

BUNDESGERICHTSHOF

022

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 91/70

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

24. September 1971

H i r t h ,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

des Bauunternehmers Georg H [REDACTED] in M [REDACTED],
G [REDACTED] Straße [REDACTED] b,

Klägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von
[REDACTED] -

g e g e n

1. den Diplomvolkswirt Gert S [REDACTED] in
U [REDACTED] über D [REDACTED], Haus Nr. [REDACTED],
2. den Textiltechniker Siegfried S c [REDACTED]
in D [REDACTED], Ludwig Di [REDACTED]-Straße [REDACTED] b,

Beklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. September 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das am 23. April 1970 ohne mündliche Verhandlung ergangene, den Parteien an Verkündungs Statt am 4. und 5. Mai 1970 zugestellte Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger hatte im Gebiet der Gemeinde K [REDACTED] ein Gelände von etwa 30 ha erworben, um dort Wohnbauten zu erstellen; da er hierfür keine Baugenehmigung erhielt, entschloß er sich zur Errichtung von Industrieanlagen. Die Verwirklichung dieser Absicht sah er dadurch in Frage gestellt, daß die Beklagten, denen am K [REDACTED] Baggersee zwei Grundstücke zu hälftigem Miteigentum gehörten, schon seit Jahren den Plan verfolgten, daselbst eine Strumpffabrik zu errichten; die Gemeinde war nicht gewillt, mehrere Industriegebiete zuzulassen. Um einen Fabrikbau am Baggersee zu verhindern, trat der Kläger im Herbst 1964 an die Beklag-

- 3 -

ten mit dem Vorschlag heran, er wolle ihnen einen Teil seines eigenen Geländes zur dortigen Errichtung der Strumpffabrik überlassen, während sie ihm die beiden Baggersee-Grundstücke verkaufen sollten.

Nachdem es hierüber am 10. November 1964 zwischen den Parteien zu einer Besprechung gekommen war und die Beklagten am 23. November 1964 mit dem Ersten Bürgermeister von K[REDACTED], Da[REDACTED], verhandelt hatten, schlossen die Parteien am 27. November 1964 mehrere notarielle Verträge: Der Kläger verkaufte von seinem Grundbesitz eine noch zu vermessende Teilfläche von 9000 qm an die Beklagten für 198 000 DM ("zur Bebauung der veräußerten Fläche mit Bauwerken zur industriellen Nutzung"). In einem "Vorvertrag" vom selben Tage verpflichteten sich die Beklagten, dem Kläger nach Ablauf des 30. April 1965 auf seinen Wunsch ihre Grundstücke am Baggersee, die insgesamt 17 708 qm groß sind, zum Preise von 996 800 DM zu verkaufen. Außerdem wurden damals von den Parteien noch ergänzende Vereinbarungen getroffen insbesondere über Kaufpreisfälligkeit, Auflassungsvormerkungen und Rücktrittsrechte.

Mit notariellem Vertrag vom 4. November 1968 verkauften die Beklagten sodann dem Kläger die beiden Grundstücke am Baggersee zu dem im Vorvertrag festgelegten Preis und ließen sie an ihn auf. Der Kläger unterwarf sich hinsichtlich aller in der Urkunde eingegangenen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung.



Als der Kläger in der Folgezeit auf seinen Antrag, ihm die Errichtung eines Hotels mit Gaststätten auf den neuerworbenen Grundstücken am Baggersee zu gestatten, vom Landratsamt D[REDACTED] einen abschlägigen Bescheid erhielt, verlangte er von den Beklagten mit Schreiben vom 10. Januar 1969 Wandlung; zugleich focht er den Vorvertrag und den endgültigen Kaufvertrag wegen Irrtums an. Diese Anfechtung wiederholte er unter dem 28. Januar 1969, dehnte sie auf das gesamte Vertragswerk vom 27. November 1964 aus und stützte sie nunmehr auch auf arglistige Täuschung, weil die Beklagten ihm die mangelnde Bebaubarkeit des Baggersee-Geländes verschwiegen hätten. Die Beklagten widersetzten sich dem Wandlungsbegehren sowie den Anfechtungserklärungen des Klägers und leiteten gegen ihn, da er die fällig werdenden Kaufpreistraten nicht zahlte, die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde vom 4. November 1968 ein. Daraufhin hat der Kläger die vorliegende Klage erhoben mit dem Antrag, die Zwangsvollstreckung für unzulässig zu erklären. Er hält die Verträge vom 27. November 1964 und 4. November 1968 für nichtig und wirft den Beklagten vor, ihre Offenbarungspflicht verletzt zu haben.

Das Landgericht hat nach Beweiserhebung die Klage, dem Antrag der Beklagten entsprechend, abgewiesen. In der Berufungsinstanz ist vom Kläger geltend gemacht worden, er habe erstmals durch die Aussage des am 1. September 1969 vor dem Landgericht als Zeuge vernommenen K[REDACTED] Bürgermeisters Da[REDACTED] Kenntnis von Inhalt und Ergebnis der Unterredung vom 23. November 1964 erlangt, bei der die Beklagten auf die zuvor

von ihnen beantragte Feststellung der Bebaubarkeit des Geländes am Baggersee verzichtet hatten. Wenn ihm, dem Kläger, dies damals mitgeteilt worden wäre und er insbesondere gewußt hätte, daß die Gemeinde Karlsfeld und das Landratsamt einer Bebauung der Baggersee-Grundstücke ablehnend gegenüberstünden, hätte er die Verträge vom 27. November 1964 und den Kaufvertrag vom 4. November 1968 nicht abgeschlossen; er hat demgemäß mit Anwaltschreiben vom 7. Oktober 1969 seine sämtlichen Willenserklärungen erneut wegen arglistiger Täuschung angefochten. Die Beklagten sind dem entgegengetreten und haben behauptet, die Rücknahme ihres Antrags auf industrielle Bebauung des Baggersee-Geländes sei von den Parteien bei der vorausgegangenen Besprechung vom 10. November 1964 vereinbart worden und habe somit den eigenen Absichten des Klägers entsprochen. Er sei von ihnen auch unter dem 9. Dezember 1964 über die zwischenzeitliche Antragsrücknahme unterrichtet worden. Ferner hätten sie es bei Abschluß des Kaufvertrages vom 4. November 1968 ausdrücklich abgelehnt, für eine Bebaubarkeit der Grundstücke einzustehen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Mit seiner Revision verfolgt dieser den bisherigen Klageantrag weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Um mit seinem Klagebegehren aus §§ 767, 794 Abs. 1 Nr. 5, 795, 797 Abs. 4 und 5 ZPO Erfolg zu haben,

muß der Kläger dartun, daß den Beklagten auf Grund der notariellen Kaufvertragsurkunde vom 4. November 1968 kein Zahlungsanspruch gegen ihn zusteht. Das wiederum hängt davon ab, ob dieser Kaufvertrag einschließlich des zugrunde liegenden Vertragswerks vom 27. November 1964 rechtswirksam ist oder nicht. Die Rechtswirksamkeit wird vom Kläger in Abrede gestellt, wobei er sich im jetzigen Verfahrensstande - anders als im ersten Rechtszug - nur noch darauf stützt, daß ihn die Beklagten nicht über Inhalt und Ergebnis ihrer Verhandlung mit dem Bürgermeister Danzer vom 23. November 1964 unterrichtet hätten. Er erblickt in diesem Unterlassen eine arglistige Täuschung, deretwegen er seine Willenserklärungen angefochten hat (§§ 123, 142 BGB); außerdem beruft er sich auf Verschulden bei Vertragsabschluß (§ 276 BGB), Wandlung (§§ 462, 467 BGB), Irrtumsanfechtung (§ 119 Abs. 2 BGB) und Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 242 BGB).

Das Berufungsgericht hat die Klage unter keinem der angeführten rechtlichen Gesichtspunkte durchgreifen lassen. Nach seiner Ansicht gereicht den Beklagten ein etwaiges Verschweigen dessen, was sie mit dem Bürgermeister verhandelt hatten, schon deshalb nicht zum Vorwurf, weil ihnen nach den Umständen keine Mitteilungspflicht dem Kläger gegenüber obgelegen habe, es vielmehr dessen Sache gewesen wäre, sich über die für seinen Vertragsabschluß maßgeblichen Verhältnisse zu unterrichten. Vor allem aber habe das Ergebnis der Verhandlung vom 23. November 1964 inhaltlich genau dem entsprochen, worüber sich die Parteien knapp zwei Wochen

zuvor bei ihrer Besprechung vom 10. November 1964 einig geworden seien; damals sei man übereingekommen, daß die Beklagten ihre bisherige Absicht, die geplante Strumpffabrik am Ufer des Baggersees zu errichten, aufgeben und stattdessen ihr Bauvorhaben auf einer Teilfläche des vom Kläger erworbenen und für Industrieanlagen vorgesehenen Geländes ausführen sollten; der Kläger selbst habe ausweislich seines Schreibens vom 11. November 1964, mit dem er die Vereinbarungen der Parteien vom Vortage bestätigte, es als zweckmäßig bezeichnet, die Beurkundung der Grundstückskäufe zunächst noch solange aufzuschieben, bis das von den Beklagten bereits erbetene Gespräch mit dem Bürgermeister stattgefunden habe.

Da mithin, so meint das Berufungsgericht, die Parteien sich schon vorher über den Zweck der Rücksprache im klaren gewesen seien und diese dann am 23. November 1964 zu dem von ihnen gewünschten Ergebnis geführt habe, sei eine besondere Unterrichtung des Klägers über die mit dem Bürgermeister erzielte Übereinkunft - einschließlich des Verzichts der Beklagten auf ihr ursprüngliches Bauvorhaben am Baggersee - um so weniger veranlaßt gewesen, als sich die Beklagten dem Kläger gegenüber eindeutig und ständig geweigert hätten, für eine Bebaubarkeit der Baggersee-Grundstücke einzustehen. Außerdem sei dem Kläger im Dezember 1964, also lange vor Unterzeichnung des Kaufvertrags vom 4. November 1968, aus einem Brief der Beklagten bekannt geworden, daß diese ihren Antrag auf industrielle Bebauung des Gebiets am Baggersee entsprechend den Zielen der Parteien zurückgezogen hätten.

Der Kläger habe daher aus der Zeugenaussage des Bürgermeisters D. [REDACTED] keinen für ihn bedeutsamen neuen Sachverhalt erfahren, und das Verhalten der Beklagten, das er ihnen jetzt anlasten wolle, sei nicht mitbestimmend für seinen Entschluß gewesen, die Verträge vom 27. November 1964 zu unterzeichnen.

Hiergegen wendet sich die Revision. Ihre Rügen bringen indessen die klageabweisende Entscheidung nicht zu Fall.

2. Ohne Erfolg wird von der Revision zunächst der Standpunkt des angefochtenen Urteils gerügt, wonach die Beklagten nicht verpflichtet waren, den Kläger davon in Kenntnis zu setzen, daß sie am 23. November 1964 bei der Verhandlung mit dem Bürgermeister sich zur Rücknahme ihres bisherigen Baugesuchs bereit erklärt und damit auf die zuvor von ihnen beantragte Feststellung der Bebaubarkeit des Baggersee-Geländes verzichtet hatten. Insoweit entfiel eine Mitteilungspflicht, weil der Kläger hierüber ohnehin Bescheid wußte. Er kannte, wie das Urteil ohne Rechtsverstoß feststellt, auf Grund der vorausgegangenen Besprechung der Parteien vom 10. November 1964 die Absicht der Beklagten, ihre ursprünglichen Anträge zurückzuziehen; dies entsprach seiner eigenen Zielsetzung, und er war damit einverstanden, da es ihm in erster Linie darauf ankam, daß das von ihm selbst erworbene Gelände und nicht etwa das am Baggersee als Industriegebiet ausgewiesen werde. Sollte ihm daneben, wie die Revision erstmals behauptet, vorgeschwebt haben, er werde "südlich des Baggersees

mindestens Wohnhäuser errichten können", so ist jedenfalls nicht ersichtlich, daß die Beklagten über diesen seinen Plan Bescheid wußten; sie hatten daher keinen Anlaß, ihn vor Abschluß der Verträge vom 27. November 1964 von ihrer dem Bürgermeister abgegebenen Bereitschaftserklärung zu unterrichten.

Im übrigen ist für die Kenntnis des Klägers nicht der Zeitpunkt des Vorvertrages maßgebend, sondern es kommt auf den späteren Kaufvertrag vom 4. November 1968 an. Damals aber war ihm, als er sich endgültig zum Erwerb der Baggersee-Grundstücke entschloß, längst bekannt, daß die Beklagten ihr früheres Baugesuch zurückgenommen hatten. Das ergibt sich aus der seitens der Revision nicht angegriffenen tatrichterlichen Feststellung, der Kläger habe das Schreiben der Beklagten vom 9. Dezember 1964, worin ihm die Rücknahme mitgeteilt wurde, erhalten und sich unter dem 14. Dezember 1964 für diese Mitteilung bedankt. Bei der Vertragsbeurkundung am 4. November 1968 haben zudem die Beklagten, wie das Berufungsurteil auf Grund des Beweisergebnisses feststellt, eine Haftung für die Bebaubarkeit der verkauften Grundstücke unzweideutig abgelehnt.

3. Die Revision beanstandet ferner, daß das Berufungsgericht der Frage, wie sich die Unterredung vom 23. November 1964 zwischen Bürgermeister Da[REDACTED] und den Beklagten im einzelnen abgespielt hat und auf wessen Veranlassung es insbesondere zur Rücknahme des ursprünglichen Baugesuchs gekommen ist,

keine Bedeutung beigemessen und auch insoweit eine Mitteilungspflicht der Beklagten verneint hat.

Da [REDACTED] hatte als Zeuge bekundet: Der Planungsverband habe Bedenken gegen die von den Beklagten beabsichtigte Errichtung einer Strumpffabrik am Baggersee geltend gemacht. Trotzdem sei im Gemeinderat beschlossen worden, das fragliche Gelände als Industriegebiet auszuweisen. Das Landratsamt habe mit Schreiben vom 15. Juni 1964 festgestellt, daß das Grundstück im Außenbereich liege. Bei der Unterredung vom 23. November 1964 habe er, Da [REDACTED], dann den Beklagten "nahegelegt", ihren Plan nicht weiter zu verfolgen, sondern sich mit dem Kläger wegen einer Ansiedlung der Fabrik auf dessen Gelände in Verbindung zu setzen; sie sollten nicht darauf bestehen, daß die Baggersee-Grundstücke als Industriegebiet ausgewiesen würden, weil in der Gemeinde K [REDACTED] zwei verschiedene Industriegebiete nicht zweckmäßig seien und der Gemeinde das Gelände des Klägers geeigneter erscheine. Um "den Fall vom Tisch zu bekommen", habe er, soweit erinnernlich, bei dem Gespräch vom 23. November 1964 den Beklagten empfohlen, ihren Antrag zurückzuziehen.

Aus dieser Zeugenaussage will der Kläger erstmals erfahren haben, daß die zuständigen Behörden - Landratsamt und Bürgermeister - nicht gewillt waren, einen Fabrikbau am Baggersee zu genehmigen, sondern daß sie sein eigenes Gelände als für diesen Zweck geeigneter ansahen. Er vertritt den Standpunkt, die Beklagten hätten ihm bei Abschluß des Vorvertrages vom 27. November 1964, nachdem ihnen 4 Tage zuvor durch

die Unterredung mit dem Bürgermeister die Möglichkeit bekannt geworden sei, daß sein Gelände auch ohne ihre Mitwirkung als Industriegebiet ausgewiesen werde, diese "bessere Information" nicht verschweigen dürfen. Die Beklagten haben demgegenüber bestritten, daß die Anregung zur Rücknahme ihres Baugesuchs vom Bürgermeister ausgegangen sei; vielmehr hätten die Parteien selbst es so bereits vorher abgesprochen gehabt, und der Zeuge Da[REDACTED] habe bei seiner Vernehmung infolge eines Irrtums lediglich das ihm zuvor fernmündlich mitgeteilte Besprechungsergebnis mit dem Inhalt der nachfolgenden Unterredung verwechselt.

Welche von diesen beiden Sachdarstellungen der Wahrheit entspricht, wird im angefochtenen Urteil nicht festgestellt. Das Oberlandesgericht hat zugunsten des Klägers unterstellt, daß er am 27. November 1964 den Inhalt jenes Gesprächs zwischen den Beklagten und dem Bürgermeister noch nicht gekannt habe und daß sein Vortrag "über die bauliche Erschließung des Geländes durch die Behörden" richtig sei; die Bedeutung der Zeugenaussage Da[REDACTED] erschöpfe sich aber in der Wiedergabe des Verhandlungsthemas und der getroffenen Übereinkunft, während es darauf, welcher Gesprächspartner nach Ansicht des Zeugen die Rücknahme der Anträge angeregt habe, nicht ankomme.

Diese Auffassung wird von der Revision als rechtsfehlerhaft bekämpft. Sie wirft dem Berufungsgericht vor, nicht den gesamten Tatsachenstoff berücksichtigt und bei Würdigung der Interessenlage

maßgebliche Gesichtspunkte außer acht gelassen zu haben. Die Rüge greift jedoch nicht durch.

Keinen Bedenken unterliegt der Ausgangspunkt des angefochtenen Urteils, wonach es für die Entscheidung in erster Linie darauf ankommt, ob die Beklagten nach den Umständen des Falles verpflichtet waren, dem Kläger den gesamten Inhalt ihres Gesprächs mit dem Bürgermeister mitzuteilen. Eine solche umfassende Aufklärungspflicht könnte sich, wie das Urteil zutreffend ausführt (unter Bezugnahme auf Erman/Westermann, BGB 3. Aufl. § 123 Anm. 3; ebenso jetzt 4. Aufl.), nur aus den besonderen Verhältnissen ergeben oder nach § 242 BGB geboten erscheinen. Allein wenn der Berufungsrichter unter Würdigung des Sachverhalts zu dem Ergebnis gelangt ist, diese Voraussetzungen hätten hier nicht vorgelegen, so erweist sich das als rechtsirrtumsfrei.

Nach den getroffenen Feststellungen, an die das Revisionsgericht gebunden ist (§ 561 Abs. 2 ZPO), war - zum mindesten aus der Sicht der Beklagten - der Inhalt der Unterredung mit Bürgermeister Da[REDACTED] für den Kläger nicht von solcher Bedeutung, daß die Beklagten nach Treu und Glauben gehalten gewesen wären, ihm sämtliche Einzelheiten darüber mitzuteilen. Entgegen der Meinung der Revision enthält das angefochtene Urteil keine Feststellung dahin, angesichts der Äußerungen Danzers sei die Gefahr, daß das Gebiet am Baggersee als alleiniges Industriegelände ausgewiesen werde, endgültig "gebannt" gewesen. Etwas derartiges war auch vom Kläger in den Tatsacheninstanzen nicht vorgetragen

worden. Soweit die Revision sich in diesem Zusammenhang auf Da[REDACTED] Zeugenaussage bezieht, wird von ihr übersehen, daß er das Bebauungsprojekt am Baggersee keineswegs als erledigt betrachtet hat; im Gemeinderat war man nach seiner, insoweit von der Revision nicht angezweifelten Schilderung ganz im Gegenteil "der Auffassung, daß wir diesen Plan beim Landratsamt auch durchgedrückt hätten". Ein Verstoß gegen § 286 ZPO ist also nicht dargetan.

Den Rechtsanwalt K[REDACTED] brauchte das Berufungsgericht nicht als Zeugen zu vernehmen, da es das in sein Wissen Gestellte zugunsten des Klägers als richtig unterstellt hat. Gleiches gilt von der beantragten Beiziehung der Akten des Landratsamts, hinsichtlich deren im übrigen das angefochtene Urteil mit Recht die erforderliche Angabe des Beweisthemas vermißt.

4. Fehlte es mithin bereits an einer Aufklärungspflicht der Beklagten, so kommt es auf die weiteren Urteilsausführungen und das, was die Revision dagegen einwendet, nicht mehr an. Vielmehr ist das Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell