffassung berechtigt sein. Wenn in einem so gelagerten Falle sich ein Irrtum eines Vertragspartei über die Vertrauenswürdigkeit des Vertragsgegners herausstelle, könne eine Anfechtung wegen Irrtums berechtigt sein. Diese Grundsätze müssen im vorliegenden Falle umso mehr Anwendung finden, als es sich um den Neubau eines Hauses handelte, der im einzelnen nicht festgelegt war. Der Kläger vertraute seinen Vertragsgegnern seine eigene Angelegenheit zur Besorgung an. Geschäftsbesorgungsverträge (§ 675 BGB) werden aber in der Regel auf Grund persönlichen gegenseitigen Vertrauens geschlossen; aus ihnen erwächst für den Ausführenden eine besondere Treueverpflichtung gegenüber seinem Vertragsgegner (vgl. Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, 3. Aufl. Band II S. 211, 218). Die Beklagten haben zudem dem Kläger und seiner Ehefrau eine lebenslängliche Rente zugesichert. Der Vertrag

hat dadurch noch eine versorgungsmäßige Ausgestaltung erfahren. Gewiß war zur Einhaltung dieser Verpflichtung eine entsprechende finanzielle Leistungsfähigkeit der Beklagten Voraussetzung. Indes ist dieser Gesichtspunkt nicht allein maßgebend. Das Berufungsgericht hätte nicht aus dem Auge lassen dürfen, daß es sich bei dem Kläger und seiner Ehefrau um alte Leute handelt, die mit dem Hausgrundstück ihren wertvollsten Vermögensbestandteil hergegeben haben und deshalb auf die Rentenzahlungen dringend angewiesen waren. Ihnen konnte es nicht darauf ankommen, gegebenenfalls einen Rechtstitel gegen den Beklagten und seine Ehefrau zu erhalten, sondern ohne Weiterungen jeweils rechtzeitig in den Besitz ihrer monatlichen Rente zu kommen. Auch insoweit waren daher Bereitwilligkeit zur reibungslosen Abwicklung des Vertrages und Zuverlässigkeit der Beklagten unbedingte Voraussetzung. Mit der Feststellung, daß der Beklagte und seine Ehefrau zahlungsfähig sind, war daher die rechtliche Beurteilung des Sachverhalts nicht abgeschlossen. Insoweit unterscheidet sich dieser Vertrag von einem gewöhnlichen Kaufvertrag, bei dem im allgemeinen die Partner über das Vorleben ihres Vertragsgegners und dessen Eigenschaften keinen Aufschluß erwarten.

Der Kläger hat behauptet, die Straftaten des beklagten Ehemannes und die von dem Kläger geschilderten und unter Beweis gestellten Vorgänge anlässlich der Umbauarbeiten seien Ausfluß einer charakterlichen Veranlagung des Beklagten, die eine vertragstreue Erfüllung nicht erwarten ließen. Der Beklagte sei ein Mensch, der keine Hemmungen kenne und sich rigoros über die Interessen seiner Vertragspartner hinwegsetze. Ihm fehlten gerade jene Zuverlässigkeit und Vertrauenswürdigkeit, die jeder vernünftige Mensch beim Abschluß eines so gearteten Vertrages von seinem Partner erwarte und auch erwarten dürfe. Ob sich ein solcher Schluß aus den Vor-

strafen (vgl. im besonderen die Strafzumessungserwägungen im Urteil der Strafkammer des Landgerichts Augsburg vom 13. Januar 1953 AK 275/52 S. 37 b) und den vom Kläger geschilderten Vorgängen anlässlich der Umbauarbeiten ziehen läßt, wird das Berufungsgericht noch zu entscheiden haben. Soweit es sich damit bisher befaßt hat, sind seine Überlegungen lediglich auf die finanzielle Leistungsfähigkeit des beklagten Ehemannes ausgerichtet. Diese Betrachtungsweise erweist sich, wie dargelegt, als zu eng.

Der Irrtum des Klägers kann sich allerdings nur auf die Person des beklagten Ehemannes bezogen haben. Gegen die beklagte Ehefrau hat der Kläger in dieser Hinsicht nichts vorgebracht. Indessen ist der Irrtum über die Eigenschaft und Vertrauenswürdigkeit des beklagten Ehemannes zur Anfechtung auch gegenüber der beklagten Ehefrau geeignet. Die Person, über deren Eigenschaften geirrt wird, braucht nicht gerade der Vertragsgegner zu sein. Auch der Irrtum über Eigenschaften einer anderen Person, die für den Inhalt und den Zweck des betreffenden Rechtsgeschäfts von Bedeutung sind, kann in dieser Weise erheblich sein (RG Nachschlagewerk Nr. 58, 106 zu § 119 BGB; vgl. auch Urteil des Senats vom 29. Oktober 1958 - V ZR 71/57 S. 5 ff). Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Da der beklagte Ehemann ersichtlich derjenige Teil ist, der die gesamten Pflichten der Beklagten ausführen sollte, es also für die Vertragserfüllung gerade auf seine Eigenschaften entscheidend ankommt, kann der Irrtum über seine Persönlichkeit den Vertrag auch in Richtung gegen die beklagte Ehefrau zu Fall bringen. Im übrigen führt die Anwendung des § 139 BGB zu demselben Ergebnis.

III.

Das Berufungsgericht hat schließlich die Möglichkeit eines Rücktritts vom Vertrag unter der Voraussetzung bejaht, daß dem Kläger nicht mehr zugemutet werden könne, am Vertrag

festzuhalten. Es hält aber diese Voraussetzung nicht für gegeben, weil die vom Kläger behaupteten Handlungen des beklagten Ehemannes allenfalls den Kläger und seine Ehefrau im Besitz ihrer Wohnung gestört, den eigentlichen Vertragszweck, nämlich die Errichtung eines neuen Hauses und die Zahlung einer Rente nicht berührt hätten. Mit der Nichtzahlung der Rente seit Mai 1957 hat sich allerdings, wie die Revision ausführt, das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang nicht befaßt. Doch kann es darauf nicht mehr ankommen, weil das angefochtene Urteil aus den zu II dargelegten Gründen nicht bestätigt werden kann.

Unter Aufhebung des angefochtenen Urteils ist daher die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen; dabei hat der Senat von der Befugnis des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht und die Sache an einen anderen Senat des Berufungsgerichts verwiesen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Mattern

Offterdinger