

V_ZR_67/59

2184 100

Verkündet
am 12. Oktober 1960
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des ambulanten Händlers Gerhard M [REDACTED], H [REDACTED]
[REDACTED], W [REDACTED] Landstraße [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Heinz W [REDACTED], H [REDACTED], G [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 12. Oktober 1960 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Augustin,
Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger
für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des
3. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts
in Hamburg vom 12. Februar 1959 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen,
dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revi-
sion übertragen wird.,

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte hatte mit Vertrag vom 1. Juli 1946 von der H. [REDACTED] Grunderwerbs-Gesellschaft mit beschränkter Haftung das Grundstück W. [REDACTED] Landstraße [REDACTED] in H. [REDACTED] gepachtet, um sich dort eine Unterkunft zu errichten. Er baute in der Folgezeit ein Haus mit einer Grundfläche von ungefähr 80 qm, das zwei Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Flur enthielt. Das Haus steht auf einem festen Fundament, ist zum Teil unterkellert und hat Holzwände, die innen mit Stein- und Gasbetonplatten verkleidet sind. Mit privatschriftlichem Vertrag vom 7. Oktober 1954 verkaufte der Beklagte das Haus an den Kläger. Dieser hat auf den auf 19 000 DM festgesetzten Kaufpreis bisher 16 000 DM bezahlt und ist mit seiner Familie in das Haus eingezogen.

Der Kläger hält den Kaufvertrag nach § 306 BGB für nichtig, weil das Haus wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und deshalb die Vertragserfüllung durch den Beklagten von Anfang an unmöglich gewesen sei. Zur Begründung führt er aus, das Haus sei mit dem Grund und Boden fest und nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck verbunden. Die Nichtigkeit des Kaufvertrags wird vom Kläger auch auf die von ihm in mehrfacher Hinsicht erklärte Anfechtung wegen arglistiger Täuschung gestützt.

Der Kläger hat deshalb Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 16 000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Februar 1955 beantragt.

Der Beklagte hat Klageabweisung und hilfsweise beantragt, ihn zur Zahlung nur Zug um Zug gegen Räumung und Herausgabe des Hauses zu verurteilen.

- 3 -

Er macht geltend, das Haus sei von ihm nur zu vorübergehendem Zweck mit dem Grund und Boden verbunden worden. Die vom Kläger behauptete arglistige Täuschung wird von ihm bestritten.

Das Landgericht hat den Beklagten zur Zahlung von 16 000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 21. Februar 1955 unter Berücksichtigung des Hilfsantrags des Beklagten verurteilt.

Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seinen Klageantrag weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß weder der Wortlaut des Pachtvertrags vom 1. Juli 1946 noch die Bauweise des Hauses sichere Rückschlüsse auf die Absicht des Beklagten zulasse, das Haus auf die Dauer oder nur zu einem vorübergehenden Zweck zu errichten, und daß es deshalb auf die innere Einstellung des Beklagten bei der Errichtung des Hauses ankomme. Insoweit stellt aber das Berufungsgericht auf Grund der von ihm durchgeführten Beweisaufnahme fest, daß der Beklagte von vornherein den Bau eines größeren Hauses geplant und, da auf dem Grundstück von dessen Eigentümerin nur ein Wohnhaus, nicht aber mehrere Gebäude geduldet worden wären, die Errichtung des streitigen Hauses nur als Übergangslösung angesehen habe. Auf Grund dieser Feststellung kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, daß das Haus nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden sei und der, Beklagte deshalb den Kaufvertrag vom 7. Oktober 1954 durch

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Übertragung des ihm zustehenden Eigentums an dem Haus auf den Kläger erfüllt habe. Diese Schlußfolgerung ist rechtlich nicht zu beanstanden. Sie entspricht der Rechtsprechung des Senats (BGHZ 8, 1, 7/8; NJW 1957, 457, insoweit in BGHZ 23, 57 nicht mit abgedruckt; LM § 95 BGB Nr. 5) und wird auch von der Revision nicht angegriffen.

2. Die vom Kläger erklärte Anfechtung des Kaufvertrags vom 7. Oktober 1954 erachtet das Berufungsgericht in jeder Hinsicht als nicht gerechtfertigt. Seine Ausführungen werden von der Revision in folgenden Punkten angegriffen:

a) Der eigentliche und erste Anfechtungsgrund war für den Kläger das Verhalten des Beklagten hinsichtlich eines weiteren auf dem Grundstück stehenden Behelfsheims, das von Johannes S. [REDACTED] auf Grund eines Unterpachtvertrags mit dem Beklagten vom 1. Januar 1947 errichtet worden war und das nach dem weiteren Inhalt dieses Vertrags mit dem Tode S. [REDACTED] in das Eigentum des Beklagten übergehen sollte. Der Kläger hat insoweit behauptet: Der Beklagte habe ihm das Behelfsheim "dazu schenken" wollen. Nur deswegen habe er sich auf den Kauf des streitigen Hauses überhaupt eingelassen. Der Beklagte habe ihm das Behelfsheim überlassen wollen, sobald die noch in diesem wohnende Haushälterin des inzwischen verstorbenen Herrn S. [REDACTED] ausgezogen sei. Er habe ihm aber verschwiegen, daß er im Falle der Übergabe des Behelfsheimes an ihn durch die Erben S. [REDACTED] diesen gegenüber auf Grund eines Nachtragsvertrags zum Unterpachtvertrag eine erhebliche Zahlungsverpflichtung gehabt habe. Der Beklagte habe ihm auch den Überbau des Behelfsheims auf das Nachbargrundstück, aus dem sich eine Verpflichtung zum Abreißen ergeben könne, verheimlicht.

Das Berufungsgericht erachtet die Behauptung des Klägers, der Beklagte habe diesem das von Sch[REDACTED] errichtete Behelfsheim "dazuschenken" wollen, durch die Beweisaufnahme nicht als bestätigt (BU S. 19) und mißt deshalb den weiteren Behauptungen des Klägers, der Beklagte habe ihm seine Zahlungsverpflichtung gegenüber den Erben Sch[REDACTED] und den Überbau des Behelfsheims verschwiegen, keine Bedeutung bei.

Die Revision knüpft an die am Schluß seiner Beweiswürdigung enthaltene Bemerkung des Berufungsgerichts an, der Kläger und der Zeuge B[REDACTED] möchten vielleicht auf Grund der Verhandlungen geglaubt haben, sie sollten das S[REDACTED]'sche Haus unentgeltlich erhalten; den Beweis dafür, daß der Beklagte sich eindeutig zu einer, wenn auch formnichtigen Schenkung verpflichtet habe, und damit den Beweis für eine arglistige Täuschung seitens des Beklagten, hätten sie jedoch nicht erbringen können. Sie meint, das Berufungsgericht hätte bei dieser Unterstellung zu der Annahme eines echten Dissenses im Sinne des § 155 BGB kommen müssen mit der Folge, daß der Kaufvertrag aus diesem Grunde nichtig wäre und der Klage unter dem Gesichtspunkt des § 812 BGB hätte entsprochen werden müssen.

Dem kann jedoch nicht gefolgt werden. Wie in der Revisionserwiderung mit Recht hervorgehoben wird, liegt ein versteckter Einigungsmangel im Sinne des § 155 BGB, wie er von der Revision geltend gemacht wird, nur vor, wenn die beiderseitigen Erklärungen sich in ihrem Inhalt nicht decken (Palandt, BGB 19. Aufl. § 155 Anm. 2). Ein solcher Fall ist jedoch nach den Ausführungen des Berufungsgerichts nicht gegeben. Dieses hat seine Überzeugung, das von dem Kläger behauptete Schenkungsversprechen sei nicht bewiesen, entscheidend darauf gestützt, daß in dem Kaufvertrag das S[REDACTED]'sche,

Haus nicht etwa nicht erwähnt sei, sondern § 6 des Vertrags auf dieses Haus gerade ausdrücklich hinweise, ohne von einer Schenkung zu sprechen. Hiermit hat aber das Berufungsgericht festgestellt, daß die unentgeltliche Überlassung des S. 'schen Hauses auch nicht Inhalt der Vertragserklärung des Klägers gewesen war und die beiderseitigen Vertragserklärungen sich daher insoweit gedeckt haben. Die von der Revision herausgegriffene Bemerkung des Berufungsgerichts kann bei dieser Sachlage nicht anders als der Hinweis auf einen etwaigen unbeachtlichen Irrtum im Motiv gewertet werden.

b) Eine weitere arglistige Täuschung sieht der Kläger darin, daß ihm der Beklagte bei der Besichtigung des streitigen Hauses der Wahrheit zuwider erklärt habe, das Haus sei doppelwandig, massiv gebaut, mit Glaswolle isoliert, zur Zierde mit Holz verkleidet und aufstockbar.

Das Berufungsgericht verneint diese Täuschung mit der Begründung, der Kläger habe nicht nur das Haus gesehen und wie besehen gekauft (§ 2 des Vertrags), sondern es hätten ihm auch vor dem Abschluß des Vertrags die Pläne des Hauses vorgelegen, aus denen er Rückschlüsse auf dessen Bauart hätte ziehen können.

Die Revision rügt insoweit Nichtbeachtung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage und Verletzung des § 155 BGB. Beide Rügen sind nicht begründet. Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß die vom Kläger behauptete Vorstellung über die Beschaffenheit des Hauses dem Beklagten bekannt war und damit zur Geschäftsgrundlage geworden ist. Entgegen der Meinung der Revision liegt in diesem Falle, wenn also der Beklagte die Vorstellung des Klägers nicht erkannt hat, auch kein versteckter Einigungsmangel im

Sinne des § 155 BGB vor, da weder aus dem Kaufvertrag, noch aus dem Sachvortrag des Klägers, noch aus der Revisionsbegründung selbst zu entnehmen ist, daß die Vorstellung des Klägers Inhalt seiner Vertragserklärung gewesen ist.

c) Soweit der Kläger behauptet, der Beklagte habe ihm gesagt, es seien Sielgebühren zu zahlen, und damit einen Sielanschluß vorgetäuscht, während unstreitig ein solcher nicht vorhanden sei und Sielgebühren auch nicht gezahlt worden seien, erklärt das Berufungsgericht die hierauf gestützte Anfechtung als verspätet, da der Kläger das Fehlen des Sielanschlusses bald nach seinem Einzug im Herbst 1954 bemerkt, sich aber erst im Schriftsatz vom 28. Februar 1958 erstmals darauf berufen habe. Das Berufungsgericht führt weiter aus, es müsse im übrigen auch nicht aus § 5 des Kaufvertrags (nach dem zu den vom Kläger übernommenen Grundstückslasten u.a. die Sielrente gehört) geschlossen werden, daß der Beklagte dem Kläger arglistig das Vorhandensein eines Sielanschlusses habe vorspiegeln wollen.

Die Revision meint zunächst unter Bezugnahme auf BGB RGRK 10. Aufl. § 124 Anm. 1 (= 11. Aufl. Anm. 5), das Berufungsgericht habe, nachdem es die Anfechtung als verspätet bezeichnet habe, übersehen, daß der Klageanspruch unter dem Gesichtspunkt der §§ 826, 249 BGB begründet sei. Eines näheren Eingehens hierauf bedarf es jedoch nicht, weil für das Vorliegen der Voraussetzungen dieser Vorschriften keine Anhaltspunkte ersichtlich sind und auch von der Revision nicht dargetan werden. Dasselbe gilt, soweit die Revision sich in diesem Zusammenhang auf die Veränderung der Geschäftsgrundlage und auf die Nichtigkeit des Kaufvertrags gemäß § 155 BGB beruft. Da die Auffassung des Berufungsgerichts, die Anfechtung sei verspätet, keinen Rechtsirrtum enthält, kommt es auf

seine Hilfsbegründung, es liege eine arglistige Täuschung auch nicht vor, sowie auf die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision nicht mehr an.

d) Der Kläger behauptet weiter, er habe dem Beklagten erklärt, daß er auf einem bestimmten Teil des Grundstücks eine Hühnerfarm errichten wolle, der Beklagte habe ihm aber verschwiegen, daß dieser Teil unter Naturschutz stehe.

Das Berufungsgericht hat eine solche Täuschung des Klägers durch den Beklagten mit der Begründung verneint, der Naturschutz und die Baubeschränkung seien in § 5 des Pachtvertrags zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Beklagten enthalten und nach der Präambel des Kaufvertrags zwischen den Parteien dem Kläger bekannt gewesen. Der Beklagte habe deshalb, so folgert das Berufungsgericht hieraus, diese Vertragsbestimmung als dem Kläger bekannt voraussetzen dürfen.

Die Revision meint insoweit, das Berufungsgericht habe hierbei übersehen, daß es sich (hinsichtlich des Plans, eine Hühnerfarm zu errichten) um eine klare Erklärung des Klägers gehandelt habe und daß insofern die Geschäftsgrundlage des Kaufvertrags entfallen sei.

Auch damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Aus den Feststellungen des Berufungsgerichts sind keine Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, daß der Beklagte erkannt und nicht beanstandet habe, der Kläger werde entgegen den in § 5 des Pachtvertrags aufgeführten Beschränkungen eine Hühnerfarm errichten. Es kann deshalb nicht davon gesprochen werden, daß der dahingehende Plan des Klägers zur Geschäftsgrundlage geworden ist.

e) Der Kläger hat in dem seine Anfechtungsgründe zusammenfassenden Schriftsatz vom 28. Februar 1958 noch darauf hingewiesen, der Beklagte habe den Kaufvertrag teilweise nicht erfüllt; es sei nämlich der nach § 3 f des Kaufvertrags mitverkaufte Warmwasserboiler nicht vorhanden und der Beklagte habe entgegen seiner Verpflichtung nach § 6 des Kaufvertrags auch nicht die von der Haushälterin S. [REDACTED]'s oder dessen Erben zu zahlende Miete ab 1. November 1954 an ihn abgeführt.

Das Berufungsgericht würdigt diesen Vortrag dahin, der Kläger habe nicht dargetan, daß er den Kaufvertrag aus diesem Grunde angefochten habe. Eine in dem Vortrag selbst zu erblickende Anfechtung erachtet das Berufungsgericht als verspätet. Im übrigen ist nach der Auffassung des Berufungsgerichts der vorgelegte Sachverhalt für eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung auch nicht geeignet.

Die Revision rügt Verletzung des § 286 ZPO, weil das Berufungsgericht die für den Vortrag des Klägers angebotenen Beweise nicht erhoben habe. Sie meint, wenn es richtig sei, daß der Warmwasserboiler nicht geliefert worden sei und der Beklagte auch die Mietzahlungen nicht abgeführt habe, dann müsse dieser insoweit Ersatz leisten; ein Teil des Klageanspruchs sei deshalb auch unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes wegen Nichterfüllung im Sinne des § 326 BGB zuzubilligen; einer besonderen Fristsetzung nach dieser Vorschrift habe es nicht bedurft, weil in der Weigerung des Beklagten, in den beiden Punkten den Vertrag zu erfüllen, insoweit die Lossage vom Vertrag liege.

Dem Erfolg dieser Rüge steht entgegen, daß der Kläger seinen geltend gemachten Anspruch nicht auf § 326 BGB gestützt

hat. Er sieht in der von ihm behaupteten teilweisen Nichterfüllung des Kaufvertrags durch den Beklagten lediglich einen weiteren Anfechtungsgrund. Seine nur beiläufige Bemerkung im Schriftsatz vom 28. Februar 1958, der Beklagte habe den Kaufvertrag noch nicht einmal erfüllt, ist kein ausreichender Sachvortrag für einen Schadensersatzanspruch aus § 326 BGB. Den geltend gemachten Anfechtungsgrund hat das Berufungsgericht aber ohne Rechtsirrtum verneint.

f) Der Kläger hat die Anfechtung des Kaufvertrags weiterhin darauf gestützt, der Beklagte habe ihm verschwiegen, daß die Baugenehmigung für das streitige Haus auf 10 Jahre befristet sei und deshalb bereits am 3. März 1961 ablaufe.

Das Berufungsgericht führt hierzu aus: Die Behauptung des Beklagten, die Befristung müsse dem Kläger bekannt gewesen sein, da sie in dem Kaufvertrag mit Aktenzeichen aufgeführt worden sei, habe ~~einige~~ Wahrscheinlichkeit für sich. Der Beklagte behaupte /zudem, die Genehmigung habe in dem dem Kläger unstreitig überlassenen Aktenstück gelegen. Wenn der Kläger seinerseits behaupte, er habe diese Akte nicht in Ruhe durchlesen können, so ändere das nichts. Es könne dahingestellt bleiben, ob er die Befristung vielleicht übersehen habe. Eine arglistige Täuschung seitens des Beklagten müsse jedoch unter diesen Umständen (Hinweis im Kaufvertrag und Gewährung der Möglichkeit von Akteneinsicht) ausscheiden.

Die hiergegen erhobene Rüge der Verletzung des § 286 ZPO ist begründet, da die Befristung der Baugenehmigung entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht in dem Kaufvertrag aufgeführt ist. In der Präambel des Vertrags heißt es insoweit: "Das Haus ist von der Baupolizei der Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Nord, Bauprüfabteilung Fuhlsbüttel, unter

dem Aktenzeichen 80822 am 13. März 1951 ordnungsgemäß abgenommen worden." Damit ist aber nicht auf den zwar dasselbe Aktenzeichen aber ein anderes Datum (3. März 1951) tragenden und die Befristung der Baugenehmigung enthaltenden Baugenehmigungsbescheid, den der Beklagte mit Schriftsatz vom 27. Oktober 1955 überreicht hat, Bezug genommen, sondern, wie sich eindeutig aus dem Wortlaut der Präambel des Vertrags ergibt, auf den Gebrauchsschein. Dieser enthält jedoch nicht die Befristung der Baugenehmigung. Damit kann die Begründung, mit der das Berufungsgericht insoweit eine arglistige Täuschung seitens des Beklagten verneint hat, keinen Bestand haben.

g) Der Kläger sieht eine weitere arglistige Täuschung seitens des Beklagten in dessen Erklärung, der Verkauf des Hauses unterliege keinen Steuern. Das Berufungsgericht verneint diese Täuschung mit der Begründung, es habe sich um den Kauf einer beweglichen Sache und nicht eines Grundstücks gehandelt. Wie die Revision mit Recht rügt, hat das Berufungsgericht hierbei die Vorschrift des § 2 Abs. 2 Nr. 3 GrErwStG nicht beachtet, nach der zu den Grundstücken im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes auch Gebäude auf fremdem Boden gehören mit der Folge, daß auch der Erwerb eines solchen Gebäudes der Grunderwerbssteuer unterliegt (vgl. hierzu Borutta/Klein, Grunderwerbsteuergesetz 6. Aufl. § 2 Anm. 55).

h) Der Kläger hat auch behauptet, es fehle für den Kaufvertrag die Wohnsiedlungsgenehmigung. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts kann der Kläger hiermit seine Anfechtung nicht begründen, weil die Genehmigung nach der glaubhaften Aussage des Zeugen B. [REDACTED] eingeholt worden sei. Hierbei hat jedoch das Berufungsgericht, wie von der Revision mit Recht gerügt wird, übersehen, daß die Aussage dieses Zeugen sich nur auf den Pachtvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Be-

klagten vom 1. Juli 1946 bezieht, über den Kaufvertrag zwischen den Parteien vom 7. Oktober 1954 jedoch nichts enthält. Daß die Wohnsiedlungsgenehmigung nach § 5 Nr. 2 WohnsiedlG nicht erforderlich war, ist nicht ersichtlich.

i) Soweit das Berufungsgericht die weiteren vom Kläger geltend gemachten Anfechtungsgründe nicht als gegeben erachtet, werden seine Ausführungen von der Revision nicht angegriffen. Sie enthalten auch keinen Rechtsirrtum.

3. Da somit die Revision mit ihren unter 2 f bis h behandelten Rügen Erfolg hat, war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Diesem war auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Offterdinger