

Verkündet am 2. Mai 1956
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

2476 019

16

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

In dem Rechtsstreit

der Frau Elisabeth R. [REDACTED] geb. F. [REDACTED] in B. [REDACTED],
A. [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die B. [REDACTED] Beamtenbank eGmbH in K. [REDACTED], vertreten
durch ihre Vorstandsmitglieder Direktor Christian G. [REDACTED],
Direktor Gotthold M. [REDACTED] und Direktor Adolf I. [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 2. Mai 1956 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Großmann, Dr.
Dorschel und Dr. Rothe

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 9. Februar
1955 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die erblindete Witwe M. war Eigentümerin der Grundstücke Band Blatt 5 sowie Band Blatt 3 des Grundbuchs von B. () und zugleich Miteigentümerin eines Ganges gemäß Band Blatt 21 dieses Grundbuchs. Auf dem erstgenannten Grundstück war in zwei Bauabschnitten zum Teil vor bald 200 Jahren, zum Teil vor mehr als 100 Jahren ein zweistöckiges Fachwerk-Wohnhaus mit Werkstatt und Laden errichtet worden. Der Mann der Witwe M. hatte darin eine Schlosserei mit Fahrrad- und Eisenhandlung betrieben, welche die Eigentümerin nach seinem Tode verpachtet hatte. Außerdem hatte die Witwe M. im Jahre 1948 mit der Deutschen S. AG und mit der R.-O., Mineralölwerke AG, Tankstellenverträge über den Vertrieb von Treibstoffen und Mineralölen geschlossen, über deren Wirksamkeit die Parteien jedoch streiten.

Im Jahre 1949 hatte die Witwe M. mehrere Zeitungsanzeigen aufgegeben, um ihre Grundstücke zu verkaufen.

Die damals in Ingelheim wohnende Klägerin trat durch Vermittlung des Grundstücksmaklers Baumgarten in Ingelheim mit der Witwe M. in Kaufverhandlungen, die dabei zum Teil von ihrem Schwiegersohn, dem Justizinspektor H. in M., unterstützt wurde.

Es kam zunächst am 23. Juli 1949 zu einem privatschriftlichen "Festhaltevertrag", den Frau Gertrud H., die Tochter der damaligen Grundstückseigentümerin, die Klägerin und der Grundstücksmakler B. unterschrieben. Danach vereinbarten diese den Verkauf dieser Grundstücke samt Einrichtung der Schlosserei für 10 850 DM an die Klägerin unter einer Bindung von längstens 14 Tagen an diese Abmachung. Vor der Abfassung hatte die Klägerin das Gebäude besichtigt.

- 3 -

Nach erneuter Besichtigung und Besprechung am 4. August 1949 in Gegenwart des Schwiegersohnes der Witwe M. wurde ein weiterer privatschriftlicher "Geschäftsvertrag" wegen Überlassung der Schlosserei und Handlung sowie des Tankstellenbetriebes geschlossen, den die Witwe M. und die Klägerin sowie als Zeugen die Eheleute H. und der Grundstücksmakler B. unterzeichneten. Am 5. August 1949 wurde dann ein Grundstückskaufvertrag durch Notar G. in M. beurkundet, wobei Justizinspektor H. die damalige Eigentümerin vertrat. Danach verkaufte die Witwe M. die angeführten Grundstücke für 8 300 DM und das Geschäft mit allem Zubehör von 3 000 DM an die Klägerin. Die 3 000 DM und eine Anzahlung von 500 DM auf den Grundstückskaufpreis wurden als bereits entrichtet bezeichnet. Wegen des Restkaufgeldes, das nach näheren Bestimmungen gestundet wurde, bestellte die Klägerin eine Briefhypothek von 7 800 DM und unterwarf sie sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr Vermögen mit Wirkung gegenüber dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Übergabe wurde für den 16. September 1949 vereinbart. Die Verkäuferin übernahm die Gewähr für einen Mangel im Recht, dagegen stand sie gemäß § 5 nicht ein für Sachmängel, für die Richtigkeit des angegebenen Flächenmaßes der Grundstücke und für ihre Freiheit von nicht im Grundbuch eingetragenen Lasten. Gleichzeitig wurden die Grundstücke an die Klägerin aufgelassen.

Die Klägerin wurde als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Ebenso wurde die Restkaufgeldhypothek von 7 800 DM verlautbart, der Witwe M. auch der Brief erteilt. Die Klägerin zahlte hierauf bisher 300 DM. Die Grundstücke wurden der Klägerin übergeben. Die Klägerin bezog mit ihrem Mann, von dem sie später geschieden wurde, das Grundstück, während die Witwe M. ihre Wohnung räumte.



Im Jahre zuvor hatte der Landrat zu B. der Witwe M. mit Verfügung vom 9. Juli 1948 unter Hinweis auf Zersetzungsschäden an "dem uralten Gebäude" aufgegeben, die Decke im Keller und Erdgeschoß (Laden) unverzüglich absprießen zu lassen. Dabei hatte er ausgesprochen, in absehbarer Zeit werde das Abtragen des Gesamtgebäudes erforderlich sein. Demgemäß war die Decke im Keller (der sogen. "Kasematte") durch 20 Stützen abgestützt worden und die Auflage der Stadtverwaltung B. als ordnungsgemäß erfüllt gemeldet worden. Anschließend hatte die Witwe M. noch andere Bauarbeiten am Hause veranlaßt.

Im Laufe dieses Rechtsstreits sind weitere Anordnungen des Landrats ergangen:

Am 16. April 1951 ordnete er die Erneuerung eines Holzfachwerkgiebels zum Hof des Anwesens L. platz an. Am 17. Oktober 1951 forderte er die Räumung der Wohnräume von zwei Mietern und der Küche der Klägerin. Am 24. Januar 1952 verfügte er die Räumung des ganzen Gebäudes und den Abbruch des besonders baufälligen Teils.

Die Witwe M. trat ihre Rechte aus dem Kaufvertrag mit der Hypothek an die Beklagte ab, der das Amtsgericht Mannheim am 26. Juli 1950 eine vollstreckbare Ausfertigung erteilte. Diese wurde der Klägerin am 3. August 1950 zugestellt.

Die Beklagte erwirkte auf Grund dieses Schuldtitels am 6. September 1950 die Eintragung einer Sicherungshypothek von 7 500 DM auf einem Grundstück der Klägerin in N. Die Klägerin hatte dieses Grundstück zwar zuvor verkauft und an die Erwerber aufgelassen. Doch ist der Eigentumsübergang bisher nicht im Grundbuch verlautbart worden.

Auf den Antrag der Beklagten wurde ferner die Zwangsversteigerung der Kaufgrundstücke in B [REDACTED] angeordnet.

Die Klägerin hält den Anspruch auf das Restkaufgeld für unbegründet. Sie fühlt sich durch die Witwe M [REDACTED] und ihren Schwiegersohn bei den Kaufverhandlungen arglistig getäuscht und wirft beiden Betrug mit Rücksicht auf den von ihnen verheimlichten Zustand des Gebäudes vor. Sie hat durch ihren Prozeßbevollmächtigten des ersten Rechtszuges der Beklagten bereits am 20. März 1950 ohne nähere Angabe von Gründen mitteilen lassen, sie werde den Kaufvertrag anfechten, den Kaufpreis zurückverlangen und die am 1. April 1950 fällige Rate von 500 DM nicht zahlen. Am 10. August 1950 hat sie der Beklagten auf demselben Wege eröffnen lassen, ihr sei bereits am 20. März 1950 mitgeteilt worden, die Klägerin fühle sich durch unwahre Behauptungen der Witwe M [REDACTED] betrogen. Diese habe nach ihrem Einzug festgestellt, daß ihr bei Vertragsabschluß unwahre Tatsachen vorgespiegelt und wesentliche nachteilige Umstände verschwiegen worden seien. Sie sei deshalb zu weiteren Zahlungen nicht bereit und mache den Ansprüchen der Beklagten gegenüber die Einrede der Arglist geltend.

Auf Anzeige der Klägerin war inzwischen gegen Witwe M [REDACTED], Justizinspektor H [REDACTED] und dessen Frau ein staatsanwaltschaftliches Ermittlungsverfahren eingeleitet worden, das indessen bis zur rechtskräftigen Entscheidung dieses Rechtsstreits vorläufig eingestellt worden ist.

Die Klägerin begehrt im Wege der Vollstreckungsgegenklage, die Zwangsvollstreckung aus der angeführten Notariatsurkunde zugunsten der Beklagten gegen die Klägerin für unzulässig zu erklären.

Sie beruft sich auf die Begründung des Briefes ihres Prozeßbevollmächtigten vom 20. März 1950 und erhebt den Vorwurf des Betrugs sowohl gegen die Verkäuferin als auch gegen ihren Schwiegersohn als ihren Bevollmächtigten. In erster Linie weist sie dabei auf die ihr verheimlichte Baufälligkeit des Hauses hin. Sie will bewußt davon abgehalten worden sein, bei der Besichtigung den besonders bau-fälligen Teil des Kellers, die "Kasematte" anzusehen, in-dem man ihr Streitigkeiten mit Mietern vorgetäuscht habe, die von den Kaufverhandlungen nichts hätten erfahren sol-len, und indem man ihr die Auflage des Landrats vom 9. Juli 1948 verschwiegen habe. Ebenso will sie über den Wert des Schlossereiwerkzeuges und über die Verwertbarkeit der Tank-stelle arglistig und in einer gegen die guten Sitten ver-stoßenden Weise getäuscht worden sein. Demgemäß hält sie den Kaufvertrag schon gemäß § 138 BGB für nichtig; insbe-sondere stützt sie sich aber auf ihre Anfechtung.

Die Beklagte hält diesen Vortrag für unbegründet. Ihrer Auffassung nach ist der schlechte bauliche Zustand des Hauses und nicht nur der "Kasematte" der Klägerin vor Abschluß des Kaufvertrages offenbar geworden. Sie macht geltend, für die Entschließung der Klägerin sei der Zustand des Hauses nicht ursächlich gewesen, sondern die besonders günstige Lage des Grundstücks für Geschäftszwecke. Die Klägerin habe erklärt, sie wolle das Haus abreis-sen und binnen Jahresfrist einen Neubau erstellen lassen. Sie sei auch nicht von einer gründlichen Besichtigung des Hauses abgehalten, sondern im Gegenteil darauf hingewie-sen worden, wegen der schlechten Tragfähigkeit der Holz-konstruktion im Speicher nichts zu lagern. Trotzdem habe sie diesen dann schwer belastet und damit den Zustand des Hauses verschlechtert. Auch über das mitverkaufte Geschäft einschließlich Schlosserei und Tankstelle sei die Klägerin genau unterrichtet worden.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im zweiten Rechtszuge hat die Klägerin noch geltendgemacht, auch zur Wandlung des Kaufvertrages berechtigt zu sein, und ihre Klage auch hierauf gestützt. Ihre Berufung blieb indessen ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klagantrag weiter, hilfsweise beantragt sie Zurückverweisung.

Die Beklagte will das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß die Voraussetzungen weder für eine Anfechtung des Kaufvertrages vom 5. August 1949 wegen arglistiger Täuschung der Klägerin, noch für eine Nichtigkeit dieses Vertrages wegen Verstoßes gegen die guten Sitten gegeben seien. Es schließt sich dabei den Feststellungen des Landgerichts an, die auf eine eingehende und erschöpfende Beweisaufnahme gegründet seien und auf einer zutreffenden Würdigung des Beweisergebnisses in allen Einzelheiten unter Beiziehung sämtlicher einschlägiger Akten und Urkunden und unter Besichtigung des Hauses beruhten. Es meint, alle Umstände seien vom Landgericht einer eingehenden und sorgfältigen Prüfung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unterzogen worden, die für die Frage, ob eine Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung oder einer Nichtigkeit wegen eines Verstoßes gegen die guten Sitten deshalb in Betracht kommen könnten, weil irreführende Angaben über den Bauzustand des Hauses, den Wert des Geschäftes einschließlich des Schlossereiwerkzeuges und der Verwertbarkeit der Tankstelle gemacht worden wären. Im einzelnen

nimmt es auf die nach seiner Ansicht überzeugende Begründung des Landgerichtes Bezug, die es in allen Punkten billigt.

Das Landgericht geht zur Frage der Anfechtung von einem schlechten baulichen Zustand des Hauses zur Zeit des Vertragsschlusses nur beim älteren, rückwärtigen Gebäudeteil aus, der nach der Augenscheinseinnahme im ersten Rechtszuge bereits im Jahre 1949 äußerlich erkennbar gewesen sei. Die Auflage des Landrats vom 9. Juli 1948 führt es nicht auf Einschreiten von Amtswegen, sondern auf Veranlassung der Hauseigentümerin zurück, die damit eine Unterlage für ihr Räumungsverlangen gegen den Pächter T. hätte erlangen wollen. Dabei legt es Gewicht auf die Meldung der Stadtverwaltung B. vom 13. September 1948, daß diese Auflage ordnungsmäßig erfüllt sei, und auf die Tatsache, daß daraufhin die Akten geschlossen worden seien. Es stellt fest, daß die Klägerin das Haus am 23. Juli, 4. und 5. August 1949 besichtigt habe, dessen schlechter baulicher Zustand offensichtlich gewesen sei, und schließt aus einer Äußerung der Klägerin, daß sie diesen Zustand auch im allgemeinen gekannt habe. Eine Verheimlichung der sogenannten "Kasematte" sieht es nicht als erwiesen an, stellt vielmehr fest, die Klägerin sei am 4. August 1949 vom Zeugen H. tatsächlich an diese herangeführt worden. Aus der Aufforderung dieses Zeugen an den Makler B. im Antwortschreiben vom 12. Juli 1949, bei Rücksprachen nur im 2. Stock anzufragen, glaubt es nicht zwingend auf eine unlautere Absicht schließen zu können, da mit den Mietern tatsächlich Spannungen bestanden hätten und von ihnen allgemein die Vereitelung von Verkaufsabsichten zu befürchten gewesen sei. Auf die Kenntnis der Klägerin vom Zustand des Hauses schließt das Landgericht auch aus ihrem sonstigen Verhalten vor und nach der Übergabe der Grundstücke bis zum März 1950.

Das Landgericht sieht weiter zwar nicht als erwiesen an, daß die Klägerin die Auflage vom 9. Juli 1948 im einzelnen bei Vertragsschluß gekannt habe, hält aber eine weitere Aufklärungspflicht der Verkäuferin nicht für gegeben. Es meint, die späteren Auflagen und die weitere Entwicklung seien von dieser Anfang August 1949 schlechthin nicht zu erwarten gewesen, vielmehr durch Hinweise an die Baubehörde und Unterlassen der Giebelerneuerung von der Klägerin selbst eingeleitet und gefördert worden. Auf Grund der Aussage des sachverständigen Zeugen St. [REDACTED] stellt das Landgericht fest, daß anfangs noch möglich gewesen sei, das Haus wieder standfest zu machen. Den Umfang der Aufklärungspflicht der Verkäuferin bestimmt es nicht nur nach der Kenntnis der Klägerin vom Kaufgegenstand, sondern auch nach ihrem Verhalten und ihren Erklärungen. Hierzu führt es die damaligen, großzügigen Pläne der Klägerin für einen Umbau, ihre angeblich besonders günstige Vermögenslage, ihr außerordentlich geschäftsgewandtes Auftreten, ihre Kauflust am Grundstück allein wegen seiner Lage und ihr mangelndes Interesse an einer längeren Haltbarkeit des Gebäudes an. Unter Hinweis auf die im Eherechtsstreit und im Ermittlungsverfahren gegen die Verkäuferin und die Eheleute Haaf bekannt gewordene Persönlichkeit der Klägerin, die überdies bedenkenlos "einen Wortschwall loslasse", meint das Landgericht, der Verkäuferin und H. [REDACTED] sei diese bei den Vertragsverhandlungen nicht erkennbar gewesen und sie hätten keinen Anlaß gehabt, an der Ernsthaftigkeit dieser Beteuerungen und Pläne zu zweifeln. Unter diesen Umständen verneint es ihre weitere Aufklärungspflicht.

Eine solche nimmt es auch nicht wegen etwaiger Unangemessenheit des Kaufpreises an, dessen Höhe auch unter Beachtung der besonders günstigen Zahlungsbedingungen die Mängel des Hauses berücksichtige.

Demgemäß lehnt es eine Verletzung der Aufklärungspflicht der Verkäuferin ab. Außerdem hält es eine solche auch nicht für ursächlich, da das nachträgliche Verhalten der Klägerin den Schluß rechtfertigt, sie werde das Haus auch dann zu den Bedingungen des Vertrages vom 5. August 1949 gekauft haben, wenn ihr die angeblich erst später bekannt gewordenen Umstände schon damals bekannt gewesen wären.

Ein arglistiges Verhalten der Verkäuferin verneint das Landgericht auch wegen des Schlossereigeschäfts und des Tankstellenbetriebs. Dabei berücksichtigt es, daß für die Grundstücke und das Geschäft samt Tankstelle ein Einheitspreis von zunächst 10 850 DM, dann 11 300 DM vorgesehen worden und dieser erst nachträglich aus Gründen der Steuerersparnis aufgeteilt worden sei. Es räumt der Verkäuferin ein, für die Grundstücke einen Betrag von 10.000 DM einsetzen zu dürfen, so daß für das Geschäft allein nicht von 3 000 DM auszugehen sei.

Zusammenfassend gelangt das Landgericht zu dem Ergebnis, daß die Klägerin wegen des Kaufobjekts nicht arglistig getäuscht worden sei. Es hält sie nur für enttäuscht in ihren eigenen phantastischen Vorstellungen und Plänen. Daß ihre hochgespannten Erwartungen nicht in Erfüllung gegangen seien, führt es auf ihr eigenes Verhalten zurück, wobei auch die Spannungen mit ihrem Mann und ihr Ehebruch ihrem Vorwärtskommen in dem kleinen Ort hinderlich gewesen seien. Dabei weist es darauf hin, daß sie sechs Monate lang nicht daran gedacht habe, die Verantwortung für den Mißerfolg bei der Verkäuferin zu suchen, und erst nach völligem Zerwürfnis mit ihrem Mann und kurz vor Fälligkeit einer weiteren Kaufpreisrate darauf gekommen sei. Es zieht in Betracht, daß bei eingehender Beratung die Klägerin sich vielleicht vom Kauf hätte abhalten lassen, schließt aber aus dem Umstand, daß sie zum Vertrag nicht

einmal ihren Mann zugezogen habe, darauf, daß sie eigenwillig und wenig geneigt sei, andere zu Rate zu ziehen.

Zur Frage eines Sittenverstoßes weist es die Möglichkeit zurück, die Verkäuferin und ihr Vertreter hätten eine etwaige Unerfahrenheit oder einen etwaigen Leichtsinn der Klägerin erkannt. Außerdem verneint es ein Mißverhältnis der beiderseitigen Leistungen. -

Das Berufungsgericht vermißt im zweiten Rechtszuge jeden Vortrag der Klägerin, der die Richtigkeit dieser Begründung zweifelhaft erscheinen lassen könnte.

Insbesondere weist es ihre Auffassung zurück, das Landgericht berücksichtige nicht die Tragweite der baupolizeilichen Auflage vom 9. Juli 1948. Weiterhin sieht es die Behauptung der Klägerin, daß die nach Vertragsschluß und nach Übergabe festgestellte gefahrdrohende Baufälligkeit des Hauses schon zur Zeit des Vertragsschlusses vorhanden gewesen sei, gerade als dafür sprechend an, daß dieser Mangel schon bei Abschluß des Vertrages offensichtlich gewesen sei. Es verweist gleichfalls auf das Auftreten der Klägerin, als ob es ihr weniger auf die mehr oder minder mangelhafte Beschaffenheit des Gebäudes, vielmehr darauf angekommen sei, seine günstige Geschäftslage benutzen zu können, um ein eigenes Geschäft auszubauen und hierzu erhebliche Um- und Ausbauten vorzunehmen. Mit dem Landgericht bejaht es auch die Fähigkeit der Klägerin, die Mangelhaftigkeit des Hauses bereits bei Vertragsschluß zu erkennen.

Mit im einzelnen näher ausgeführten Erwägungen tritt es dem Landgericht auch in der Beurteilung betreffs des Geschäftes mit Schlossereieinrichtung und der Verwertbarkeit der Tankstelle bei.

2. Das Berufungsgericht billigt der Klägerin auch keine Einrede der Wandlung zu. Dabei verweist es zunächst auf den Ausschluß der Haftung der Verkäuferin für Sachmängel gemäß § 5 Abs 2 des Kaufvertrages. Nur bei arglistigem Verschweigen von Sachmängel spricht es diesem Ausschluß die Wirkung ab. In diesem Fall fordert es die gleichen Voraussetzungen wie für eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung. Mangels deren Vorliegen versagt es der Klägerin das Recht, den Kaufvertrag zu wandeln. Durch ein etwaiges fahrlässiges Verschweigen von Sachmängeln sieht es den Tatbestand der Arglist nicht als erfüllt an.

Die Einrede der Wandlung betrachtet es nach § 460 BGB auch deshalb als ausgeschlossen, weil die Klägerin die Sachmängel bei Abschluß des Vertrages gekannt oder mindestens infolge grober Fahrlässigkeit nicht gekannt habe, wie sich ebenfalls aus den Feststellungen des Landgerichts ergebe. Außerdem verweist es auf den Verlust des Rechts zur Wandlung gemäß § 464 BGB. Denn der Würdigung des Beweisergebnisses durch das Landgericht entnimmt es weiterhin, daß die Klägerin die Kaufsache längst vor dem ersten Beanstandungsschreiben vom 20. März 1950 vorbehaltlos als Vertragserfüllung angenommen habe, obwohl ihr der Mangel bekannt gewesen sei.

Eine Wandlung der Klägerin nur wegen des Geschäfts mit Schlossereieinrichtung und der Verwendbarkeit der Tankstelle gemäß § 470 Satz 2 BGB hält es ebenfalls für ausgeschlossen, da auch hier kein arglistiges Handeln der Verkäuferin oder ihrer Vertreter festgestellt sei.

II.

Die Revision hält die §§ 123, 404, 460 Satz 2, 463 Satz 2 sowie 476 BGB für verletzt und erhebt Verfahrensrügen aus § 286 ZPO.

III.

Zunächst bestehen gegen den Klaganspruch in verschiedener Hinsicht zum Teil Bedenken.

1. Der Klagantrag richtet sich gegen die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung aus der Urkunde des Notariats Mannheim 3 H 1508/49 vom 5. August 1949 schlechthin, mithin in Ansehung sowohl der persönlichen Forderung wie des dinglichen Anspruchs. In diesem Umfange erstrebt auch die Revision den Erfolg der Klage. Die Klägerin hat indessen in keiner Weise dargetan, daß ein gutgläubiger Erwerb der Beklagten als Abtretungsempfängerin zufolge Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuche zufolge eines Vermerkes auf dem Hypothekenbriefe oder zufolge ihrer Kenntnis von den Einwendungen der Klägerin gegen die Restkaufgeldforderung gemäß §§ 892, 1138 BGB ausgeschlossen wäre. Nach dem eigenen Vortrag der Klägerin hat die Beklagte die Hypothek von der als Gläubigerin im Grundbuch eingetragenen Witwe Manger erworben, so daß § 892 BGB unmittelbar ohne Heranziehen des § 1155 BGB anzuwenden wäre (vgl. Staudinger BGB 9. Aufl., § 1155 Anm I 1 b; Güthe-Triebel, GBO, 6. Aufl., § 39 Anm 26). Der Zeitpunkt der Abtretung an die Beklagte ist allerdings nicht vorgetragen. Dieser ist die vollstreckbare Ausfertigung durch das Amtsgericht Mannheim vom 26. Juli 1950 erteilt worden. Nun hat zwar die Klägerin am 20. März 1950 durch ihren Rechtsanwalt der Beklagten mitteilen lassen, daß sie den Kaufvertrag anfechten werde. Es erscheint schon zweifelhaft, ob diese jeder sachlichen Begründung entbehrende Mitteilung geeignet war, den guten Glauben der Beklagten schon in diesem Zeitpunkt auszuschließen. Davon abzusehen ist nicht dargetan, daß diese Mitteilung vor der Abtretung der Hypothek an die Beklagte erfolgt ist. Die Tatsache, daß die Klägerin damals überhaupt an die Beklagte schreiben ließ, läßt erkennen, daß sie ihr als Zessionarin bereits bekannt war. Daher

muß die Abtretung vor dem 20. März 1950 erfolgt sein. Die späteren Erklärungen vom 10. August und 5. September 1950, mit denen sie die Anfechtung gegenüber der Beklagten und gegenüber der Verkäuferin erklärt haben will, liegen zeitlich nach der Erteilung der Vollstreckungsklausel, also erst recht nach der Abtretung der Hypothek. Die vorstehenden Bedenken berühren indessen den Angriff der Klägerin gegen die Vollstreckung wegen der persönlichen Forderung nicht.

2. Ferner ist darauf hinzuweisen, daß Anfechtung und Wandlungsverlangen nicht gegenüber der Beklagten, sondern gegenüber der Verkäuferin, der Witwe Manger, auszusprechen waren (RGZ 86, 305 310; RG in HRR 1929 Nr 796 und in Recht 1914 Nr 474; vgl auch RGZ 130, 215; ferner Staudinger BGB, 9. Aufl, § 404 Anm I 1 Abs 2; Palandt, BGB 15. Aufl § 404 Anm 1 a; BGB RGRK, 10. Aufl § 404 Anm 2). Insofern wären die Erklärungen der Klägerin vom 20. März 1950 und 10. August 1950 rechtlich ohne Belang. Die Klägerin will indessen den Kaufvertrag am 5. September 1950 auch gegenüber der Verkäuferin angefochten haben, was die Beklagte nicht ausdrücklich bestritten hat. Hinsichtlich ihres erst im zweiten Rechtszuge geltendgemachten Verlangens auf Wandlung des Kaufvertrages hat die Klägerin aber gerade auf ihre Erklärung vom 20. März 1950 gegenüber der Beklagten verwiesen, in der schon mangels richtiger Adressatin keine wirksame Erklärung dieser Art erblickt werden könnte. Es müßte also, was die Beklagte zwar selbst in Betracht zieht, indessen abschließend ablehnt, auf die dem Tatrichter nicht vorgelegte Erklärung der Klägerin vom 5. September 1950 zurückgegriffen werden. Im Anschluß an RGZ 74, 1 könnten in diesem Falle Bedenken bestehen, ob der Klägerin gestattet sein könnte, nachdem sie die Anfechtung des Kaufvertrages erklärt, sich also für seine Nichtigkeit entschieden hat, nunmehr einen Rechtsbehelf, die Wandlung, zu verfolgen, der gerade die Wirksamkeit des

Kaufvertrages voraussetzt. Zwar versagt das Reichsgericht aaO (S 4) dem Anfechtenden dieses Recht nicht schlechthin, erklärt es indessen für unzulässig, Ansprüche aus dem Vertrag unter Aufrechterhaltung der die Anfechtbarkeit begründenden Behauptungen zu verfolgen. Eine abschließende Beurteilung hierzu sowie eine Erörterung, ob im Berufungsverlangen der Klägerin eine eventuelle oder alternative Anspruchsverfolgung erblickt werden könnte, bedarf es indessen nicht. Denn das Klagverlangen der Klägerin, soweit es nicht unter dem Gesichtspunkt des § 138 BGB noch besonders zu prüfen ist, scheitert schon aus der nachstehenden Erwägung (unter IV), wie auch sonst die Revisionsangriffe gegen die Ablehnung des Anfechtungsrechtes der Klägerin durch das Berufungsgericht unbegründet sind (vgl unter V).

IV.

Die Revision beruft sich zwar zutreffend auf die Auffassung des Reichsgerichts, daß Rechtsfolge einer arglistigen Täuschung ohne Rücksicht auf die Anfechtung des Vertrages die Befugnis des Getäuschten sei, die Erfüllung des Vertrages zu verweigern (RGZ 130, 215 /216/). Sie will diesen Grundsatz auch betreffs der Wandlung eines Kaufvertrages gelten lassen. Das Reichsgericht hat ihn aaO im Falle einer arglistigen Täuschung bei Abschluß einer Lebensversicherung ausgesprochen und in diesem Falle es für möglich erachtet, dem Anspruch auf Vertragserfüllung mit der Einrede der Arglist zu begegnen. Indessen hat es gefordert, daß der in Anspruch Genommene in diesem Fall klar zu erkennen geben muß, den durch Betrug des Gegners erschlichenen Vertrag zu lösen (vgl RGZ 60, 294 /296/). In dieser Beziehung käme es hier auf den Vortrag der Beklagten an, die Klägerin sei bisher mit den Kaufgrundstücken in einer Weise verfahren, daß es ihr nicht mehr gestattet sein könne, sich vom Vertrag loszusagen. Auf der anderen Seite könnten, falls dem Sachvortrag der Klägerin zu folgen wäre, zu

ihren Gunsten nicht nur die vom Reichsgericht aaO zugestilligte Einrede der Arglist, sondern Ansprüche aus unerlaubter Handlung gemäß §§ 823 ff BGB in Betracht kommen, die auch auf eine Freistellung von der übernommenen Verbindlichkeit zielen würden. Beim Kauf ist hierbei aber § 464 BGB zu beachten. Danach stehen dem Käufer die Gewährleistungsansprüche der §§ 462, 463 BGB nicht zu, wenn er eine mangelhafte Sache in Kenntnis des Mangels vorbehaltlos annimmt. Nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts gilt dies auch bei arglistigem Verschweigen eines Mangels (RGZ 101, 64 737) und führt die vorbehaltlose Annahme der Kaufsache in diesem Falle sogar zum Verlust etwaiger Schadensersatzansprüche aus unerlaubter Handlung (RGZ 59, 104). Hier wirkt sich der Grundgedanke in besonderer Weise aus, daß nach Deliktsrecht in der Regel keine strengere Haftung eintreten kann, wenn die vertragliche Haftung auf bestimmte Schuldformen begrenzt ist (RGZ 66, 363). Der Bundesgerichtshof hat sich im Urteil vom 20. Oktober 1953 - I ZR 125/52 (NJW 1954, 145 = MDR 1954, 54) dieser Auffassung angeschlossen.

In dieser Beziehung stellt das Berufungsgericht unter Übernahme der Beweismwürdigung des Landgerichts in tatsächlicher Hinsicht fest, daß die Klägerin die Kaufsache vorbehaltlos als Vertragserfüllung angenommen habe, obwohl ihr der Mangel bekannt gewesen sei. Soweit es sich dabei um ihre Kenntnis bei Übergabe der Grundstücke handelt, erhebt die Revision keine unmittelbare Verfahrensrüge. Sie meint aber, diese Feststellung müsse in entsprechender Anwendung von § 133 BGB dahin ausgelegt werden, daß damit nur die äußerlich erkennbaren Mängel des Hauses gemeint sein könnten. Darin kann ihr jedoch nicht gefolgt werden. In dem der Tatrichter diese Feststellung ausdrücklich unter dem Gesichtspunkt des § 464 BGB würdigt, bringt er eindeutig zum Ausdruck, daß diese sich auf alle Mängel bezieht, die der Verkäuferin bekannt und daher Gegenstand

einer arglistigen Täuschung gewesen sein könnten. Soweit die Rügen der Revision aber den Zeitpunkt des Kaufabschlusses betreffen und mittelbar auch auf den der Übergabe wirken, wird dazu im folgenden Abschnitt Stellung zu nehmen sein. Das gilt auch hinsichtlich des Schlossereigeschäfts und der Tankstelle, für die das Landgericht keine entsprechenden Feststellungen im Sinne des § 464 BGB trifft.

Soweit danach hier gemäß der angeführten Rechtsprechung sowohl vertragliche Gewährleistungsansprüche wie deliktische Schadensersatzansprüche der Klägerin ausgeschlossen sind, kann ihr auch keine Einrede der Arglist gegenüber der Restkaufgeldforderung der Beklagten im Sinne von RGZ 130, 215 216 zugebilligt werden. Der z.B. auch in § 478 BGB zum Ausdruck gekommene Rechtsgedanke, dem Käufer nach mangelhafter Erfüllung des Kaufes wenigstens das Recht zu erhalten, die Zahlung des noch geschuldeten Kaufpreises zu verweigern, findet durch § 464 BGB seine Abwandlung.

V.

Zur Frage der arglistigen Täuschung der Klägerin durch die Verkäuferin bei Abschluß des Kaufvertrages rügt die Revision, das Berufungsgericht verneine die Arglist rechtsirrig. Denn ihre eigene Aussage und die Aussagen des Schwiegersohnes und Vertreters, des Zeugen H., und ihrer Tochter, der Zeugin H., ergäben alle Merkmale der Arglist: Die Täuschung (§ 123 BGB) und das Verschweigen eines Fehlers (§§ 463, 476 BGB). Im einzelnen handelt es sich um folgende Gesichtspunkte:

1. Die Revision verweist auf den vom Landgericht festgestellten wesentlichen Beweggrund für den Grundstücksverkauf, den das Berufungsgericht mit seiner allge-

meinen Bezugnahme ebenfalls gelten lasse. Das seien die hohen Reparaturkosten - nach Angabe des Zeugen St. 15 000 DM -, welche die Verkäuferin nicht zu tragen vermocht habe. Diesen Beweggrund hätte das Berufungsgericht in seinem naheliegenden Zusammenhang mit der Verfügung des Landrats vom 9. Juli 1948 würdigen müssen. Diese Verfügung habe das Abtragen des Gesamtgebäudes in absehbarer Zeit für erforderlich bezeichnet, was vom Berufungsgericht in seiner Bedeutung nicht erkannt und deshalb nicht gewürdigt werde. Die Verkäuferin sei sich der Notwendigkeit erheblicher, für sie nicht tragbarer Aufwendungen bewußt gewesen. Das Berufungsgericht hätte daher ihre Offenbarungspflicht unter diesem Gesichtspunkt prüfen müssen.

Diese Rüge ist nicht begründet. Das Berufungsgericht tritt der ausführlichen Würdigung der Verfügung des Landrats durch das Landgericht bei. Wesentlich sind hierbei vor allem zwei Umstände. Die Verfügung war auf Veranlassung der Verkäuferin ergangen. Ihre Auflage war nach der Meldung der Stadtverwaltung ordnungsgemäß erfüllt und die Akten der Baubehörde waren daraufhin geschlossen worden. Der Tatrichter folgert aus dem Unterbleiben einer weiteren bestimmten Auflage seitens des Landrats, daß die vorausgegangene Besichtigung keine akute Baufälligkeit gezeigt haben könne. Mit dieser Erwägung gibt er zu erkennen, daß er die von der Revision angeführte Ankündigung (Notwendigkeit eines Gesamtabbruchs) nicht übersehen und auch berücksichtigt hat. Wenn er ihr in Anbetracht des Ergebnisses der Aufsichtstätigkeit der Baubehörde, die unter Schließung der Akten zum Ergebnis kam, daß es weiterer Anordnungen nicht bedurfte, und solche auch damals nicht verfügte, keine wesentliche Bedeutung beilegt, und demgemäß eine Offenbarungspflicht der Verkäuferin verneint, so liegt das im Rahmen der tatrichterlichen Prüfung. Ein Verstoß gegen § 286 ZPO kann darin nicht erblickt werden. Lag aber betreffs dieser Verfügung kein unlauteres Verhalten der Verkäuferin

vor, dann ist ihr auch nicht zum Vorwurf zu machen, den Beweggrund des Verkaufes nicht offen dargelegt zu haben. Hierzu ist ein Verkäufer grundsätzlich nicht verpflichtet. Für die Witwe M. bestand im vorliegenden Falle angesichts der gesamten Feststellungen des Tatrichters ebenfalls keine Veranlassung dazu.

Ein unzulässiger Angriff gegen die tatrichterliche Beweiswürdigung liegt in der Rüge, der Aussage des Zeugen H. könne nicht gefolgt werden, daß er die Klägerin bis zur zweiten Stufe der Kellertreppe geführt habe, von der aus sie den Keller hätte überblicken und den "Wald von Stützen" hätte sehen können. Die Aussage des Zeugen B. hat der Tatrichter durchaus nicht übersehen, sondern sie eingehend gewürdigt. Welche Befürchtungen die Witwe M. an das Ergebnis einer Besichtigung des Kellers geknüpft hat, ist bei der hier in Betracht kommenden Feststellung unerheblich. Die bloße Tatsache etwa, daß sie solche Befürchtungen gehegt hat, könnte die Aussage des Zeugen H., für die das Landgericht noch in den Angaben seiner Ehefrau eine Bestätigung findet, nicht widerlegen. Im übrigen verweist das Landgericht ausdrücklich auf den von allen drei Zeugen (Eheleute H. und Witwe M.) übereinstimmend bekundeten Wunsch der Verkäuferin, der Klägerin auch den abgestützten Keller zu zeigen. Zwar hat sich die Zeugin H. geärgert, daß ihr Mann am Tage vor der Protokollierung nochmals in den Keller mußte, doch hat sie sich ihm gefügt. Die Revision kann sich daher nicht auf sie zur Widerlegung der Aussage des Zeugen H. berufen. Ebensowenig kann der Aussage der Witwe M. etwas gegen die Richtigkeit der Bekundung des Zeugen H. entnommen werden.

Angesichts der somit nicht angreifbaren Feststellung, daß der Klägerin der Keller gezeigt worden ist, kann aus den vorstehend erwähnten Befürchtungen der Witwe

M. auch nicht mittelbar auf eine Arglist geschlossen werden. Das Unterlassen einer Aufklärung ihrerseits war angesichts der Besichtigung des Kellers durch die Klägerin unter Führung des Zeugen H. unerheblich.

Wenn die Zeugin H. an den Anblick des Kellers Bedenken knüpfte, nachdem frühere Kaufanwärter "nicht mehr gezogen hätten, wenn sie den Keller besichtigt hätten", so kommt dieser persönlichen Auffassung der Zeugin entgegen der Ansicht der Revision hier keine Bedeutung zu. Denn die Verkäuferin hat, wie festgestellt, sich nicht von solchen Befürchtungen leiten lassen, falls sie diese geteilt hat, sondern wiederholt Anweisung gegeben, der Klägerin den Keller zu zeigen.

2. Zuzustimmen ist der Revision darin, daß die Ursächlichkeit der Täuschung für die Entschliebung der Klägerin nur für die Anfechtbarkeit des Vertrages gemäß § 123 BGB, nicht auch für die Gewährleistungsansprüche aus dem Kauf gemäß § 463 BGB rechtlich bedeutsam ist (RGZ 102, 394).

Soweit es sich um die Anfechtbarkeit handelt, kann die Auffassung des Tatrichters, daß selbst ein Verschweigen von Mängeln des Hauses durch die Verkäuferin für die Entschliebung der Klägerin nicht ursächlich gewesen wäre, nicht durch die Aussage des Zeugen B. erschüttert werden. Denn es kommt nicht darauf an, welche Auffassung dieser als Grundstücksmakler nachträglich von der Einstellung einer von ihm beratenen Kaufpartei gehabt hat, sondern darauf, welche diese selbst zur Zeit der Kaufverhandlungen eingenommen hat. Bei seiner ersten Vernehmung am 16. Januar 1951 im Armenrechtsverfahren, die insoweit durch Vorhalt an den Zeugen auch zum Gegenstand des Rechtsstreits selbst gemacht worden ist, hat der Zeuge auch bekundet, daß es der Klägerin in erster Linie auf die Lage

und den beabsichtigten Umbau des Hauses, ferner auf die Existenz ihres Mannes, angekommen sei. Die Erwägungen des Tatrichters über die Vertrauensseligkeit oder Leichtfertigkeit der Klägerin bei den Verhandlungen und Besichtigungen sind nur Hilferwägungen, welche die Entscheidung nicht tragen.

Scheidet für den Fall des § 463 BGB zwar die Ursächlichkeit einer Täuschung für den Kaufentschluß der Klägerin aus, so ist es für die Beurteilung einer etwaigen Arglist der Verkäuferin doch von Bedeutung, welchen Eindruck sie von den Erwägungen und Plänen der Klägerin hatte, wie diese sich aus ihren Äußerungen und ihrem gesamten Verhalten ergaben. Auch in diesem Punkte hat der Tatrichter alle Umstände erschöpfend gewürdigt. Daran ändert auch der Umstand nichts, daß dem Landgericht der Tatbestand des § 463 BGB noch nicht zur Beurteilung vorlag; denn das Berufungsgericht trifft auch eigene Feststellungen. Der Revision kann auch darin nicht gefolgt werden, daß das Berufungsgericht der Aussage des Zeugen B. [REDACTED], er würde nach Besichtigung des Kellers der Klägerin vom Kauf abgeraten haben, und seiner von der Zeugin M. [REDACTED] selbst bekundeten Empfehlung, der Klägerin nichts mehr vom Hause zu sagen, weil "sie ihm gestern abend böß den Kopf voll gemacht habe, es wäre so schlecht", eine Bestätigung der Befürchtung der Verkäuferin hätte entnehmen müssen, die Klägerin werde abspringen. Es ist hier auf den bereits oben ausgeführten Gedankengang zu verweisen, daß es angesichts der tatrichterlichen Feststellung, die Klägerin habe den Keller gesehen, nicht auf etwaige Vorstellungen der Verkäuferin entscheidend ankam. Aus demselben Grunde kann die Revision auch nicht auf etwaige Erwägungen verweisen, die sich der Verkäuferin aus der Abbruchsandrohung des Landrats im Zusammenhang mit den Ausbauplänen der Klägerin hätten aufdrängen müssen. Der Tatrichter nimmt auch eingehend zu dem Schreiben vom 12. Juli

1949 Stellung, mit dem der Zeuge H. den Makler B. auf seine Anfrage vom 7. Juli 1949 namens der Klägerin im Auftrage der Verkäuferin aufgefordert hatte, bei Rücksprachen in B. nur im 2. Stockwerk nachzufragen. Er weist auf die beträchtlichen Differenzen mit den Mietern des Hauses und die Erfahrungstatsache hin, daß solche für Kaufverhandlungen nicht förderlich seien. Wenn er unter diesen Umständen der Aufforderung nicht entnimmt, daß unlautere Absichten auf der Verkäuferseite vorgelegen hätten, so ist diese tatrichterliche Würdigung nicht gemäß § 286 ZPO zu beanstanden. Mit der Verfügung des Landrats vom 9. Juli 1948 brauchte sich der Tatrichter in diesem Zusammenhang nicht nochmals ausdrücklich zu befassen, nachdem er sie zuvor eingehend gewürdigt hatte. Auch dieser Rüge kann daher nicht stattgegeben werden.

3. Auch hinsichtlich der Nebensachen des Kaufgeschäftes im Sinne des § 470 BGB, des Schlossereibetriebs und der Tankstelle gibt das angefochtene Urteil einschließlich seiner Verweisung auf die Würdigung des Landgerichts keinen Anlaß zu Bedenken. Die Revision erhebt hier auch keine besonderen Angriffe.

4. Unabhängig von den Rügen der Revision ist ebenfalls festzustellen, daß das Berufungsgericht den Begriff der Arglist nicht verkennt und die an den Nachweis eines arglistigen Verhaltens zu stellenden Anforderungen nicht überspannt (vgl. BGH in MDR 1955, 26 - JZ 1955, 19). Eben- sowenig sind allgemeine Grundsätze der Urteile des Bundesgerichtshofs vom 21.11.1952 - V ZR 158/51 (= IM, Nachschlagewerk Nr. 1 zu BGB § 476) und vom 8. Oktober 1954 - I ZR 42/53 (= IM, Nachschlagewerk Nr. 10 zu BGB § 123 = MDR 1955, 26) verletzt.

VI.

Ohne Rechtsirrtum verneint das Berufungsgericht auch die Voraussetzungen einer Nichtigkeit des Kaufvertrages gemäß § 138 BGB, indem es auch insoweit der Würdigung des Landgerichts folgt. Es begegnet keinen Bedenken, wenn der Tatrichter die Kenntnis eines etwaigen Leichtsinns oder einer etwaigen Unerfahrenheit der Klägerin auf Seiten der Verkäuferin bzw. ihres Vertreters als nicht feststellbar bezeichnet und dies auch für ein Mißverhältnis der beiderseitigen Leistungen im Sinne der angeführten Vorschrift ausspricht. Die Revision erhebt hierzu keine Rügen.

VII.

Somit ist die Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Schuster

Dr. OechBler

Dr. Großmann

Dr. Dorschel

Rothe