

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 123

Zur Frage der Anfechtbarkeit eines Grundstückskaufvertrages wegen arglistiger Täuschung, wenn der Verkäufer ein Planungsvorhaben der Gemeinde verschwiegen hatte, zu dessen Verwirklichung das Grundstück herangezogen werden mußte.

BGH, Urt. v. 6. Februar 1976 - V ZR 44/74 - OLG München
LG Augsburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 44/74

URTEIL

Verkündet am

6. Februar 1976

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Stefan L [REDACTED], D [REDACTED], F [REDACTED] Str. [REDACTED],
2. Therese L [REDACTED], D [REDACTED], F [REDACTED] Str. [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED]

g e g e n

Firma Franz B [REDACTED] oHG, Kunstmühlwerk, A [REDACTED], F [REDACTED]
B [REDACTED]-Straße [REDACTED], gesetzlich vertreten durch ihren Gesell-
schafter Paul B [REDACTED], A [REDACTED], T [REDACTED] reg [REDACTED]

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

5

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Februar 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Grell, von der Mühlen, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 18. Dezember 1973 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an den 14. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger kauften von der Beklagten am 17. Oktober 1972 ein Hausgrundstück in A. Auf den Kaufpreis zahlten sie bei Vertragsschluß 40 000 DM. Der notarielle Vertrag enthält die Auflassung und entsprechende Eintragungsbewilligungen; zur Umschreibung im Grundbuch ist es nicht gekommen.

Nach Vertragsschluß erfuhren die Kläger, daß die Stadt A beabsichtige, das Kaufgrundstück für Straßenbauzwecke heranzuziehen. Sie haben daraufhin



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



ihre Käuferklärungen wegen Irrtums über eine verkehrswesentliche Eigenschaft des Grundstücks und wegen arglistiger Täuschung angefochten. Sie berufen sich unter anderem auf eine Unterredung des geschäftsführenden Gesellschafters der Beklagten mit dem Stadtbaumeister vom 24. und ein Schreiben der Gemeinde vom 25. Mai 1972, in dem es heißt:

"Das Ergebnis der heutigen Besprechung halten wir wie folgt fest:

...

Zur verkehrsgerechten Einmündung der F-
B-Straße in die A-Straße wird
es in späterer Zeit erforderlich werden, daß
die Stadt A das Grundstück Fl.Nr. 04/7
(das Kaufgrundstück) käuflich erwirbt. Die
Verkaufsverhandlungen werden aufgenommen, sobald
und soweit die Verkehrsbedeutung der F-B-
Straße eine Neugestaltung der Einmündung in die
A-Straße erfordert.

..."

Auf den Antrag der Kläger hat das Landgericht festgestellt, daß der Kaufvertrag nichtig sei. Mit der Berufung hat die Beklagte die Abweisung der Klage beantragt. Die Kläger haben beantragt, die Berufung zurückzuweisen, hilfsweise, die Beklagte zu verurteilen, in die Rückgängigmachung des Kaufvertrages einzuwilligen und an sie 40 000 DM zurückzuzahlen.

Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihre Anträge zweiter Instanz weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Kläger verlangen in erster Linie die Feststellung, daß der Kaufvertrag infolge ihrer Anfechtung von Anfang an nichtig sei (§ 142 Abs. 1 BGB).

Zur Arglistanfechtung (§ 123 BGB) wird im Berufungsurteil ausgeführt, eine Täuschung durch Verschweigen setze eine Pflicht zur Offenbarung voraus. Zwar habe der geschäftsführende Gesellschafter der Beklagten gewußt, daß eine interne Planung des Stadtbauamts bestand, das Grundstück in späterer Zeit einmal käuflich zu erwerben, wenn die Verkehrsentwicklung das erfordere. Darin, daß die Kläger auf diese Planung nicht hingewiesen wurden, liege aber noch keine arglistige Täuschung. Die Aufklärungspflicht des Verkäufers dürfe nicht zu weit ausgedehnt werden; da beim Kauf beide Teile ihren Vorteil suchten, könne der Käufer nicht erwarten, daß der Verkäufer ungefragt alle Umstände offenbare, die für die Entschließung des Käufers von Bedeutung sein könnten. Jedenfalls gelte das "für eine derart unverbindliche Planung des Stadtbauamtes". Anders wäre die Sache allenfalls zu beurteilen, wenn die Kläger erkennbar besonderen Wert darauf gelegt hätten, "von Erwerbswünschen der Stadt auf alle Zeiten verschont zu bleiben".

Dem vermag der Senat nicht beizutreten.

Zu Unrecht stellt der Berufungsrichter auf den (objektiven) Stand der Planung ab. Die Beklagte konnte die Kläger nur über die Umstände unterrichten, die ihr

bekannt waren. Unter dem Gesichtspunkt der Offenbarungspflicht handelt es sich in erster Linie um die Bedeutung des nicht mitgeteilten Umstandes, daß die Gemeinde im Schreiben ihres Bürgermeisters sich auf eine Unterredung ihres Stadtbaumeisters bei der Beklagten bezogen und angekündigt hatte, sie werde an den Eigentümer des Grundstücks herantreten, sobald die Verkehrsentwicklung den Ankauf erfordere.

Dieses Schreiben der Gemeinde unterrichtete die Beklagte darüber, daß es sich nicht um unverbindliche Überlegungen des Stadtbauamts handelte. Vielmehr lag zutage, daß die Gemeinde mit der Ankündigung eigene Interessen verfolgte, indem sie der Beklagten nahelegte, wertsteigernde Verwendungen auf das Grundstück zu unterlassen oder in Grenzen zu halten. Vom Standpunkt des Eigentümers war die Ankündigung e i n wesentlicher Umstand für alle Dispositionen auf lange Sicht. Das damalige Stadium der Planung, auf das der Berufungsrichter mit der Feststellung abhebt, es habe noch kein entsprechender Bebauungsplan vorgelegen, aber auch andere von der Beklagten ins Feld geführte Umstände wie etwa die angebliche Finanzschwäche der Stadt oder die angeblich abweichende Auffassung höherer Planungs- und Aufsichtsbehörden mußte der Eigentümer gegen die Ankündigung der Gemeinde a b w ä g e n , um sachgemäß disponieren zu können.

Da die Vorstellungen des Stadtbauamts ihren Niederschlag in einer inhaltlich bestimmten Ankündigung späteren Vorgehens der Gemeinde gefunden hatten und dieses Vorgehen den dauernden Besitz des Kaufgrundstücks

gefährdete, gebot es die Redlichkeit im Rechtsverkehr, die Kläger auf die Unterredung und das Schreiben vom 24./25. Mai hinzuweisen und ihnen die Abwägung zu ermöglichen, die die Beklagte für sich in Anspruch nimmt und die nach ihrer Behauptung zu dem Urteil geführt hat, ernsthaft drohe kein Verlust des Grundstücks. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs besteht auch in Vertragsverhandlungen, in denen die Beteiligten entgegengesetzte Interessen verfolgen, die Pflicht, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck (des anderen) vereiteln können und daher für seinen Entschluß von wesentlicher Bedeutung sind, sofern er die Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwarten durfte (Urteil des Senats in NJW 1974, 849, 851).

Zu Unrecht hat sich die Beklagte darauf berufen, ihr sei nicht bekannt gewesen, daß die Kläger das Haus als Alterswohnsitz erwerben wollten und daher an einem dauernden ungestörten Besitz interessiert waren. Der Käufer eines Grundstücks hat ohne ausdrückliche und begründete Frage des Verkäufers keinen Anlaß zu offenbaren, was er mit der Kaufsache zu tun gedenkt. Andererseits kann der Verkäufer nicht ohne weiteres davon ausgehen, daß der Käufer mit der Absicht oder wenigstens in der Bereitschaft der Weiterveräußerung erwerbe und daß ihm deswegen an einem dauernden Besitz nicht liege. Ob die Beklagte die Ankündigung der Gemeinde in den Kaufverhandlungen dann hätte übergehen dürfen, wenn sie p o s i t i v e Anhaltspunkte dafür besaß, daß die Kläger eine Enteignung des Grundstücks oder einen Ankauf zur Vermeidung der Enteignung in Kauf nehmen würden, bedarf keiner Erörterung.

Von seinem Rechtsstandpunkt in der Frage der Offenbarungspflicht aus folgerichtig hat der Berufungsrichter nicht geprüft, aus welchen Gründen der geschäftsführende Gesellschafter der Beklagten seine Verhandlungsbevollmächtigten nicht über die Ankündigung der Gemeinde unterrichtet und ihnen nicht aufgetragen hat, die Kläger darüber zu unterrichten. Arglistig im Sinne des § 123 BGB war diese Unterlassung, falls er mit der Möglichkeit rechnete, daß die Kläger den Kaufvertrag überhaupt nicht oder nicht so, wie geschehen, abschließen würden, wenn dieser Umstand offenbart wurde. Folgerichtig fehlt es im Berufungsurteil auch an der Würdigung, wie sich die Kläger verhalten hätten, wenn ihnen der Inhalt der Ankündigung mitgeteilt worden wäre.

Zur Klärung der hiernach offen gebliebenen Fragen war die Sache an den Tatrichter zurückzuverweisen; der Senat hat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Im gegenwärtigen Stadium des Verfahrens bedarf es keines Eingehens auf die Frage, ob die Unterlassung der Beklagten das Hilfsbegehren der Kläger begründet.

Hill

Dr. Grell

von der Mühlen

Dr. Eckstein

Hagen