

V. ZR 44/57

Verkündet
am 9. Oktober 1957
[REDACTED], Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

2364 012

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

In dem Rechtsstreit

der Frau Agathe D [REDACTED] in W [REDACTED] Kreis B [REDACTED],
N [REDACTED] Weg [REDACTED];

Beklagten, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. Karl R [REDACTED], Metzgermeister und Gastwirt in
W [REDACTED] Kreis B [REDACTED], Bu [REDACTED] mühle,
2. Elsa R [REDACTED], geborene K [REDACTED], wohnhaft daselbst,

Kläger, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 9. Oktober 1957 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Oechsler,
Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Stuttgart vom 11. Januar 1957 wird auf
Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechtswegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 30. Juli 1955 verkaufte die Beklagte an die Kläger zum Gesamtgut der allgemeinen Gütergemeinschaft die Grundstücke Markung W [REDACTED]: Grundbuch von W [REDACTED], Heft [REDACTED], Abteilung I, Nr. 4 und 5

Geb.Nr. [REDACTED] N [REDACTED] Weg,
Wohnhaus und Scheuer mit Hofraum 1 a 96 qm,
Flst. [REDACTED]/2
Gemüsegarten beim Haus 34 qm

um 18 000 DM. Einen Betrag von 7 300 DM bezahlten die Käufer teils vor, teils bei Kaufabschluß. Ein Restkaufpreis von 5 936,28 DM war nach dem Vertrag ohne Sicherheitsleistung nach dreimonatiger Kündigung zu bezahlen. Der Restbetrag des Kaufpreises wurde durch Übernahme einer Darlehensschuld und der Last aus einer Hypothekengewinnabgabe ausgewiesen. In Nr. 7 des Kaufvertrags heißt es:

"Die Auflassung wird erklärt werden, sobald die Verkäuferin auf Grund des rechtskräftigen Zuschlagsbeschlusses im Zwangsversteigerungsverfahren in das Haus Nr. [REDACTED] N [REDACTED] Weg eingetragen ist.

Als Eigentümer des Grundstücks Flst. [REDACTED]/2 ist Emil D [REDACTED], Kraftfahrer in W [REDACTED] eingetragen.

Hinsichtlich dieses Grundstücks schließt Frau Agathe D [REDACTED] den gegenwärtigen Vertrag als Bevollmächtigte ihres Ehemannes unter Bezugnahme auf die Generalvollmacht - Verwahrungsbuch Nr. [REDACTED] Bezirksnotariat W [REDACTED] - vom 30. März 1951."

Die dem Kläger zu 1 erteilte Auflassungsvollmacht hat die Beklagte widerrufen. Sie hat mit Schreiben vom 12. Januar 1956 den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten, weil der Kläger zu 1 ihr arglistig vorgespiegelt habe, er würde die ihm gehörige Bu [REDACTED]mühle ver-

- 3 -

kaufen und dadurch in der Lage sein, für den Restkaufpreis gegebene Wechsel einzulösen. Er habe jedoch keine Verkaufsabsicht gehabt.

Die Kläger, die eine arglistige Täuschung bestreiten, haben die Beklagte auf Auflassung der verkauften Grundstücke verklagt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, hinsichtlich des Flurstücks ■■■/2 in der Form, daß es die Beklagte verurteilte, dieses Grundstück im Namen ihres Ehemannes im Rahmen ihrer Generalvollmacht an die Kläger aufzulassen.

Im zweiten Rechtszug waren die Parteien darüber einig, daß der bar zu zahlende Kaufpreis voll entrichtet und daß die Mühle verkauft worden ist, wenn auch nicht an den ursprünglichen Bewerber.

Hinsichtlich des Flurstücks ■■■/2 haben die Kläger mit Zustimmung der Beklagten die Klage zurückgenommen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen, soweit die Beklagte zur Auflassung des Hausgrundstücks Geb.Nr. ■■■ verurteilt worden war.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klagabweisung weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht führt in den Gründen seines Urteils aus:

Die behauptete arglistige Täuschung beziehe sich nicht auf einen Punkt, dessen maßgebliche Bedeutung für den Vertragspartner jedem verständigen Betrachter ohne weiteres ersichtlich sei. Vielmehr sei kaum erfindlich, wieso die vom Kläger zu 1. geäußerte Absicht, seine Mühle alsbald zu veräußern, für den Entschluß der Beklagten entscheidend gewesen sein solle, den Kaufvertrag, so wie geschehen, abzuschließen. Sie habe sich eine Anzahlung leisten lassen, ferner Wechsel, die nach der Vorstellung der Parteien alsbald hätten diskontiert werden sollen, entgegengenommen, sodaß dann die Beklagte den Gegenwert ohne Veräußerung der Mühle in die Hand bekommen haben würde. Für das Restkaufgeld habe der Kläger zu 1 der Beklagten zudem, solange er noch Eigentümer der Mühle gewesen sei, größere Sicherheit geboten, als nach der Veräußerung. Bei dieser Sachlage genüge es nicht, wenn die Beklagte lediglich vortrage, der Kläger zu 1 habe "arglistig" gehandelt ohne näher erläuterte Behauptungen hierzu darüber aufzustellen, daß der Kläger sich der Bedeutung seiner geäußerten Absicht, die Mühle zu verkaufen, für den Verkaufsentschluß der Beklagten bewußt gewesen sei. Es fehle an einer schlüssigen Behauptung für die Arglist des Klägers zu 1 und erst recht an einem Nachweis für sie.

Unbestrittenermaßen habe die Beklagte verschiedene Räume des Gebäudes, die nach dem Kaufvertrag ihr längst nicht mehr zustanden, nicht herausgegeben, sondern ohne Gegenleistung weiter genutzt. Abwegig sei daher ihre Auf-

fassung, sie habe gegenüber dem Auflassungsanspruch ein Zurückbehaltungsrecht, weil die Kläger entgegen ihren vertraglichen Verpflichtungen die Lasten des Hausgrundstücks nicht getragen hätten.

Soweit die Kläger ihre Klageanträge in der Berufungsinstanz aufrecht erhalten hätten, nämlich hinsichtlich der Verpflichtung der Beklagten zur Auflassung des Hausgrundstücks, habe somit die Berufung zurückgewiesen werden müssen.

II.

Die Revision rügt die Verletzung des § 286 ZPO und des § 139 BGB. Das Berufungsgericht, führt sie aus, habe es unterlassen zu prüfen, welche Wirkung die Rücknahme der Klage auf den Bestand des (Kauf-)Geschäftes hinsichtlich des Hauses habe, obwohl das Landgericht festgestellt habe, daß das Flurstück des Ehemanns D. mit dem der Ehefrau wirtschaftlich ein einheitliches Grundstück bilde. Angesichts dieser wirtschaftlichen Einheit könne nicht angenommen werden, daß das Grundgeschäft gültig sei, solange nicht die Gültigkeit des Vertrages bezüglich des Gemüsegartens geklärt sei.

Dieser Revisionsangriff ist nicht begründet.

Die Zurücknahme der Klage, soweit mit ihr Auflassung des Grundstücks des Ehemanns der Beklagten verlangt worden war, ist als bloße Prozeßhandlung ohne Bedeutung für die Gültigkeit des Kaufvertrags. Das Berufungsgericht brauchte die Zurücknahme daher unter diesem Gesichtspunkt nicht zu erörtern. Die Kläger haben sich zur Zurücknahme vermutlich entschlossen, weil nach dem klaren Wortlaut des Vertrages insoweit die Be-

klagte den Vertrag nur im Namen ihres Ehemannes geschlossen hatte und gegen die Auffassung des Landgerichts, die Beklagte sei gleichwohl selbst nach § 242 BGB zur Auflassung des Grundstücks den Klägern gegenüber persönlich verpflichtet, Bedenken bestanden. Gegen die Wirksamkeit der Generalvollmacht, auf Grund deren die Beklagte das Grundstück ihres Ehemanns verkaufte, waren im Rechtsstreit keine Einwendungen erhoben worden. Von keiner Seite war behauptet worden, daß diese Generalvollmacht, etwa weil sie ausnahmsweise nach § 313 BGB (BGH Urteil vom 11. Juli 1952 - V ZR 80/52 - NJW 1952, 1210) notarieller Beurkundung bedurft hätte und diese Form nicht gewahrt sei, nicht wirksam sei, wobei für endgültige Unwirksamkeit auch noch hätte behauptet werden müssen, daß der Ehemann der Beklagten die Genehmigung des Kaufgeschäftes verweigert habe (§ 182 Abs. 2 BGB). Das Berufungsgericht konnte daher ohne gegen § 286 ZPO zu verstoßen bei der Beurteilung des Auflassungsanspruchs gegen die Beklagte von der Verbindlichkeit des Kaufes auch für den Ehemann der Beklagten ausgehen und die Frage unerörtert lassen, ob der Kauf des Grundstücks der Beklagten in entsprechender Anwendung des § 139 BGB unwirksam wäre, wenn der Verkauf des Grundstücks des Ehemanns der Beklagten mangels Vertretungsmacht der Beklagten oder Genehmigung durch den Ehemann diesen nicht binden würde (Palandt BGB 16. Aufl. § 139 Anm. 1, Überblick vor § 104 Anm. 4 c).

Innerhalb der Revisionsbegründungsfrist sind weitere Revisionsrügen nicht erhoben worden.

Die in der mündlichen Verhandlung vor dem Revisionsgericht geltend gemachte weitere Rüge, das Berufungsgericht sei auch in anderen Punkten dem Vorbringen der Beklagten nicht gerecht geworden, konnte, soweit sie als Rüge der Ver-

setzung des § 286 ZPO aufzufassen war, nach § 554 Abs. 3 Nr. 2 b ZPO nur im Rahmen der von Amts wegen vorzunehmenden sachlich-rechtlichen Überprüfung des Berufungsurteils berücksichtigt werden. Insoweit ist ein Rechtsverstoß aber nicht ersichtlich.

Inwieweit die Verteidigung der Beklagten, die Kläger hätten die im Kaufvertrag von ihnen übernommenen Lasten noch nicht bezahlt, nicht mit der Vorinstanz als Berufung auf ein Zurückbehaltungsrecht, sondern als Einrede des nicht erfüllten Vertrages (§ 320 BGB) zu würdigen wäre, kann ebenso offen bleiben, wie die Frage, ob diese Verteidigung angesichts des eigenen Verhaltens der Beklagten sachlich Erfolg haben könnte. Hier scheitert sie schon daran, daß jede nähere Darlegung der Beklagten darüber fehlt, von welchen Leistungen der Kläger im einzelnen die Verurteilung der Beklagten gegebenenfalls Zug um Zug abhängig zu machen wäre.

III.

Nach alledem war die Revision mit der Kostenfolge
des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Schuster

Bundesrichter Dr. Occhßler
ist in den Ruhestand getre-
ten und deshalb an der Un-
terzeichnung des Urteils
verhindert.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag