

66

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 62/71

Verkündet am

17. März 1972

S c h o r m ,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Operators und Anfangsprogrammierers Gerhard S [REDACTED]
in O [REDACTED], B [REDACTED]weg [REDACTED]

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Karl-Heinz S [REDACTED] in B [REDACTED]
E [REDACTED], B [REDACTED]straße,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. März 1972 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 26. Februar 1971 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 13. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Köln verwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beklagte verkaufte dem Kläger durch notariellen Vertrag vom 20. Dezember 1966 das zum Teil bebaute Grundstück S [REDACTED] Straße [REDACTED] in R [REDACTED] L [REDACTED] zum Preise von 220 000 DM. Der Kläger hatte auf den Kaufpreis bis zum 1. Februar 1967 35 000 DM in bar zu zahlen und im übrigen näher bezeichnete Grundstücksbelastungen nebst den zugrunde liegenden Schulden zu übernehmen. Er unterwarf sich dem Beklagten gegenüber wegen der Zahlungsverpflichtungen und den

- 3 -

Gläubigern gegenüber wegen der übernommenen Belastungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Urkunde. Das Grundstück wurde "ohne Haftung für sichtbare oder unsichtbare Sachmängel" übertragen. Es wurde dem Kläger aufgelassen.

Durch Schreiben vom 21. Februar 1967 erklärte der Kläger die Anfechtung des Vertrages u.a. wegen arglistiger Täuschung (insbesondere über die Verwendbarkeit des Grundstücks als Baugelände und für gewerbliche Zwecke). Er hat die Anfechtung später auf weitere Umstände gestützt. Um die Wirksamkeit der Anfechtung streiten die Parteien.

Der Kläger begehrt Rückzahlung der durch ihn auf den Kaufpreis gezahlten 30 000 DM und Erklärung der Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde für unzulässig hinsichtlich der weiteren 5 000 DM.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers war erfolglos. Durch Urteil vom 19. Dezember 1969, V ZR 101/68, auf dessen Inhalt verwiesen wird, hat der erkennende Senat das erste Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Berufungsgericht hat die Berufung nunmehr erneut zurückgewiesen. Dagegen wendet sich der Kläger mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt.



Entscheidungsgründe

I.

1. Die Aufhebung des ersten Berufungsurteils und die Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht durch das erwähnte Urteil des Senats vom 19. Dezember 1969 waren damit begründet, daß die Feststellungen des Berufungsgerichts zu einem Punkt auf Prozeßverstoß beruhten: Der Kläger hatte die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung auch darauf gestützt, daß der Beklagte ihm bei Vertragsschluß die mit den Grundschuldgläubigern vereinbarte Fälligkeit der dinglich gesicherten Darlehen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks arglistig verschwiegen habe. Es ging um eine Grundschuld der Bausparkasse S. [REDACTED] H. [REDACTED] über 135 000 DM und eine Grundschuld der V. [REDACTED] bank B. [REDACTED] über 40 000 DM. Das Berufungsgericht hatte bei Prüfung dieses Anfechtungsgrunds angenommen, daß die Bausparkasse ihre Forderung nicht fällig gestellt hätte, wenn der Kläger die Zins- und Tilgungsraten pünktlich gezahlt hätte. Dabei hatte es übersehen, daß der größte Teil des Rückstands vor dem Übergang der Nutzungen und Lasten (1. Februar 1967) entstanden sein mußte und daher nach den damals zugrunde gelegten Feststellungen nicht vom Kläger, sondern vom Beklagten zu tilgen gewesen wäre.

2. Das Berufungsgericht ist nunmehr nach einer weiteren Beweisaufnahme (insbesondere durch Vernehmung des Sohnes des Beklagten als Zeugen) zu dem Ergebnis gelangt, daß zwar "der geschäftsunerfahrene Kläger durch den geschäftsgewandten Beklagten zu einem ungünstigen Kaufvertrag gedrängt worden" sein möge. Der Kläger habe aber den ihm obliegenden Beweis für ein arglistiges Verhalten des Beklagten nicht erbracht.

a) Hinsichtlich der Zinsrückstände hält es eine in Verbindung mit dem notariellen Vertrag vom 20. Dezember 1966 getroffene Vereinbarung der Parteien des Inhalts für erwiesen, daß der Kläger die Zinsrückstände, die sich damals auf 2 187,51 DM belaufen hätten und bis zum 1. Februar 1967 auf 3 937,50 DM angewachsen seien, unter Anrechnung auf die Eigentümergrundschuld des Beklagten habe übernehmen sollen. Daß diese Vereinbarung in dem notariellen Vertrag nicht ihren Niederschlag gefunden habe, ergebe keine durchgreifenden Bedenken, da in dem Vertrag "offensichtlich nicht alle Fragen vollständig behandelt" worden seien. Im übrigen hätte der Kläger sich durch verhältnismäßig geringfügige Zinsrückstände nicht vom Erwerb des Grundstücks abhalten lassen, so daß eine etwaige arglistige Täuschung für den Vertragsschluß nicht ursächlich gewesen wäre.

b) Das Berufungsgericht erörtert weiter, ob der Kläger, wie dieser geltend macht, vom Beklagten über die Höhe von dessen persönlicher Schuld gegenüber der Bausparkasse S [REDACTED] H [REDACTED] arglistig getäuscht worden sei.

In dem Vertrag heißt es, der Erwerber (Kläger) verpflichtete sich, "in Anrechnung auf den Kaufpreis zur gänzlichen Entlastung des Veräußerers (Beklagten) die nachstehend bezeichneten Grundstücksbelastungen mit den zugrunde liegenden Forderungen und allen Zinsen und Nebenleistungen vom 1. Februar 1967 ab nach Maßgabe der Bewilligungsurkunden als eigene und persönliche Schuld derart zu bezahlen, daß jeder Gläubiger einen unmittelbaren Anspruch gegen den Erwerber erlangt....". Daran anschließend sind in dem Vertrag die Grundstücksbelastungen aufgeführt, darunter die Grundschuld der Bausparkasse S [REDACTED] H [REDACTED] in Höhe von 135 000 DM. Tatsächlich hatte diese Gläubigerin gegen den Beklagten aus einem mit 7 % zu verzinsenden Zwischenkredit eine persönliche Forderung in Höhe von 225 000 DM, die durch die Grundschuld über 135 000 DM abgesichert war.

Der Kläger hat im Berufungsrechtszug geltend gemacht, erst durch die seitens der Bausparkasse dem Berufungsgericht erteilte Auskunft vom 21. Oktober 1970 habe er erfahren, daß durch die für die Bausparkasse eingetragene Grundschuld eine Forderung gesichert worden sei, die um etwa 90 000 DM höher als die Grundschuld gewesen sei. Auch darauf hat er die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung gestützt.

Das Berufungsgericht führt dazu aus, die Auslegung des Vertrags ergebe, daß der Kläger nur in Höhe von 135 000 DM die persönliche Schuld des Be-

klagten und die anfallenden Zinsen habe übernehmen sollen. Wenn dies aus dem Wortlaut des Vertrags nicht unmittelbar hervorgehe, so spreche das für die Eile des Kaufabschlusses ohne eingehende Erörterung der Belastungen.

3. Die Angriffe der Revision gegen diese Ausführungen sind zum Teil begründet.

a) Die Revision meint zunächst, die Auslegung des Vertrags durch das Berufungsgericht sei hinsichtlich der Übernahme der persönlichen Schulden mit dem Wortlaut des Vertrags unvereinbar und verkenne überdies die abstrakte Natur der Grundschild.

Wie der Revision zuzugeben ist, läßt das angefochtene Urteil eine hinlängliche Begründung für die von ihm vertretene Auslegung vermissen. Was zunächst den Wortlaut des Vertrags betrifft, so geht die Auslegung des Berufungsgerichts nicht nur, wie dieses meint, daraus "nicht unmittelbar hervor", sondern er steht jedenfalls insofern dazu in Widerspruch, als danach die Schuldübernahme auf die "gänzliche Entlastung des Veräußerers" von den den Belastungen zugrunde liegenden Forderungen gerichtet war. Zwar war der Wortlaut nicht in dem Sinne eindeutig, daß er von vornherein die vom Berufungsgericht vertretene Auslegung zwingend ausgeschlossen hätte, wenn der Zusammenhang des Vertrags, die Art seines Zustandekommens und sonstige bei der Auslegung zu berücksichtigende Umstände ein anderes Ergebnis rechtfertigten.

26

Dies hätte aber einer näheren Begründung um so mehr bedurft, als, wie die Revision zutreffend hervorhebt, im Verhalten jedenfalls des Beklagten eine andere Auffassung vom Ausmaß der Schuldübernahme zum Ausdruck gekommen sein könnte: Die Zinsen, die auf den gesamten seitens der Bausparkasse dem Beklagten gewährten Zwischenkredit von 225 000 DM entfielen, beliefen sich nach der Auskunft der Bausparkasse auf monatlich 1 312,50 DM. Geht man von der Vertragsauslegung des Berufungsgerichts aus, so hätte der Beklagte davon den auf eine Schuldsumme von 90 000 DM entfallenden Betrag jedenfalls für die Zeit ab 1. Februar 1967 zu tragen gehabt. Tatsächlich hat er aber nach der Auskunft der Bausparkasse für die Zeit ab November 1966 keine Zinsen mehr geleistet; vielmehr hat er das Kündigungsschreiben der Bausparkasse vom 24. Mai 1967, in dem diese den gesamten Zinsrückstand auf 9 187,50 DM beziffert hatte, dem Beklagten mit Schreiben vom 30. Mai 1967 zugeleitet und ihm geraten, "nunmehr die Angelegenheit mit der Bausparkasse umgehend zu erledigen".

b) Auch bei Zugrundelegung der vom Berufungsgericht vertretenen Auslegung ist der hier erörterte Anfechtungsgrund mit den Erwägungen des Berufungsgerichts nicht abgetan. Wenn nämlich im Verhältnis zwischen den Parteien der über 135 000 DM hinausgehende Teil der Schuld vom Beklagten zu tragen war, so ändert dies nichts daran, daß das Grundstück auch nach der etwaigen Zahlung von 135 000 DM auf die persönliche Schuld bis zur Begleichung der vollen Schuld weiter

haftete. Hinsichtlich der über 135 000 DM hinausgehenden Schuld blieb der Kläger insoweit auf die Zahlungsfähigkeit des Beklagten angewiesen. Zutreffend weist die Revision darauf hin, daß das auf dem Kläger lastende Risiko, auch für den über 135 000 DM hinausgehenden Teil der Schulden in Anspruch genommen zu werden, sich jedenfalls hinsichtlich der Zinsen schon darin gezeigt habe, daß der Beklagte überhaupt keine Zinsen gezahlt habe. Das Berufungsgericht hätte daher bei Zugrundelegung seiner Vertragsauslegung prüfen müssen, ob in der - vom Sohn des Beklagten in seiner Zeugenaussage bestätigten - Erklärung gegenüber dem Kläger, die Hauptforderung der Bausparkasse betrage 135 000 DM, wegen der Haftung der Grundsuld für die gesamte persönliche Schuld des Beklagten eine arglistige Täuschung auch dann liegen konnte, wenn der Kläger diese Schuld nur in Höhe von 135 000 DM übernahm.

Da das Berufungsgericht auf diese Fragen rechtsfehlerhaft nicht eingegangen ist und das angefochtene Urteil im Ergebnis darauf beruhen kann, muß dieses Urteil schon deshalb aufgehoben und die Sache zwecks weiterer tatrichterlicher Würdigung zurückverwiesen werden.

In der erneuten Verhandlung wird das Berufungsgericht auch folgender Erwägung nachzugehen haben: Für den Kläger bestand möglicherweise weiter das Risiko, daß die Bausparkasse, auf den Wortlaut des Vertrags gestützt, gegen den Kläger die Zwangsvollstreckung

aus der Urkunde wegen ihrer gesamten persönlichen Forderung betrieb. Ob der Kläger sich dagegen dann unter Berufung auf die vom Oberlandesgericht vertretene Vertragsauslegung mit Erfolg hätte wehren können, war immerhin zweifelhaft.

II.

Der Kläger hatte die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung auch darauf gestützt, daß der Beklagte ihm arglistig vorgespiegelt habe, der Kläger brauche keine Grunderwerbsteuer zu zahlen. Tatsächlich habe das Finanzamt dann aber Grunderwerbsteuer in Höhe von 15 400 DM verlangt.

Das Berufungsgericht hat offen gelassen, ob die Voraussetzungen für eine Steuerfreiheit vorlagen und ob der Kläger diese bei sachgemäßem Vorgehen erlangt hätte. Als entscheidend sieht es an, daß der Kläger jedenfalls für das Vorliegen der subjektiven Voraussetzungen auf seiten des Beklagten (mindestens Inkaufnahme der Möglichkeit, daß die Steuerfreiheit nicht bewilligt werde) keinen Beweis angetreten habe. Außerdem schließt das Berufungsgericht daraus, daß der Kläger in dem Vertrag die Entrichtung einer "etwa fällig werdenden Gewerbesteuer" ausdrücklich übernommen habe, darauf, daß die Parteien die Frage beim Notar besprochen und auch die Möglichkeit erörtert hätten, daß die Steuerbefreiung nicht erteilt werde. Von der Vernehmung

des durch den Kläger als Zeugen benannten Notars könne abgesehen werden, da der Kläger in dessen Wissen nur stelle, was im Vertrag festgelegt sei.

Der Revision ist einzuräumen, daß die vom Berufungsgericht angeführte Vertragsklausel nicht ohne weiteres die Möglichkeit ausschloß, daß der Kläger auf die Richtigkeit der angeblichen Erklärung des Beklagten über die Grunderwerbsteuerfreiheit vertraute und davon ausging, der Klausel komme deshalb keine ins Gewicht fallende Bedeutung zu. Dies hat das Berufungsgericht nicht berücksichtigt. - Hinsichtlich der subjektiven Seite rügt die Revision Nichtberücksichtigung des Vortrags des Klägers, daß der Beklagte - zwecks Verheimlichung der Unrichtigkeit seiner beim Vertragsschluß gemachten Angaben über die Grunderwerbsteuerfreiheit - im Januar 1967 dem Kläger einen Fragebogen, den das Finanzamt ihm im Rahmen der Prüfung der Erhebung der Grunderwerbsteuer übersandt habe, mit der Begründung abgenommen habe, daß er, der Beklagte, für den Kläger "diesen Fragebogen beantworten" werde, was er aber nie getan habe. Die Revision hat weiter auf die vom Berufungsgericht in anderem Zusammenhang hervorgehobene Geschäftsgewandtheit des Beklagten und darauf hingewiesen, daß er als Prokurist in dem - vorwiegend mit dem Immobilienmaklergeschäft befaßten - Unternehmen seiner Ehefrau tätig gewesen sei.

Nach der schon aus dem oben unter I erörterten Grund erforderlichen Zurückverweisung der Sache wird der Kläger Gelegenheit haben, dem Berufungsgericht diesen Sachvortrag erneut zur Prüfung der objektiven und subjektiven Voraussetzungen des hier in Rede stehenden Anfechtungsgrundes zu unterbreiten.

III.

Hinsichtlich weiterer Punkte, aus denen der Kläger eine arglistige Täuschung durch den Beklagten hergeleitet hat, verweist das Berufungsgericht darauf, daß der Kläger schon im ersten Berufungsurteil damit nicht durchgedrungen sei und daß der Bundesgerichtshof diese Entscheidung insoweit in seinem ersten Urteil vom 19. Dezember 1969 bestätigt habe. Neue Gesichtspunkte habe der Kläger dazu auch in der erneuten Verhandlung nicht vorgetragen. - Im einzelnen geht es dabei um die Benutzung einer nach Auffassung des Klägers unrichtigen, auf unzutreffenden Angaben des Beklagten beruhenden "Wertschätzung" und um die Eignung des Grundstücks für einen Gewerbebetrieb (der Beklagte hatte das Grundstück vor Vertragsschluß in einer Zeitungsanzeige vom 17. Dezember 1966 als "besonders geeignet für Gewerbebetriebe" bezeichnet).

Soweit die Revision dazu die Auffassung vertritt, das Berufungsgericht habe die Beweislast insofern verkannt, als es die Vermutung der Vollständig-

keit des notariellen Vertrags nicht beachtet habe, übersieht sie, daß das Berufungsgericht diese Vermutung hinsichtlich dieses Vertrags rechtlich unangreifbar für widerlegt erachtet hat (S. 15 BU). Soweit sie ferner unter Hinweis auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 28. April 1971, VIII ZR 258/69, NJW 1971, 1795 (insbesondere S. 1800) dem Berufungsgericht vorwirft, es habe verkannt, daß "schon dolus eventualis auf seiten des Verkäufers" genüge, ist nicht klar ersichtlich, auf welche Ausführungen des Berufungsgerichts sich dieser Vorwurf im einzelnen bezieht. Der Kläger wird nach der Zurückverweisung der Sache Gelegenheit haben, dies klarzustellen und auch die weiteren mit der Revision geltend gemachten Rügen erneut vorzutragen. Da das angefochtene Urteil ohnehin aufzuheben ist, braucht darauf hier nicht im einzelnen eingegangen zu werden. Es sei jedoch folgendes dazu bemerkt:

Neue Gesichtspunkte, wie das Berufungsgericht sie vermißt, könnten sich jedenfalls aus der - von der Revision hervorgehobenen - Behauptung des Klägers ergeben, die Baubehörde habe ihm am 8. März 1968 aufgegeben, den Holzschuppen wegen Baufälligkeit abzureißen, und ihm nicht gestattet, einen neuen zu bauen. Die Berücksichtigung dieses Vortrags könnte das Berufungsgericht zu einer anderen Beurteilung der von ihm bisher bejahten Frage führen, ob das Grundstück sich jedenfalls für das gewerblich betriebene Auswuchten von Reifen sowie den Betrieb eines Großhandels mit Reifen und Kraftwagenzubehör eignet, und sie könnte auch die Bescheinigung der Stadt R. [REDACTED] vom 1. Septem-

ber 1967 über die Anmeldung eines Gewerbebetriebs durch den Beklagten in einem anderen Licht erscheinen lassen (vgl. dazu auch den Vortrag des Klägers auf S. 11 seines Schriftsatzes vom 18. Juni 1970, Bl. 256 GA II).

IV.

Dem erkennenden Senat erschien es angezeigt, von der Möglichkeit der Verweisung an einen anderen Senat des Berufungsgerichts Gebrauch zu machen (§ 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO). Diesem war auch die vom Ausgang des Rechtsstreits abhängige Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Augustin

Hill

Rothe

Dr. Grell

Mattern