

Verkündet am 19. Oktober 1960
Hirth, Justizangestellter als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

der Frau Clara W [REDACTED] in H [REDACTED], J [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Schlachter Gustav K [REDACTED] in L [REDACTED], B [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 19. Oktober 1960 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag
und Dr. Mattern
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Celle vom 29. Januar
1959 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Alleinerbin ihres am 6. Februar 1948 verstorbenen Vaters, der im Grundbuch als Eigentümer eines Gartengrundstücks eingetragen ist.

Durch notariellen Vertrag vom 17. August 1956 verkaufte sie einen genau beschriebenen Teil dieses Grundstücks in Größe von "ungefähr ca. 600 qm" an den Kläger zum Preis von 5 DM je qm. Der Kläger leistete vereinbarungsgemäß eine Anzahlung von 1 000 DM. Die Zahlung des Restkaufpreises sollte nach lastenfreier Umschreibung im Grundbuch erfolgen. In § 8 des Kaufvertrags heißt es u.a.:

"Die Beteiligten sind vom Notar darüber belehrt, daß

1.
2. die Veräußerin bis zur Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch wirksam Zwischenverfügungen treffen kann,
3. zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung die Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch möglich ist,
4."

Nach der inzwischen durchgeführten Vermessung ist der verkaufte Grundstücksteil 661 qm groß.

Die Beklagte verweigerte die Auflassung. Der Kläger erwirkte daraufhin am 15. Juni 1957 beim Landgericht in Hannover (12 Q 14/57) eine einstweilige Verfügung, auf Grund deren für ihn eine Auflassungsvormerkung eingetragen wurde. Die einstweilige Verfügung wurde durch Urteil des Landgerichts vom 4. Juli 1957 und Urteil des erkennenden Senats des Berufungsgerichts vom 7. Januar 1958 (10 U 180/57) bestätigt. In jenem Verfahren hatte die Beklagte behauptet, der Grundstücksverkauf sei im Einvernehmen mit dem Kläger rückgängig gemacht worden.

- 3 -

Der Kläger verlangt nunmehr lastenfreie Auflassung des ihm verkauften Grundstücks.

Er hat beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, von dem in H [REDACTED], verlängerte G [REDACTED]straße [REDACTED], belegenen, im Grundbuch von H [REDACTED]-V [REDACTED] Band [REDACTED], Bl. 481 eingetragenen Grundstück ein Teilstück zur Größe von 661 qm, welches durch den notariellen Kaufvertrag vom 17. August 1956 (Nr. 396 der Urkundenrolle des Notars Dr. Max St. [REDACTED] in H [REDACTED]) an den Kläger von der Beklagten verkauft worden ist und welches nach der Vermessung durch das Katasteramt H [REDACTED] die Bezeichnung: Flur 25, Flurstück Nr. 1, "das O [REDACTED]" trägt, an den Kläger lastenfrei aufzulassen und seine Eintragung als Eigentümer im Grundbuch zu bewilligen, und zwar unter Abschreibung des Teilstücks und Übertragung auf ein neues Grundbuchblatt.

Die Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie trägt vor: Durch Einschreiben vom 1. August 1957 habe sie den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten. Der Kläger habe ihr nämlich Zahlungsfähigkeit vorgespiegelt; in Wirklichkeit sei er jedoch zur Zahlung niemals in der Lage gewesen. Die Auflassung des Grundstücks sei ihr auch unmöglich, da sie einen größeren Teil hiervon an die Stadtgemeinde H [REDACTED] abgegeben habe und einen weiteren Teil mit einer Nachbarin habe austauschen müssen. Hierzu sei sie berechtigt gewesen, da sie nach der Belehrung des Notars in § 8 des Kaufvertrags bis zur Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch wirksam Zwischenverfügungen habe treffen können.



Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

In der Berufungsinstanz hat die Beklagte noch in Übereinstimmung mit ihrem Vortrag in dem Verfahren wegen einstweiliger Verfügung behauptet, die Parteien hätten sich, wie sich aus ihrem Einschreiben an den Kläger vom 25. Mai 1957 ergebe, über die Aufhebung des Kaufvertrags geeinigt.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte den Klageabweisungsantrag weiter.

Der Kläger beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht erachtet die von der Beklagten erklärte Anfechtung des Kaufvertrags schon deshalb nicht als begründet, weil die Beklagte für die von ihr behauptete Zahlungsunfähigkeit des Klägers keine Einzelheiten vorgetragen habe. Die von der Beklagten weiterhin behauptete Abtretung eines Teils des verkauften Grundstücks an die Stadtgemeinde H. und eines weiteren Teils im Tauschwege an die Grundstücksnachbarin steht nach der auf den Inhalt des Grundbuchs gestützten Auffassung des Berufungsgerichts der vom Kläger begehrten Auflassung nicht entgegen (weil, wie sich aus dem insoweit ausführlicheren Urteil des Landgerichts ergibt, die Stadtgemeinde H. und die Grundstücksnachbarin noch nicht als Eigentümer eingetragen und für beide auch keine Auflassungsvormerkungen im Grundbuch verzeichnet seien). Soweit die Beklagte sich darauf beruft, sie sei nach § 8 Nr. 2 des Kaufvertrags zur

Abtretung von Teilen des Grundstücks berechtigt gewesen, führt das Berufungsgericht aus, diese Vertragsbestimmung stelle lediglich die übliche Belehrung der Parteien durch den Notar darüber dar, daß die Grundstückseigentümerin bis zur Umschreibung im Grundbuch faktisch die Möglichkeit habe, über das Grundstück anderweitig zu verfügen. Für die Behauptung der Beklagten, die Parteien hätten die Aufhebung des Kaufvertrags nachträglich vereinbart, fehlt es nach der Auffassung des Berufungsgerichts an einem rechtzeitigen Beweistritt. Das von der Beklagten im Verfahren wegen einstweiliger Verfügung vorgelegte Schreiben an den Kläger vom 25. Mai 1957 wird vom Berufungsgericht nicht als ein Beweis für die Aufhebung des Vertrags erachtet. Den von der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht gestellten Antrag, hierzu den Bürovorsteher des Notars zu vernehmen, hat das Berufungsgericht gemäß § 529 Abs. 2, 3 ZPO als verspätet nicht zugelassen. In diesem Zusammenhang führt das Berufungsgericht schließlich noch aus, im übrigen ergebe sich auch bei einer Nachprüfung der Parteivorträge im Verfahren wegen einstweiliger Verfügung keine Veranlassung, von der in seinem Urteil vom 7. Januar 1958 niedergelegten Ansicht abzugehen.

2. Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe unter Verletzung des § 286 ZPO den zu Grunde liegenden Sachverhalt nicht ausgeschöpft und insoweit auch seine Fragepflicht nach § 139 ZPO nicht erfüllt.

a) Sie meint zunächst, die Beklagte habe, wie sich aus dem angefochtenen Urteil (S. 2) ergebe, geltend gemacht, daß der Kaufvertrag in ihrer Sicht in § 8 Nr. 2 eine Rücktrittsklausel enthalte, sie habe den Hinweis des beurkundenden Notars jedenfalls so aufgefaßt und auch auffassen können (Schriftsatz der Beklagten vom 5. Juni 1958 Abschnitt 2) und sie habe

sich deshalb für berechtigt angesehen, "zwischenzeitlich anderweit zu verfügen" (Schriftsatz der Beklagten vom 25. September 1958); bei dem Wortlaut des zwar nur als Belehrung gedachten, aber protokollierten Hinweises des Notars sei es nicht völlig abwegig gewesen, wenn die Beklagte der Meinung gewesen sei, der Kaufvertrag stelle nur die vorläufige Beurkundung von Vertragsangeboten beider Parteien dar und der Kaufvertrag mit dinglicher Wirkung komme erst mit der in § 5 des Kaufvertrags vorbehaltenen Auflassung zustande; die Beklagte habe um so mehr zu dieser Ansicht kommen können, als sie noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen gewesen sei (§ 1 des Vertrags), der Kläger sich auf Grund eines Pachtvertrags bereits im Besitz des Gartenlandes befunden habe (§ 2 in Verbindung mit § 4 des Vertrags) und die Anzahlung der 1 000 DM auch nur vorbereitenderweise an Amtsgerichtsrat M. (den Verwalter des Grundbesitzes der Beklagten) "zur Abdeckung der bestehenden Grundstückslasten" hätte verwendet werden sollen. Die Revision folgert hieraus, es hätten für die Beklagte objektiv ausreichende Anhaltspunkte dafür vorgelegen, daß sie der Meinung hätte sein können, zu einer endgültigen Verpflichtung ihrerseits sei es noch nicht gekommen und sie habe sich deshalb auch im Einvernehmen mit dem Kläger den Rücktritt vom Vertrag vorbehalten.

Hiermit kann die Revision jedoch keinen Erfolg haben. Entgegen ihrer Meinung hat die Beklagte weder nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils geltend gemacht, daß der Vertrag in § 8 Nr. 2 eine Rücktrittsklausel enthalte, noch in ihrem Schriftsatz vom 5. Juni 1958 vorgetragen, daß sie den Hinweis des Notars so aufgefaßt habe. Nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils hat die Beklagte nur behauptet, daß der Kaufvertrag im Einvernehmen mit dem Kläger rückgängig gemacht worden sei. In ihrem Schriftsatz vom 5. Juni 1958 hat sie sich auf § 8 Nr. 2 des Vertrags nur zur Begründung ihrer Behauptung berufen, es sei ihr die vom Kläger begehrte Auflassung unmöglich, weil sie

über den größeren Teil des verkauften Grundstücks inzwischen anderweitig verfügt habe, und lediglich ihre Berechtigung hier zu aus dieser Vertragsbestimmung hergeleitet. Ausschließlich auch nur hiermit befaßt sich der Schriftsatz der Beklagten vom 25. September 1958 (Berufungsbegründung). Die gerügte Verletzung des § 286 ZPO liegt somit nicht vor. Da sich weder aus dem Vortrag der Beklagten noch aus den von der Revision aufgeführten Vertragsbestimmungen Anhaltspunkte dafür ergeben, daß der Kaufvertrag die von der Revision jetzt geltend gemachte Rücktrittsklausel enthält oder daß zumindest die Beklagte dieser Auffassung war oder hätte sein können, bestand für das Berufungsgericht insoweit auch keine Aufklärungspflicht nach § 139 ZPO.

b) Die Revision meint sodann, das Berufungsgericht hätte auf Grund der Urkunden, welche die Beklagte, wenn sie in dem unter a) behandelten Punkt nach § 139 ZPO befragt worden wäre vorgelegt hätte, und des Inhalts des Kaufvertrags, nach dem die endgültige Größe des verkauften Grundstücks noch nicht festgestanden habe (§ 2) und die Vermessung erst später erfolgen sollte (§ 6), gemäß § 286 ZPO die spätere Entwicklung aufklären müssen, weil diese die Interessenlage beeinflusst habe. Die nach § 139 ZPO befragte Beklagte hätte dann, so meint die Revision weiter, in Ergänzung ihres Vortrags in den Schriftsätzen vom 22. April und 5. Juni 1958 vorgetragen und durch Vorlage von Urkunden, nämlich eines Umlegungsbescheides des Stadtplanungsamts H. [REDACTED] vom 23. August 1957, eines Schreibens derselben Behörde vom 19. November 1957 und des Durchführungsplanes Nr. 138 des Rates der Stadt H. [REDACTED] sowie durch Einholung von Auskünften unter Beweis gestellt, daß durch den Umlegungsbescheid vom 23. August 1957 von dem verkauften Grundstück eine Fläche von 155 qm als Straßengelände abgetrennt und die der Beklagten verbliebene Fläche von 450 qm zum Bauland erklärt worden sei und daß hierdurch das Restgrundstück der Beklagten

gegenüber dem im Kaufvertrag vereinbarten Preis mindestens um das Dreifache im Wert gestiegen sei. Bei dieser Sachlage sei, so folgert die Revision, durch behördliche Maßnahme die Geschäftsgrundlage des Kaufvertrags in einem solchen Maß erschüttert worden, daß der Beklagten die Erfüllung des Kaufvertrags nicht mehr zugemutet werden könne.

Das Berufungsgericht hat jedoch auch insoweit weder die Vorschrift des § 286 ZPO noch die des § 139 ZPO verletzt.

Für die von der Revision für notwendig gehaltene Aufklärung der späteren Entwicklung und die Befragung der Beklagten in der dargelegten Weise bestand für das Berufungsgericht kein Anlaß. Der Inhalt der Urkunden, welche die Beklagte vorgelegt hätte, wenn sie in dem unter a) behandelten Punkt nach § 139 ZPO befragt worden wäre, muß hierbei ausscheiden, da für das Berufungsgericht, wie dort bereits ausgeführt, insoweit keine Aufklärungspflicht bestand. Wieso sich aus den von der Revision aufgeführten Vertragsbestimmungen (§§ 2, 6) eine Pflicht zur weiteren Aufklärung in dem von der Revision dargelegten Sinne ergeben sollte, ist nicht ersichtlich. Im übrigen sollte nach § 6 des Kaufvertrags die Vermessung des verkauften Teilgrundstücks nicht, wie die Revision meint, erst später erfolgen, sondern unverzüglich in Angriff genommen werden. Keine Anhaltspunkte für eine Aufklärungspflicht ergeben sich schließlich aus den beiden Schriftsätzen der Beklagten vom 22. April und 5. Juni 1958. In diesen wurde nur vorgetragen, und zwar ohne Zeitangabe, daß die Beklagte von dem verkauften Grundstück einen größeren Teil an die Stadt H [REDACTED] habe abtreten müssen. Der Vortrag stellte auch nur die Begründung für die Behauptung der Beklagten dar, es sei ihr die von dem Kläger begehrte Auflassung unmöglich.

Bei dieser Sachlage erübrigt sich ein Eingehen darauf, ob die Wertsteigerung des Grundstücks, da sie auf Umständen beruht, die erst nach dem Abschluß des Kaufvertrags eingetreten sind, überhaupt die Anwendung der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage rechtfertigen könnte, und bei Bejahung dieser Frage zur vollen Lösung der Beklagten vom Vertrag, wie die Revision meint, und nicht lediglich, was in erster Linie in Betracht käme, zu einer Anpassung des Vertrags an die veränderten Verhältnisse führen würde.

c) Die Revision rügt schließlich Verletzung der §§ 286, 139 ZPO mit folgender Begründung:

Das Berufungsgericht habe die Parteivorträge im Verfahren wegen einstweiliger Verfügung nachgeprüft. Diese Akten seien aber entgegen der Vorschrift des § 314 ZPO nicht im Tatbestand des angefochtenen Urteils aufgeführt worden. Beiden Vorinstanzen hätten die Akten, wie sich aus den Protokollen ergebe, nur zum Zwecke der Information und nicht als Beweismittel vorgelegen. Die Akten hätten aber nicht nur Parteivorträge, sondern auch Urkunden enthalten, so daß bezweifelt werden müsse, ob die bloße Information der Vorinstanzen als Grundlage der revisionsrichterlichen Überprüfung ausreiche. Könne man aber davon ausgehen, daß die in den Gründen des angefochtenen Urteils erörterten Tatsachen und Urkunden zum Tatbestand gemäß § 314 ZPO zu rechnen seien, dann müsse gemäß § 286 ZPO in Frage gestellt werden, ob das Berufungsgericht das Anfechtungsschreiben der Beklagten vom 1. August 1957 ausreichend gewürdigt habe. Die Beklagte habe nämlich dort dem Kläger erklärt, ihre früheren Schreiben an den Kläger (vom 19. März und 25. Mai 1957) hätten "die ausgesprochene Anfechtung des Vertrags vom 17. August 1956 vollständig" eingeschlossen und die Anfechtung werde wiederholt. Da die Beklagte hierbei auch

auf § 119 BGB Bezug genommen habe, hätte das Berufungsgericht nach § 286 ZPO der Frage nachgehen müssen, worauf sich der behauptete Irrtum der Beklagten bezogen habe. Nach § 139 ZPO in dieser Hinsicht befragt hätte die Beklagte unter Beweisanspruch (Auskünfte beim Bauordnungsamt und beim Stadtplanungsamt H.) vorgetragen, daß sie dort kurz vor ihrem Anfechtungsschreiben positiv erfahren habe, es werde nächstens ein Umlegungsbescheid ergehen, wonach das verkaufte Grundstück durch eine Straße zerschnitten werde und das ihr verbleibende Grundstück in Größe von 450 qm dann auch als Bauland zu gelten habe. Damit habe die Beklagte erkannt, daß die dem Kaufvertrag zu Grunde liegende Preisabrede als Gartenland nicht mehr der vorgesehenen Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung entspreche, die Vertragsgrundlage also erschüttert und sie über ihren eigenen Irrtum aufgeklärt worden sei.

Die Revision macht damit im Ergebnis geltend, das Berufungsgericht habe unter Verletzung der §§ 286, 139 ZPO nicht beachtet, daß die Beklagte den Kaufvertrag auch wegen Irrtums über die Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung angefochten habe. Hiermit kann sie jedoch, ohne daß es eines Eingehens auf alle Einzelheiten ihrer Begründung bedarf, schon aus folgenden Gründen keinen Erfolg haben: In den Akten wegen einstweiliger Verfügung befindet sich weder das Anfechtungsschreiben vom 1. August 1957, noch das vorausgegangene Schreiben vom 19. März 1957, auf die sich die Revision bezieht. Sie enthalten lediglich das Schreiben der Beklagten vom 25. Mai 1957, auf das sich die Beklagte nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils in beiden Verfahren lediglich zum Beweis ihrer Behauptung berufen hat, die Parteien hätten sich über die Aufhebung des Kaufvertrags geeinigt. Der Entscheidung durch das Berufungsgericht unterlag daher nur der Vortrag der Beklagten in ihrem Schriftsatz vom 5. Juni 1958, die arglistige Täuschung, auf Grund deren sie den Kaufvertrag mit ihrem Schrei-

ben vom 1. August 1957 angefochten habe, werde darin erblickt, daß der Kläger niemals in der Lage gewesen wäre, den Kaufpreis zu zahlen, und sie damit über seine Zahlungsfähigkeit getäuscht habe. Da sich auch aus dem übrigen Akteninhalt keine Anhaltspunkte dafür ergeben, daß die Beklagte den Kaufvertrag auch aus anderem Grunde wegen Irrtums angefochten hat, bestand in dieser Hinsicht für das Berufungsgericht auch keine Aufklärungspflicht nach § 139 ZPO.

3. Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten enthält, war deren Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern