

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 93/82

URTEIL

Verkündet am
1. Juli 1983
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Josef und Christel Sch[REDACTED], B[REDACTED]weg [REDACTED], D[REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Willi und Margit P[REDACTED], H[REDACTED]straße [REDACTED], M[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Juli 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 11. März 1982 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 1. 1980 verkauften die Beklagten an die Kläger drei zusammenhängende Flurstücke. Dieser Grundbesitz ist mit einem Wohnhaus bebaut, das bereits bei Vertragsschluß bis auf geringfügige Restarbeiten fertiggestellt war; die Restarbeiten wollten die Kläger selbst erledigen.

Wegen der Bezahlung des Kaufpreises (415 000 DM) kam es zwischen den Parteien zum Streit. Die Beklagten verkauften die drei Flurstücke schließlich weiter und berührten sich gegenüber den Klägern eines Anspruchs auf Schadensersatz

- 3 -

wegen Nichterfüllung in Höhe von etwa 100 000 DM. Die Kläger meinen, sie seien nach § 463 BGB, jedenfalls aber infolge einer mit Schriftsatz vom 11. Juni 1981 erklärten Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung, zu dessen Erfüllung nicht verpflichtet.

Der Anfechtung wegen arglistiger Täuschung liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Die Bebauung der verkauften Parzellen ist durch Baugenehmigung vom 4. Oktober 1977 genehmigt worden. Ihr liegt die Planung eines Einfamilienhauses mit Wohnräumen im Erdgeschoß und im Dachgeschoß, mit je einem Bad in diesen beiden Geschossen und einer Küche im Erdgeschoß zugrunde. Abweichend von dieser Planung haben die Beklagten das Haus so gestaltet, daß anstelle eines der im Dachgeschoß vorgesehenen Wohnräume eine weitere Küche eingerichtet und im Kellergeschoß eine Küche sowie ein mit Dusche und WC eingerichteter Raum gebaut wurden; überdies wurde im Kellergeschoß der Heizungsraum an eine andere Stelle verlegt, und es wurden entgegen der Baugenehmigung im Kellergeschoß Zwischenwände errichtet. Die Beklagten, die das auf den verkauften Parzellen errichtete Haus selbst bewohnten, hatten einen Kellerraum, der aus baurechtlichen Gründen nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen benutzt werden durfte, als Kinderzimmer eingerichtet und in Gebrauch genommen. Bei einer Besichtigung vor Vertragsschluß erklärte die beklagte Ehefrau den Klägern, dieser Raum und ein weiteres Zimmer im Kellergeschoß - es darf baurechtlich ebenfalls nicht zum Wohnen genutzt werden - seien nach ihrer tatsächlichen Beschaffenheit als Kinderzimmer geeignet.

In einer Nachtragsbaugenehmigung vom 27. Januar 1981 wurden die baulichen Abweichungen von der ursprünglichen Bauplanung genehmigt.



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



Im ersten Rechtszuge haben die Kläger die Verurteilung der Beklagten beantragt, der Aufhebung des Vertrages vom 19. 1980 zuzustimmen. Das Landgericht hat ihre Klage abgewiesen.

Im zweiten Rechtszuge haben die Kläger die Feststellung verlangt, daß den Beklagten aus dem Vertrage vom 19. 1980 keine Ansprüche gegen sie, die Kläger, zustehen. Diesem Klagebegehren hat das Oberlandesgericht entsprochen.

Mit ihrer Revision treten die Beklagten dem Klageanspruch weiterhin entgegen. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat den Standpunkt eingenommen, daß der Vertrag vom 19. 1980 infolge Anfechtung wegen arglistiger Täuschung wirkungslos geworden sei: Die Beklagten hätten den Klägern bewußt verschwiegen, daß die verkauften Parzellen abweichend von der am 4. Oktober 1977 erteilten Baugenehmigung bebaut worden seien. Die Kläger hätten bei Vertragsschluß die Abweichungen von der Baugenehmigung nicht gekannt. Sie hätten den Vertrag nicht oder jedenfalls nicht mit dem tatsächlich vereinbarten Inhalt abgeschlossen, wenn sie gewußt hätten, daß bei der Bebauung des Kaufobjekts von dem Bauschein abgewichen und insbesondere statt des genehmigten Einfamilienhauses ohne Einliegerwohnung ein Haus mit Einliegerwohnung errichtet worden sei. Die Beklagten hätten den Klägern die Abwei-

chungen von der Baugenehmigung absichtlich verschwiegen, um sie nicht von dem Abschluß eines Vertrages mit dem tatsächlich vereinbarten Inhalt abzuschrecken.

Das Berufungsgericht hält auch die Anfechtungserklärung für wirksam: Zwar sei zweifelhaft, ob sie nur für den Fall habe gelten sollen, daß die Kläger sich nicht schon nach § 463 BGB (Schadensersatz wegen Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft) wirksam von dem Kaufvertrag gelöst hätten. Auch dann aber sei die Anfechtungserklärung nicht von einem zukünftigen ungewissen Ereignis, nämlich der gerichtlichen Entscheidung über die Rechte aus § 463 BGB abhängig gemacht, sondern von einem objektiv bereits bestehenden Rechtszustand, der lediglich noch gerichtlich klargestellt zu werden brauchte. Die Anfechtung sei wirksam, weil die Kläger nicht berechtigt seien, sich nach § 463 BGB von dem Kaufvertrag zu lösen. Einen Schadensersatzanspruch nach dieser Vorschrift hätten sie nur dann, wenn die zugesicherte Eigenschaft auch noch im Zeitpunkt des Gefahrenüberganges nicht vorgelegen hätte. Daran fehle es, weil nach § 6 des Vertrages erst am 1. Februar 1981 mit dem Besitz an dem Kaufobjekt auch die "Nutzungen zu Lasten, Gefahren, Rechte und Pflichten" auf die Kläger übergehen sollten und bereits am 27. Januar 1981 eine Baugenehmigung für die Einliegerwohnung erteilt worden sei. Die Erklärung, daß zwei Kellerräume nach ihrer tatsächlichen Beschaffenheit als Kinderzimmer geeignet seien, habe keine Zusicherung im Sinne des § 463 BGB enthalten und verpflichte die Beklagte deshalb nicht zum Schadensersatz.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Die Revision rügt mit Recht, daß das Berufungsgericht zwar einen Anspruch der Kläger nach § 463 BGB wegen der nachträglichen Baugenehmigung vom 27. Januar 1981 für die Einliegerwohnung verneint, dennoch aber die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung über die Abweichungen von der Baugenehmigung hat durchgreifen lassen. Auch die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung steht unter dem Vorbehalt von Treu und Glauben (RGZ 128, 116, 121). Die Anfechtung ist deshalb ausgeschlossen, weil die Rechtslage des Getäuschten durch die arglistige Täuschung nicht beeinträchtigt worden ist. Für die Beurteilung der Frage, ob die Rechtslage des Getäuschten durch die arglistige Täuschung beeinträchtigt worden ist, kommt es auf den Zeitpunkt der Ausübung des Anfechtungsrechts an (BGH Urteil vom 15. Dezember 1976, VIII ZR 97/75, LM BGB § 123 Nr. 48). Zu diesem Zeitpunkt war hier die Genehmigung erteilt. Infolgedessen steht der Ausübung des Anfechtungsrechts der Einwand unzulässiger Rechtsausübung nach § 242 BGB entgegen. Das Berufungsurteil kann daher mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden.

2. Das Urteil ist auch nicht aus anderen Gründen richtig (§ 563 ZPO).

a) Die Nachtragsbaugenehmigung vom 27. Januar 1981 hat allerdings nicht auch gestattet, daß der im Keller-geschoß dafür hergerichtete Raum als Kinderzimmer benutzt werden darf. Einen Schadensersatzanspruch nach § 463 Satz 1 BGB (mit der Folge, daß sie aus diesem Grunde die

Erfüllung des Vertrages verweigern könnten) können die Kläger hieraus jedoch nicht herleiten, weil nach der - revisionsrechtlich bindenden - Würdigung des Berufungsgerichts die Beklagten nicht zugesichert haben, daß die Kellerräume nicht nur tatsächlich, sondern auch in rechtlich zulässiger Weise als Kinderzimmer benutzt werden könnten.

b) Die Unzulässigkeit der Benutzung der Kellerräume als Kinderzimmer könnte allerdings - in Verbindung mit weiteren Umständen - ein selbständiger Grund zur Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung oder für einen Schadensersatzanspruch analog § 463 Satz 2 BGB (arglistiges Vorspiegeln einer Eigenschaft, vgl. RGZ 132, 76, 78) sein. Das Berufungsgericht hat sich mit dem Vorbringen der Kläger hierzu nicht befaßt. Entgegen der Ansicht der Revision stützen sich die Feststellungen des Berufungsurteils zur arglistigen Täuschung nur auf das Fehlen der Genehmigung für die Einliegerwohnung im Dachgeschoß. Eine eigene Würdigung des Prozeßstoffs ist dem Revisionsgericht verwehrt.

c) Das Klagebegehren ist auch nicht etwa, wie die Revisionserwiderung meint, deswegen begründet, weil der Vertrag vom ■■■■■ 1980 gemäß §§ 313 Satz 1, 125 BGB nichtig wäre. Das Landgericht hat einen solchen Schluß allerdings daraus gezogen, daß die Kläger "behauptet" hätten, die Beklagten hätten ihnen hinsichtlich der Kellerräume Zusicherungen gemacht, die entgegen § 313 Satz 1 BGB nicht beurkundet worden seien. Demgegenüber hat das Berufungsgericht eine Zusicherung aufgrund der - revisionsrechtlich bindenden - Feststellung verneint, die Erklärung der beklagten

Ehefrau lasse nicht erkennen, daß die Beklagten für die rechtliche Zulässigkeit des Bewohnens der Kellerräume hätten eintreten wollen und sollen.

3. Nach alledem ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Im weiteren Berufungsverfahren werden die Beklagten Gelegenheit haben, auch ihre sonstigen Bedenken gegen das angefochtene Urteil vorzutragen.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Räfle

Hagen