

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 242 Bd

Vereinbaren die Partner eines Grundstückskaufvertrags infolge eines Kalkulationsirrtums des Verkäufers einen niedrigeren als den den Vorstellungen des Verkäufers entsprechenden Kaufpreis, so kann der Verkäufer auch dann nicht ohne weiteres Anpassung des Kaufpreises an seine Kalkulationsgrundlage verlangen, wenn der Käufer diese kannte.

BGH, Urt. v. 20. März 1981 - V ZR 71/80 - Kammergericht
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 71/80

URTEIL

Verkündet am

20. März 1981

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bauunternehmers Friedhelm A [REDACTED], L [REDACTED]straße 0,
B [REDACTED] [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

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

g e g e n

die Bo [REDACTED] Gesellschaft für Grundstücksverwertung mbH
und Immobiliengeschäft KG, vertreten durch die persönlich
haftende Gesellschafterin, die Bodenfinanz Gesellschaft
für Grundstücksverwertung mbH, diese vertreten durch ihren
Geschäftsführer Wladimir H [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED] [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. März 1981 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Thumm, Dr. Eckstein, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Kammergerichts vom 7. Januar 1980 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

In einer Anzeige in der "B[REDACTED] Morgenpost" vom 30. Juli 1978 bot der Makler W[REDACTED] im Auftrag des Klägers dessen Miethaus in B[REDACTED]-Wi[REDACTED] für 700 000 DM zum Kauf an; die Jahresmiete war in der Anzeige mit 72 000 DM angegeben. Der Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin der beklagten GmbH & Co. KG, der Kaufmann Wladimir H[REDACTED], nahm mit dem Makler Verbindung auf. Er wollte das Grundstück für die Beklagte erwerben. Ein anderer Interessent bot als Kaufpreis 790 000 DM. Die Beklagte erklärte sich bereit, das Grundstück auch zu diesem Preis zu kaufen. Danach trat H[REDACTED] einen Kururlaub an. Am 4. August 1978 schlossen der Kläger und Rechtsanwalt He[REDACTED] als vollmachtloser Vertreter der Beklagten vor dem Notar T[REDACTED] in B[REDACTED] den Kaufvertrag über das Grundstück zum Preise von 790 000 DM



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

und einigten sich über den Eigentumsübergang auf die Beklagte. Das Handeln des Rechtsanwalts He[REDACTED] genehmigte H[REDACTED] für die Beklagte mit notariell beglaubigter Erklärung vom 7. August 1978. Die Beklagte zahlte den beurkundeten Kaufpreis und wurde als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Inzwischen hat sie das Hausgrundstück in Eigentumswohnungen aufgeteilt und einen Teil der Wohnungen verkauft.

Der Kläger verlangt von der Beklagten weitere 197 396,96 DM, hilfsweise die Erklärung, daß der Kaufpreis für das Grundstück 987 396,96 DM betrage. Er hat behauptet, Grundlage des Kaufvertrages sei gewesen, daß der Kaufpreis das Elffache der Jahresmiete betragen solle. Darüber sei bei den Verhandlungen ausführlich gesprochen worden. Die Parteien hätten jedoch die Wertverbesserungszuschläge zu den Mieten übersehen und infolgedessen irrtümlich eine Jahresmiete von nur rund 72 000 DM, statt richtig 89 763,36 DM, angesetzt. Nachdem er, der Kläger, den Irrtum entdeckt gehabt habe, habe er sich mit der Beklagten, vertreten durch Rechtsanwalt He[REDACTED], geeinigt, daß der Vertrag so, wie er beurkundet worden sei, nicht ausgeführt werden solle. Die vorgesehene Änderung des Vertrages sei jedoch am Widerspruch H[REDACTED] gescheitert.

Klage und Berufung sind ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Klageansprüche weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Kläger und Rechtsanwalt He[REDACTED] als vollmachtloser Vertreter der Beklagten sich in dem beurkundeten Kaufvertrag auf einen Kaufpreis von 790 000 DM geeinigt haben, ohne dessen Berechnung zum Gegenstand des Vertrages zu machen, und daß der Vertrag mit diesem Inhalt dadurch wirksam geworden ist, daß die Beklagte durch ihren gesetzlichen Vertreter, den Kaufmann H[REDACTED], das Handeln ihres vollmachtlosen Vertreters genehmigt hat (§ 177 Abs. 1, § 182 Abs. 1 und 2, § 184 Abs. 1 BGB). Dies ist nicht zu beanstanden und wird auch von der Revision für richtig gehalten.

II.

Das Vorbringen des Klägers, er und Rechtsanwalt He[REDACTED] seien sich einig gewesen, den beurkundeten Vertrag nicht auszuführen und hätten ihn damit aufgehoben, hält das Berufungsgericht für unerheblich. Da der Kaufvertrag die Auflassung enthalten habe, habe er nicht formlos aufgehoben werden können. Außerdem habe Rechtsanwalt He[REDACTED] als vollmachtloser Vertreter für die Beklagte gehandelt. Diese habe jedoch eine etwaige Aufhebung des Kaufvertrages nicht genehmigt.

Es trifft zu, daß es aus diesen Gründen schon nach dem Vortrag des Klägers nicht zu einer wirksamen Aufhebung des Kaufvertrages gekommen ist. Dies bezweifelt auch die Revision nicht. Andernfalls wäre die auf Vertragserfüllung, nämlich Zahlung des an die behauptete Geschäftsgrundlage angepaßten Kaufpreises, gerichtete Klage schon wegen der Aufhebung des Vertrages unbegründet.

III.

Der nach den Behauptungen des Klägers bei der Berechnung des Kaufpreises unterlaufene Fehler kann nach der Auffassung des Berufungsgerichts eine Irrtumsanfechtung (§ 119 BGB) nicht rechtfertigen. Nur eine Anpassung des Kaufvertrages an die fehlerfreie Berechnung des Preises nach der Lehre von der Geschäftsgrundlage (§ 242 BGB) komme in Betracht. Der Kläger könne jedoch eine solche Anpassung nicht verlangen, weil er das Risiko der Kaufpreisberechnung zu tragen habe.

Im Ergebnis trifft es zu, daß der Kläger im Wege der Vertragsanpassung nach § 242 BGB keinen erhöhten Kaufpreis verlangen kann.

1. Die Revision hält nicht nur materielles Recht (§ 242 BGB) für verletzt. Sie rügt auch, das Berufungsgericht habe erhebliche Behauptungen des Klägers übergangen, seine tatsächlichen Erwägungen seien in sich widersprüchlich; Behauptungen des Klägers, die es einmal als richtig unterstellt oder offengelassen habe, habe es an anderer Stelle als unrichtig behandelt, ohne die vom Kläger angebotenen Beweise zu erheben. Einer Prüfung dieser Verfahrensrügen bedarf

es nicht. Der Senat geht von folgendem, vom Kläger vor dem Tatrichter behaupteten Sachverhalt aus:

Der Kläger wollte von der Beklagten, nachdem ein anderer Kaufinteressent 790 000 DM geboten hatte, als Kaufpreis die elffache Jahresmiete verlangen. Diese Preisberechnung war, was Rechtsanwalt He[REDACTED] und die Beklagte wußten, auf dem Berliner Grundstücksmarkt üblich. Rechtsanwalt He[REDACTED] stimmte im Einverständnis mit dem Geschäftsführer H[REDACTED] der Beklagten vor der Beurkundung des Kaufvertrages der Anwendung dieser Berechnungsart zu. In einer Besprechung am Tage vor der Beurkundung übergab der für den Kläger tätige Makler dem für die Beklagte handelnden Rechtsanwalt He[REDACTED] ein Exposé, in dem als Kaufpreis 790 000 DM und als Jahresmiete 72 000 DM angegeben waren. Außerdem überließ der Makler Rechtsanwalt He[REDACTED] eine "Miet-Abrechnung" für Juni 1978, in der in einer Spalte die Monatsmieten, zusammen nicht ganz 6 000 DM, in der nächsten Spalte die Wertverbesserungszuschläge, zusammen nicht ganz 1 500 DM, aufgeführt waren. Bei der Feststellung, die Jahresmiete betrage 72 000 DM, wurden die Wertverbesserungszuschläge übersehen. Der Kläger entdeckte den Irrtum, nachdem der Kaufvertrag beurkundet worden war. Seinem Wunsch, einen Änderungsvertrag mit dem richtig berechneten, auch dem Verkehrswert des Grundstücks entsprechenden Kaufpreis beurkunden zu lassen, wollte Rechtsanwalt He[REDACTED] nachkommen. Der Geschäftsführer H[REDACTED] der Beklagten untersagte dies und genehmigte den beurkundeten Vertrag.

2. Nach dieser Darstellung waren Art und Grundlage der Berechnung des Kaufpreises dem Vertreter des Beklagten bekannt und Gegenstand der zum Abschluß des Vertrages führenden Verhandlungen gewesen. Dabei ist die Grundlage der Berechnung, die Mietabrechnung, versehentlich zum Nachteil des Klägers falsch ausgewertet worden. Es handelt sich um einen Kalkulationsirrtum von der Art, wie er den Kläger nach der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl. RGZ 64, 266, 268; 90, 268, 272, 273; 94, 65, 67 f; 101, 107, 108; 105, 406, 407; 116, 15, 17; 149, 235, 239; 162, 198, 201) zur Anfechtung des Vertrags wegen Irrtums (§ 119 Abs. 1 BGB) berechtigt hätte. Ob dieser Rechtsprechung gegen die im Schrifttum verbreitete Kritik (vgl. Flume, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, II. Band Das Rechtsgeschäft, 3. Aufl. § 23 Ziff. 4, S. 469 ff m.w.N.) zu folgen ist, hat der Bundesgerichtshof bisher offen gelassen (vgl. BGH Urteile vom 12. April 1960, VIII ZR 137/59 = LM BGB § 119 Nr. 8 und vom 28. April 1971, V ZR 201/68 = LM aaO Nr. 21). Diese Frage bedarf auch jetzt keiner Antwort. Eine - hier im übrigen auch nicht geltend gemachte - Irrtumsanfechtung des Klägers würde über die Vernichtung des Kaufvertrages (§ 142 Abs. 1 BGB) allenfalls zu einem Rückgewähranspruch des Klägers nach § 812 BGB führen. Der Kläger verlangt jedoch eine weitere Kaufpreiszahlung.

Auch auf das Verhältnis zwischen Irrtumsanfechtung (§ 119 BGB) und Vertragsanpassung (§ 242 BGB) kommt es hier nicht an, weil die Voraussetzungen für die vom Kläger verlangte Vertragsanpassung nicht erfüllt sind:

a) Zweifelhaft ist schon, ob im vorliegenden Fall die Berechnung des Kaufpreises für beide Parteien die Geschäftsgrundlage gewesen ist. Unter Geschäftsgrundlage versteht der Bundesgerichtshof die nicht zum eigentlichen Vertragsinhalt erhobenen, aber bei Vertragsschluß zutage getretenen gemeinschaftlichen Vorstellungen beider Vertragsparteien oder die dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei von dem Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände, auf denen der Geschäftswille der Parteien sich aufbaut (vgl. Senatsurteil BGHZ 74, 370, 372/373; BGH Urteil vom 13. November 1975, III ZR 106/72 = NJW 1976, 565; jeweils m.w.N.). Bei einem reinen Kaufvertrag wird die offengelegte Preiskalkulation des Verkäufers wohl nur selten Geschäftsgrundlage in diesem Sinne auch für den Käufer sein (vgl. BGH Urteil vom 24. Mai 1967, VIII ZR 267/64 = Betrieb 1967, 1172; Giesen, JR 1971, 403, 406 unter IV). Wenn der Vertrag nicht über den Austausch von Leistung und Gegenleistung hinausgehenden Zwecken dient, wird der Geschäftswille des Käufers jedenfalls in der Regel nicht in der Weise auf der ihm eröffneten Preiskalkulation des Verkäufers aufbauen, daß er auch jeden höheren als den vereinbarten Preis zahlen würde, der sich durch die Berichtigung eines Fehlers in der Berechnung ergibt. Dies bedarf hier jedoch keiner abschließenden Erörterung.

b) Der gemeinsame Irrtum in der Preiskalkulation ist beim Grundstückskaufvertrag für sich allein normalerweise kein Grund, den Käufer gegen seinen Willen nach § 242 BGB an dem Vertrag mit dem durch Berichtigung der Berechnung erhöhten Kaufpreis festzuhalten. Regelmäßig wird für den Käufer die Preiskalkulation des Verkäufers, selbst wenn er sie im Laufe

der Verhandlungen gebilligt hat, für den Kaufentschluß nicht ausschlaggebend sein. Ob er zu dem vom Verkäufer verlangten, errechneten Preis kauft oder nicht, wird letztlich davon abhängen, ob dieser Preis ihm nach seinen wirtschaftlichen Möglichkeiten, seinen Zielen und sonstigen Vorstellungen, die er nicht offenzulegen braucht, tragbar und angemessen erscheint. Infolgedessen kann er zur Zahlung des durch Berichtigung der Kalkulation erhöhten Kaufpreises nur verpflichtet sein, wenn feststeht, daß er auch zu dem höheren Preis gekauft hätte, oder wenn besondere Umstände vorliegen, unter denen die Ablehnung des Kaufs zu dem richtig errechneten Preis unredlich wäre. Gleiches kann in Betracht kommen bei Werkverträgen, bei denen die Vergütung nach den Leistungen des Unternehmers bemessen ist und der Unternehmer umfangreichere Leistungen, als sie der Kalkulation zugrunde gelegt waren, erbringen mußte (vgl. Palandt/Thomas, BGB 40. Aufl. § 632 Anm. 1 m.w.N.). Beim Kaufvertrag kann die Vertragsanpassung an den berichtigten Preis angebracht sein, wenn eine Tochter von der Mutter Grundbesitz übernimmt gegen die Verpflichtung, an ihre am Vertrag nicht beteiligten Brüder nach dem Übergabepreis berechnete "Gleichstellungsgelder" zu zahlen und beiden Vertragspartnern bei der Berechnung dieser Beträge ein Irrtum unterlaufen ist (vgl. BGH Urteil vom 19. November 1971, V ZR 103/69 = NJW 1972, 152). Fehlen solche besonderen Umstände, die auf über den Austausch der vereinbarten Leistungen hinausgreifende Gesichtspunkte hindeuten, und läßt sich auch nicht feststellen, daß der Käufer auch zu dem berechtigten höheren Kaufpreis gekauft hätte, scheidet eine entsprechende Vertragsanpassung gegen den Willen des Käufers aus. Ist dem Verkäufer ein Festhalten an dem irrtümlich zu niedrig berechneten Kaufpreis nicht zuzumuten, bleibt nur die Auflösung des Vertrages. Dazu werden verschiedene Wege vorgeschlagen.

In Betracht kommt, wie vom Reichsgericht in ständiger Rechtsprechung vertreten (vgl. RGZ aaO), die Irrtumsanfechtung nach § 119 Abs. 1 BGB (dafür Wieser, NJW 1972, 708, 710 f). Eine andere Möglichkeit ist die Irrtumsanfechtung entsprechend § 119 Abs. 2 BGB unter Ausschluß der Schadensersatzpflicht des Anfechtenden nach § 122 BGB und mit der Befugnis des Anfechtungsgegners, die Anfechtung dadurch abzuwehren, daß er sich zur Zahlung des höheren Preises bereit erklärt (so MünchKomm/Kramer § 119 Rdn. 73, 99, 104, 118, 121). Andere Wege zu praktisch den gleichen Ergebnissen führen über § 242 BGB (vgl. Flume, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, Band II Das Rechtsgeschäft, 3. Aufl. § 26 Ziff. 4 S. 501 ff). Einer Auseinandersetzung mit diesen unterschiedlichen Auffassungen bedarf es hier nicht. Der Kläger macht keinen Anspruch geltend, der sich aus der Auflösung seines Kaufvertrages mit der Beklagten ergeben könnte. Die Voraussetzungen der verlangten Vertragsanpassung an die behauptete Geschäftsgrundlage liegen nicht vor.

c) Der Vertrag der Parteien ist ein reiner Kaufvertrag. Daß er Interessen der Parteien, die über den Austausch der vereinbarten Leistungen hinausgingen, zu dienen bestimmt sei, ist nicht ersichtlich. Das Klagevorbringen bietet dafür keinen Anhalt. Daß die Beklagte den Vertragsabschluß durch ihren vollmachtlosen Vertreter erst genehmigt hat (§§ 177 Abs. 1, 184 Abs. 1 BGB), nachdem der Kläger sie über den Irrtum in der Berechnung des Kaufpreises aufgeklärt hatte, rechtfertigt das Anpassungsverlangen des Klägers nicht. Da der Kläger wußte, daß dem Vertreter der Beklagten bei Abschluß des Vertrages die erforderliche Vollmacht fehlte, war er an

den Vertrag gebunden (§ 178 Satz 1 BGB), es sei denn, die Beklagte verweigerte die erforderliche Genehmigung oder erklärte sich nach Aufforderung nicht rechtzeitig (§ 177 Abs. 2 BGB). Nachdem die Beklagte den Schwebezustand durch ihre Genehmigung beendet hat, ist ihre Stellung als Vertragspartnerin, auch hinsichtlich etwaiger Mängel des Vertrages, nicht anders, als wenn ihr Vertreter den Vertrag mit ihrer Vollmacht geschlossen hätte. Ebensowenig wie in diesem Falle der aufgedeckte Irrtum zu der vom Kläger verlangten Vertragsanpassung führen würde, ist dies deswegen der Fall, weil die Beklagte den Vertrag erst nach Aufdeckung des Irrtums genehmigt und damit an dem vereinbarten Kaufpreis festgehalten hat und festhält.

Der auf eine zusätzliche Kaufpreiszahlung gerichtete Hauptantrag der Klage ist somit unbegründet.

3. Mit dem Hilfsantrag verlangt der Kläger die Zustimmung der Beklagten zu der schon mit dem Hauptantrag geforderten Vertragsanpassung. Dieser Hilfsantrag ist unzulässig. Für ihn fehlt das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis. Das mit dem Hauptantrag verfolgte Zahlungsverlangen setzt die

Vertragsanpassung, aber nicht eine Zustimmung der Beklagten voraus. Es ist kein Interesse des Klägers an einer solchen Zustimmung, das durch die Zahlungsklage nicht gewahrt würde, zu erkennen.

Hill

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Linden

Räfle