

**59. Unterliegen beim Kauf eines Erwerbsgeschäfts die Gewährleistungsansprüche der kurzen Verjährung?**

BGB. §§ 459, 477.

II. Zivilsenat. Urt. v. 22. November 1932 i. S. Eheleute L. (Kl.) w. S. (Bekl.). II 148/32.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Am 2. Dezember 1929 kauften die Kläger das dem Beklagten gehörige Geschäft, ein in gemieteten Räumen in Berlin betriebenes Gastwirtschaftsunternehmen. Die Übernahme des Geschäfts sollte am 15. Dezember 1929 erfolgen, „wie es steht und liegt“, der Vertrag aber erst dann Gültigkeit haben, wenn der Hauswirt mit den Klägern einen sechsjährigen Mietvertrag schloß. In einer Nachschrift ist bestimmt: „Für Beschaffenheit des Inventars und der Räume übernimmt der Verkäufer keine Garantie.“ Der im Vertrag vorgesehene

Mietvertrag zwischen den Klägern und dem Hauseigentümer ist zustande gekommen. Die Kläger haben den Wirtschaftsbetrieb übernommen und die vereinbarten Zahlungen geleistet. Durch Schreiben ihres Rechtsanwalts vom 29. Oktober 1930 fochten sie den Kaufvertrag wegen Irrtums und arglistiger Täuschung an. Sie behaupteten, sie hätten erst kurz vorher von anderer Seite erfahren, daß die im Keller gelegenen Küchenräumlichkeiten überhaupt nicht baupolizeilich endgültig abgenommen und genehmigt seien, weil die Anlegung der Küche im Keller den baupolizeilichen Vorschriften widerspreche. Es sei nur ein Baudispens bis 31. Dezember 1930 erteilt. Bei Kenntnis dieser Tatsachen, durch die das Unternehmen entwertet und insbesondere dessen Weiterveräußerung erschwert werde, hätten sie den Kaufvertrag nicht abgeschlossen. Der Beklagte habe bei Vertragschluß davon Kenntnis gehabt, daß nur ein Baudispens vorliege, und auch die Bedeutung dieser Tatsache gekannt; er habe sie den Klägern arglistig verschwiegen. Auf Grund der Anfechtung verlangen sie Rückzahlung des Kaufpreises, Erstattung ihrer Zahlungen an den Hauseigentümer sowie der aufgewendeten Vermittlerprovision und der Konzessionssteuer, ferner die Feststellung, daß der Vertrag vom 2. Dezember 1929 nichtig sei.

Durch Teil- und Zwischenurteil hat das Landgericht unter Abweisung des Feststellungsantrags den Zahlungsanspruch wegen der Irrtumsanfechtung dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, während das Kammergericht die Klage abwies. Die Revision der Kläger blieb erfolglos.

#### Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht hält die Anfechtung des Kaufvertrags wegen Irrtums schon deshalb für unbegründet, weil Gegenstand des Vertrags nur das Restaurationsgeschäft des Beklagten nebst dem Inventar, nicht aber die Geschäftsräume gewesen seien, an denen vielmehr die Kläger Rechte nur unmittelbar vom Hauswirt durch Abschluß eines Mietvertrags mit ihm hätten erwerben sollen. Hiernach stelle sich der etwaige Irrtum der Kläger über die Beschaffenheit der Geschäftsräume nicht als Irrtum über den Inhalt der Erklärung, sondern nur als unbeachtlicher Irrtum im Beweggrund dar. Der hiergegen gerichtete Angriff der Revision ist begründet. Es ist in der Rechtspredung des Reichsgerichts anerkannt, daß die besonderen

Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Kauf auch auf die Veräußerung anderer Güter gegen Geld entsprechend anzuwenden sind, sofern das einzelne Gut eine solche entsprechende Anwendung gestattet. Zu solchen Gütern gehört auch ein Handelsgeschäft oder ein anderes gewerbliches Unternehmen. Unter den Begriff der Eigenschaft eines Erwerbsgeschäfts fallen auch solche tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, welche zufolge ihrer Beschaffenheit und vorausgesetzten Dauer nach der Verkehrsauffassung einen Einfluß auf die Wertschätzung des Unternehmens zu üben pflegen. Dies gilt sowohl, wenn es sich um eine zugesagte Eigenschaft handelt, als auch, wenn in Frage steht, ob das Unternehmen mit Fehlern behaftet ist, die seinen Wert oder seine Tauglichkeit nach dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrage vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Demgemäß hat die Rechtsprechung die Vorschriften der §§ 459 flg. BGB. einschließlich der Bestimmung des § 477 daf. über die kurze Verjährung der Gewährleistungsansprüche wegen Sachmängel oder zugesicherter Eigenschaften für anwendbar beim Kauf von Erwerbsgeschäften erklärt (vgl. RGZ. Bd. 63 S. 57, Bd. 67 S. 86, Bd. 69 S. 429, Bd. 98 S. 289, Bd. 100 S. 206). Zu den Eigenschaften des Unternehmens gehören auch die tatsächlichen Verhältnisse, die den Geschäftsbetrieb ermöglichen, ohne daß es erforderlich ist, daß eine rechtliche Bindung besteht, welche die Aufrechterhaltung des Zustands sichert. Im vorliegenden Fall war das Unternehmen an das Grundstück geknüpft, in dem es betrieben wurde und weiter betrieben werden sollte. Die dauernde Möglichkeit der Benutzung dieses Grundstücks, unbehindert durch polizeiliche Eingriffe, bildete somit eine Eigenschaft des Unternehmens. Das Unternehmen war ein anderes, wenn diese Eigenschaft fehlte. Ein Irrtum über diese Eigenschaft war somit ein Irrtum über den Gegenstand des Vertrags.

Danach liegt also ein Irrtum über den Inhalt des Vertrags vor. Gleichwohl ist die Anfechtung des Vertrags wegen Irrtums ausgeschlossen, weil es sich um einen Kaufvertrag handelt. Denn nach der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl. zuletzt RGZ. Bd. 135 S. 340) ist die Anfechtung wegen Irrtums nicht gegeben, wenn und soweit nach den Sonderbestimmungen der §§ 459 flg. BGB. die Gewährhaftung wegen Sachmängel dem Käufer Schutz gewährt, wenn also die Übergabe des Unternehmens, wie hier,

bereits erfolgt ist. Dies gilt auch dann, wenn Gegenstand des Vertrags die Veräußerung eines Erwerbsunternehmens ist. Düringer-Hachenburg-Hoeniger *HGB.* Bd. V S. 160 Anm. 176 und andere (vgl. z. B. Enneccerus-Lehmann *Recht der Schuldverhältnisse* 12. Bearbeitung § 108 IV 1 mit Nachweisungen; *Handb. Grundriß des Schuldrechts* S. 288) haben Bedenken geäußert gegen die entsprechende Anwendung der Verjährungsfrist des § 477 *HGB.* auf diesen Fall: sie passe nur für körperliche Sachen; der Käufer eines Handelsgeschäfts komme in der Regel erst nach Verlauf längerer Zeit, etwa eines Bilanzjahres oder wenigstens eines Halbjahres, dahinter, daß das Geschäft die Eigenschaften nicht habe, die ihm zukommen sollten. Diese Einwendungen geben keinen Anlaß zur Aufgabe der bisherigen ständigen Rechtsprechung. In der Regel wird der Geschäftübernehmer innerhalb eines halben Jahres den Stand des Geschäfts übersehen können, nötigenfalls nach Vornahme einer außerordentlichen Buchprüfung. Bei Vorliegen großer Unübersichtlichkeit kann er sich durch eine besondere Vertragsbestimmung schützen. Kommt es gerade auf den bisherigen durchschnittlichen Ertrag an, so kann sich der Geschäftserwerber dadurch helfen, daß er das Geschäft nur auf Grund einer bei der Übernahme aufzustellenden Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung für die vorhergegangene Geschäftsperiode übernimmt. Er kann sich auch eine besondere Garantie geben lassen, so dafür, daß die äußeren Bedingungen für den Geschäftsbetrieb auf eine bestimmte Zeit nach der Geschäftsübernahme fortbestehen. Die Garantie könnte sich z. B. darauf erstrecken, daß die mit der örtlichen Lage des Unternehmens verknüpften Absatzmöglichkeiten weiterbestehen, oder daß die Benutzung der für das Unternehmen vorgesehenen Räumlichkeiten nicht durch polizeiliche Eingriffe beeinträchtigt wird. Eine solche Garantie könnte auch als stillschweigend vereinbart angesehen werden (im vorliegenden Fall ist sie allerdings nach der Vertragsauslegung des Berufungsgerichts ausgeschlossen). Die Garantie würde eine noch nach Übergabe des Unternehmens zu erfüllende Vertragspflicht begründen. Die Erfüllung der sich daraus ergebenden besonderen Verpflichtungen, insbesondere der Schadenersatzpflicht bei Änderung des garantierten Zustandes, würde durch den Ausschluß der Gewährleistungsansprüche der §§ 459ffg. *HGB.* infolge Ablaufs der kurzen Verjährungsfrist des § 477 das. nicht berührt werden.

Bestehen somit für den Erwerber eines Unternehmens Möglichkeiten, sich gegen unbillige Härten durch entsprechende Vertragsgestaltung zu schützen, und kann dem Käufer auch durch vernünftige Vertragsauslegung geholfen werden, so entfallen damit die Bedenken gegen die entsprechende Anwendung des § 477 BGB. Andererseits besteht das Bedürfnis, welches beim Kauf beweglicher Sachen zur Einführung der kurzen Verjährung der gesetzlichen Gewährleistungsansprüche und damit insbesondere zur Einschränkung der Wandlungsmöglichkeit geführt hat, beim Verkauf von Erwerbsgeschäften in besonderem Maße. Jedes Unternehmen hängt in erster Linie von der Person des Inhabers ab. Durch dessen Wechsel kann es in kürzester Zeit in seinem Wesen völlig umgestaltet, unter Umständen auch zugrunde gerichtet werden. Dies trifft gerade auch im Gastwirtsgewerbe zu. Eine Rückgabe des Geschäfts, wie sie die Wandlung erfordert, ist oft nach kurzer Zeit unmöglich. Die Notwendigkeit, klare Verhältnisse zu schaffen, besteht somit auch beim Verkauf eines Erwerbsgeschäfts. Daraus folgt das Bedürfnis nach der kurzen Verjährung. Auch der vorliegende Fall zeigt keine Tatumsstände, welche die entsprechende Anwendung des § 477 BGB. ausschließen. Lag der behauptete Mangel vor, so konnten ihn die Kläger innerhalb der Verjährungsfrist ermitteln. Das Berufungsgericht stellt tatsächlich fest, daß der klagende Ehemann seit vielen Jahren Gastwirt in Berlin sei und größere Wirtschaften gehabt habe, woraus sich der Schluß rechtfertigt, daß er über die haupolizeilichen Bedingungen für Schank- und Nebenträume genau unterrichtet sei und von sich aus erkannt habe, daß für die im Keller gelegenen Küchenräume nur ein beschränkter „Dispens“ vorhanden gewesen sei. Jedenfalls wäre er in der Lage gewesen, sich durch Nachfrage bei den zuständigen Stellen der Gewerbe- und Baupolizei über den Sachverhalt zu erkundigen. Die Kläger konnten somit wegen des Mangels des Unternehmens nur die Gewährleistungsansprüche nach §§ 459 ff. BGB. erheben.

Diese Ansprüche sind aber verjährt, soweit nicht arglistige Täuschung vorliegt. Es gilt die sechsmonatige Verjährungsfrist für bewegliche Sachen, da das Erwerbsgeschäft bei der entsprechenden Anwendung der Vorschrift nur den beweglichen Sachen gleichgestellt werden kann. Das Geschäft wird als wirtschaftliches Ganzes und insofern als einheitlicher Gegenstand veräußert. Ob auch unbewegliche Sachen dazu gehören, ist unerheblich und kann jedenfalls nicht dazu

führen, daß die Gewährleistung teils den Vorschriften für bewegliche Sachen, teils denen für unbewegliche Sachen unterstellt wird. Die einjährige Verjährungsfrist für letztere bildet die Ausnahme, sodaß für alle nicht darunter fallenden Verträge die sechsmonatige Verjährungsfrist gilt (vgl. Staub-Koenige HGB. § 377 Anm. 5). Die Verjährung beginnt mit der Übergabe des Unternehmens. Nach dem Kaufvertrag sollte diese am 15. Dezember 1929 erfolgen. Daß sie noch im Dezember 1929 stattgefunden hat, ergibt die von den Klägern mit Schriftsatz vom 22. Dezember 1931 vorgelegte Gewinn- und Verlustermittlung. Die Verjährungsfrist war daher bei Klagerhebung im November 1930 bereits abgelaufen. Der Beklagte hat sich ausdrücklich auf Verjährung berufen. Arglistige Täuschung hat der Berufungsrichter aus tatsächlichen Erwägungen rechtlich bedenkenfrei verneint . . . (Wird ausgeführt.)