

BUNDESGERICHTSHOF

4

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 67/86

URTEIL

Verkündet am:
10. Juli 1987
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Irmhild M [REDACTED] - E [REDACTED], R [REDACTED] Straße 39, D [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Anton B [REDACTED], W [REDACTED] weg 7, H [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

WIII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. März 1987 durch die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 12. Februar 1986 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Makler K. [REDACTED] annoncierte im Auftrage des Beklagten eine Eigentumswohnung für 58 000 DM und verhandelte mit der Klägerin über den Ankauf.

Am 11. Februar 1984 wurde der notarielle Kaufvertrag zum Preis von 67.500 DM geschlossen. Der Makler trat dabei für die Klägerin als Vertreter ohne Vertretungsmacht auf; Kaufgegenstand ist nach der Urkunde der "103,75/100.000stel Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht ... verbunden mit dem

- 3 -

Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 984 bezeichneten Wohnung". Der Verkauf erfolgte "ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit". Ferner ist in dem Vertrag bestimmt, daß sich der Käufer wegen des Kaufpreises nebst Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwerfe. Am 16. Februar 1986 genehmigte die Klägerin den Kaufvertrag zur Urkunde des Notars.

Mit Anwaltsschreiben vom 3. April 1984 ließ die Klägerin gegenüber dem Notar ihre "Vollmacht für K[REDACTED]" widerrufen und teilte eine Anfechtung des Vertrages mit, die sie an demselben Tag vornahm.

Auf Vollstreckungsankündigung des Beklagten hat die Klägerin Klage mit den Anträgen erhoben, die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde des Notars vom 11. Februar 1984 für unzulässig zu erklären und festzustellen, daß der Kaufvertrag infolge Anfechtung unwirksam sei.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht führt, soweit der noch im Streit befindliche Prozeßstoff betroffen ist, aus: Der notarielle Vertrag sei nicht nichtig; der Klägerin habe kein Anfech-



tungsrecht zugestanden; sie sei nicht durch arglistige Täuschung zum Abschluß des Vertrages bestimmt worden. Selbst wenn der Makler K [REDACTED] als Vertreter des Beklagten oder als dessen Verhandlungsgehilfe bei den vorbereitenden Gesprächen erklärt haben sollte, die monatliche Umlage betrage 200 DM, liege darin keine Täuschungshandlung:

Die Klägerin trage selbst vor, K [REDACTED] habe dies gesagt, weil der Beklagte es ihm so gesagt habe. Ähnlich habe es auch der Zeuge E [REDACTED] bekundet. Überdies sei unstreitig, daß K [REDACTED] der Klägerin gesagt habe, sie könne sich wegen aller das Objekt betreffenden Fragen an die Verwaltungsgesellschaft wenden. Deshalb scheide eine Täuschungshandlung des Maklers aus. Aber auch eine solche des Beklagten könne nicht festgestellt werden. K [REDACTED] habe nicht bestätigt, der Beklagte habe ihm monatliche Nebenkosten von 200 DM genannt. Weiteren Beweis hierfür habe die Klägerin nicht angetreten. Selbst wenn der Beklagte aber beabsichtigt habe, durch K [REDACTED] die Klägerin zu täuschen, sei eine solche Täuschung nicht ausgeführt worden. Denn der Zeuge E [REDACTED] habe nicht bekundet, K [REDACTED] habe die Nebenkosten mit 200 DM monatlich angegeben, vielmehr habe er bekundet, K [REDACTED] habe angegeben, der Beklagte habe ihm die Nebenkosten mit 200 DM monatlich genannt. Das sei aber etwas anderes, nämlich nur die Wiedergabe von Gehörtem. Der Hinweis des Maklers, die Klägerin könne sich bei der Verwaltungsgesellschaft erkundigen, erhelle auch, daß der Makler nicht darauf abgestellt habe, die Klägerin zu täuschen. Schon nach dem Vortrag der Klägerin und den Angaben des Zeugen E [REDACTED] scheide danach eine Täuschungshandlung hinsichtlich der

Nebenkosten aus; deshalb bedürfe es weder einer Würdigung der Aussage des Zeugen K [REDACTED] noch einer erneuten Vernehmung der Zeugen.

Die von der Klägerin behauptete Angabe des Maklers K [REDACTED], sie könne gegebenenfalls den Garagenplatz verkaufen, stelle ebenfalls keine Täuschung dar. Der Zeuge E [REDACTED] habe bekundet, der Notar habe bezüglich des Garagenplatzes erklärt, dies sei in einem dicken Buch geregelt, das anzusehen keinen Sinn habe. Damit hätten der Zeuge und die Klägerin sich schließlich zufriedengegeben. Nach dieser Aussage des Zeugen sei die Eigentumsfrage hinsichtlich des Garagenplatzes offen gewesen und die Klägerin habe bewußt Abstand genommen, sich Gewißheit zu verschaffen. Sie sei also nicht deswegen zum Vertragsschluß verleitet worden, weil sie von Sondereigentum an der Garage ausgegangen sei.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, eine Täuschung über die Höhe der Nebenkosten durch den Beklagten selbst sei nicht feststellbar. Der Zeuge K [REDACTED] habe nicht bestätigt, daß der Beklagte ihn dahin informiert habe, die monatlichen Nebenkosten betrügen 200 DM. Einen sonstigen Beweis für diese Behauptung habe die Klägerin nicht angetreten.

Die Revision meint, zu diesen Ausführungen stehe die abschließende Feststellung des Berufungsgerichts in Wider-

spruch, daß es keiner Würdigung der Aussage des Zeugen Klo-
hoker bedürfe. Diese Rüge greift jedenfalls im Ergebnis
nicht durch:

Auch die Revision geht davon aus, daß der Zeuge Klo-
hoker nicht bestätigt hat, vom Beklagten die - falsche -
Information erhalten zu haben, die monatlichen Nebenkosten
betrügen (nur) 200 DM. Die Revision zeigt aber keinen son-
stigen Beweisantritt der Klägerin zu diesem Punkt auf, den
das Berufungsgericht übergangen hätte. Der von ihr ange-
führte Beweisantritt betrifft den Vortrag, der Makler habe
der Klägerin und ihrer Mutter mitgeteilt, er wisse vom Be-
klagten, daß die Umlage 200 DM monatlich betrage, und ist
deshalb ungeeignet. Die Revision räumt selbst ein, daß hier-
mit nur die Aussage des Maklers zu widerlegen wäre, er habe
nicht geäußert, daß ihn der Beklagte in diesem Sinn infor-
miert habe. Der Beweis, daß der Beklagte sich tatsächlich
gegenüber dem Makler so geäußert hat, ist damit nicht zu er-
bringen. Die Formulierung der Revision, "selbst wenn die
Klägerin durch den von ihr angebotenen Zeugen K [REDACTED] den
Beweis nicht geführt habe", kann auch nicht etwa dahin ver-
standen werden, es solle damit ein erneuter Beweisantritt
mit diesem Zeugen dargetan werden; im übrigen ist der Makler
von der Klägerin in zweiter Instanz auch nicht (mehr) als
Zeuge benannt worden.

2. Die Nichtberücksichtigung der erwähnten weiteren
Beweisangebote der Klägerin dazu, daß jedenfalls der Makler
erklärt habe, nach seiner vom Beklagten erhaltenen Informa-
tion betrügen die monatlichen Nebenkosten 200 DM, wird aber
von der Revision zu Recht unter dem Gesichtspunkt einer

durch den Makler selbst verübten Täuschung gerügt. Soweit die Revisionserwiderung demgegenüber meint, eine Täuschung der Klägerin seitens des Zeugen K [REDACTED] sei eine erstmals in der Revisionsinstanz aufgestellte Behauptung, trifft dies nicht zu (s. etwa GA 104, 105 einschließlich des dortigen Hinweises auf die gegenüber dem Zeugen K [REDACTED] erfolgte Streitverkündung).

Kann die Klägerin beweisen, daß der Makler die behauptete Äußerung gemacht hat, während dieser selbst darauf besteht, daß der Betrag von 200 DM ihm nicht vom Beklagten genannt worden sei, so kann darin nicht nur die Vorspiegelung der Weitergabe eines vom Beklagten erfahrenen Wissens liegen, sondern auch eine bewußte Täuschung über den Umlagenbetrag. Auf dieser Täuschung aber kann die von der Klägerin erklärte Genehmigung des Kaufvertrags beruhen mit der Folge ihrer Anfechtbarkeit.

Es drängt sich auf, in der von der Klägerin erklärten Anfechtung des Kaufvertrags und ihrem Widerruf der "Vollmacht für K [REDACTED]" auch eine Anfechtung ihrer Genehmigungserklärung zu sehen. Denn es spricht alles dafür, hieraus den Willen der Klägerin zu entnehmen, keine den Vertragsschluß betreffende Erklärung - sei sie in ihrem Namen oder von ihr selbst abgegeben worden - weiter gegen sich gelten lassen zu wollen, vielmehr eine umfassende "Anfechtung" zu erklären (vgl. Flume, Das Rechtsgeschäft, 3. Aufl. S. 560). Dies gilt vor allem im Hinblick darauf, daß die Genehmigungserklärung die einzige Erklärung ist, durch welche die Klägerin an dem Vertragsschluß mitgewirkt hat; der Irrtum, auf den sie die Anfechtung des Kaufvertrags stützt, haftete also gerade der Genehmigungserklärung an.

Da das Berufungsgericht ausdrücklich unterstellt, der Makler Klohoker habe als Vertreter des Beklagten oder als dessen Verhandlungsgehilfe mit der Klägerin verhandelt, ist für das Revisionsverfahren davon auszugehen, daß K [REDACTED] nicht Dritter im Sinn des § 123 Abs. 2 BGB war und deshalb der Beklagte sich eine Täuschung der Klägerin über die Höhe der Umlagen durch den Makler zurechnen lassen muß.

Ist die erteilte Genehmigung mit Erfolg wegen arglistiger Täuschung angefochten, ist damit zugleich der Kaufvertrag vernichtet (vgl. § 177 Abs. 1 BGB; Flume aaO S. 893; vgl. auch Enneccerus-Nipperdey, Allg. Teil des BGB 15. Aufl. S. 1120 insbes. Fn. 2).

3. Was den weiteren Anfechtungsgrund einer Täuschung über die Eigentumsverhältnisse an dem Garagenplatz betrifft, so wendet sich die Revision ohne Erfolg gegen die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, die Klägerin habe jedenfalls nach den Erörterungen beim Notar anlässlich der Erteilung der Genehmigung nicht mehr sicher annehmen dürfen, Sondereigentum an einem Garagenplatz zu erwerben.

Auf das als übergangen gerügte Vorbringen kommt es nicht an. Es handelt sich dabei um Geschehen, das sich vor dem Termin bei dem Notar abgespielt haben soll, und kann deshalb für die Feststellung des Berufungsgerichts, daß aufgrund der Erörterungen des Notars eine eventuelle vorherige Täuschung durch den Makler für den Kaufentschluß der Klägerin nicht (mehr) ursächlich gewesen sei, nicht erheblich sein. Schon deshalb kommen wegen des vor der Genehmigungsverhandlung liegenden Geschehens auch die von der Revision gesehenen Ansprüche nach § 13 a UWG nicht in Betracht.

III.

Wegen des unter II 2 dargelegten Rechtsfehlers ist die Sache aufzuheben und zur Nachholung der noch erforderlichen Feststellungen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Eckstein

Linden

Vogt

Räfle

Lambert-Lang