

46. 1. Ist eine Grundschuld eine „Sache“ im Sinne des § 119 Absatz 2 BGB?

2. Ist der Friedensmietvertrag eines Grundstücks eine verkehrs-wesentliche Eigenschaft der auf dem Grundstück lastenden Grundschuld?

3. Kann der Irrtum des Grundschuldgläubigers über den Friedensmietvertrag des Grundstücks zu einer Anfechtung des Grundschuldkaufs nach § 119 Absatz 1 BGB. führen?

V. Zivilsenat. Urz. v. 22. November 1935 i. S. B. (Kl.) und L. (Nebenintervenient) w. F. (Bekl.). V 77/35.

I. Landgericht München I.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Ein Haus in Berlin gehörte der H.GmbH. Auf dem Grundstück lastete an erster Stelle eine Grundschuld von 130000 RM. für die E-bank AG. in München, an zweiter Stelle eine Grundschuld von 40000 RM. für den in Chemnitz wohnenden Beklagten. Die E-bank ging im Jahre 1930 in Konkurs. Der Beklagte machte nach schriftlich geführten Verhandlungen dem Konkursverwalter L. am 16. Februar 1931 ein Kaufangebot auf die erststellige Grundschuld; L. nahm das Angebot am 28. Februar 1931 an. Nach dem so geschlossenen Vertrag kaufte der Beklagte die Grundschuld von 130000 RM. für 100000 RM., worauf zunächst 25000 RM. bar gezahlt werden sollten. L. trat seine Vertragsansprüche am 3. März 1931 an den Kläger ab. Der Beklagte kocht den Vertrag am 11. April 1931 wegen Irrtums und arglistiger Täuschung an. L. und der Kläger wiesen die Anfechtung zurück.

Der Kläger verlangt mit der Klage die Entrichtung der Anzahlung von 25000 RM.; L. ist ihm als Nebenintervenient beigetreten. Das Landgericht hat den Beklagten klaggemäß verurteilt. Das Oberlandesgericht dagegen hat auf die Berufung des Beklagten die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers und seines Streitgehilfen blieb erfolglos.

Gründe:

Das Berufungsgericht hält für erwiesen, daß der Beklagte durch eine arglistige Täuschung, die K., der Geschäftsführer der H.GmbH., gegen ihn verübt hat, zur Abgabe des Kaufangebots vom 16. Fe-

bruar 1931 betrogen worden ist. N. hat dem Beklagten bewußt wahrheitswidrig vorgespiegelt, die Friedensmiete des grundschuldbelasteten Grundstücks, die in Wirklichkeit 14022 RM. betrug, belaufe sich auf 18600 RM., der Mindestwert des Grundstücks sei also (nicht auf $6 \times 14022 = 84132$, sondern) auf $6 \times 18600 = 111600$ RM. zu berechnen; der Beklagte mache daher ein glänzendes Geschäft, wenn er die erststellige Grundschuld von 130000 RM. für nur 100000 RM. kaufe; er rette durch den Kauf sogar seine zweitstellige Grundschuld, da das Grundstück eigentlich noch viel mehr wert sei als das Sechsfache der Friedensmiete. Nach der Auffassung des Oberlandesgerichts hat aber N. die Täuschung nicht als Vertreter oder Erfüllungsgehilfe des L., sondern nur als Organ der G. GmbH. und damit als ein Dritter im Sinne des § 123 Abs. 2 BGB. verübt; L. hat, wie das Berufungsurteil weiter darlegt, die Täuschung weder gekannt noch kennen müssen. Deshalb versagt das Oberlandesgericht dem Beklagten eine Anfechtung aus § 123 BGB. Gegen diesen ihr günstigen Ausgangspunkt des Berufungsurteils hat die Revision nichts einzuwenden. Der Beklagte dagegen hält die Ablehnung der Arglistanfechtung für rechtlich bedenklich und wendet sich namentlich dagegen, daß N. als ein Dritter im Sinne des § 123 Abs. 2 BGB. anzusehen sei. Dieser Streitpunkt kann indessen auf sich beruhen. Denn die Abweisung der Klage ist auch dann gerechtfertigt, wenn der Beklagte sich nicht auf § 123 BGB. berufen kann. Sie ergibt sich, wie das Oberlandesgericht im Ergebnis zutreffend angenommen hat, aus den §§ 119, 121, 142, 143 BGB.

Im Gegensatz zum Landgericht, das dem Beklagten bestenfalls einen rechtlich unbeachtlichen Irrtum im Beweggrunde zugestanden hatte, läßt das Berufungsgericht den Klagenanspruch an der Irrtumsanfechtung scheitern. Es begründet dieses Ergebnis so: Zwar sei bei den am 16. Februar 1931 mündlich zwischen den Kaufparteien gepflogenen abschließenden Verhandlungen in München nicht mehr ausdrücklich über den Friedensmietetrug des grundschuldbelasteten Grundstücks gesprochen worden. Der Beklagte habe aber schon durch seine vorangegangenen Briefe aus Chemnitz vom 8. Dezember 1930 und 24. Januar 1931 und dann durch sein persönliches Erscheinen in München am 16. Februar 1931 zur Aussprache mit N. auch dem Grundschuldverkäufer gegenüber deutlich zum Ausdruck gebracht, daß er den Erwerb der Grundschuld nur dann in Erwägung ziehen wolle,

wenn er durch ein Sachverständigengutachten und durch Einsicht in einen Nachweis über die Mieterträgnisse ein Bild vom Wert des Grundstücks und damit von der Güte der Grundschuld gewonnen habe. Um dem Beklagten die hierzu erforderlichen Unterlagen vorzulegen, sei N. am 16. Februar 1931 in die Kanzlei des L. bestellt worden. Dem L. sei klar gewesen, daß die an diesem Tage ohne ihn abgehaltene Aussprache zwischen N. und dem Beklagten sich gerade auf die für den Wert des Grundstücks und der Grundschuld maßgebenden Punkte erstrecken werde. Daß dabei die Höhe der Friedensmiete eine entscheidende Bedeutung habe, sei für alle Beteiligten selbstverständlich gewesen. Hätte nun der Beklagte von N. den wahren Betrag der Friedensmiete erfahren, so hätte er bei verständiger Würdigung des Falls sein Angebot am 16. Februar 1931 nicht gemacht. Bei der Abgabe dieses Gebots habe er sich infolge der falschen Auskunft des N. geirrt über eine im Verkehr als wesentlich angesehene Eigenschaft der Grundschuld, nämlich die wirtschaftliche Ertragsfähigkeit des belasteten Grundstücks. Diese Ertragsfähigkeit sei vom Beklagten für den Vertragsgegner erkennbar zur Geschäftsgrundlage gemacht worden. Deshalb könne der Beklagte den Grundschuldkauf anfechten. Die Anfechtung vom 11. April 1931 sei ohne schulhaftes Zögern erklärt worden.

Die Revision vermischt in diesen Ausführungen zunächst eine klare Stellungnahme des Oberlandesgerichts dazu, ob der Irrtum des Beklagten über die Friedensmiete des Grundstücks rechtlich unter den ersten oder den zweiten Absatz des § 119 BGB. fallen solle. Sie meint, das Berufungsgericht habe die beiden Absätze des Gesetzes rechtsirrig vermengt und schon damit einen das Urteilsergebnis beeinflussenden Rechtsfehler begangen. Diese Rüge greift nicht durch. Wenn die Darlegungen des angefochtenen Urteils vielleicht auch etwas durcheinander gehen mögen, so lassen sie doch hinreichend erkennen, daß der Berufungsrichter sowohl einen Irrtum des Beklagten über den Inhalt der Erklärung vom 16. Februar 1931 gemäß dem Grundsatz im § 119 Abs. 1 als auch einen Irrtum über eine verkehrswesentliche Eigenschaft der Grundschuld im Sinne des jenen Grundsatz erweiternden § 119 Abs. 2 BGB. für gegeben erachtet hat. Die getroffenen tatsächlichen Feststellungen genügen auch, um in beiden Richtungen eine Nachprüfung in der Revisionsinstanz zu ermöglichen. Diese Nachprüfung ergibt zwar einen Rechtsirrtum in der Anwen-

bung des § 119 Abs. 2, aber nicht in der Anwendung des § 119 Abs. 1 BGB.

Richtig ist es allerdings, wenn das Berufungsgericht den Rechtsbegriff der verkehrswesentlichen Sacheigenschaft im § 119 Abs. 2 BGB. grundsätzlich auch bei einem Grundschuldkauf für anwendbar hält. Denn das Gesetz gebraucht hier, wenn es von einer „Sache“ spricht, diesen Begriff nicht in dem strengen Wortsinne des § 90 BGB. Entgegen der älteren Rechtsprechung, die an der engen Wortauslegung festhielt, hat auch das Reichsgericht in neuerer Zeit sich immer mehr für eine freiere, den Verkehrsbedürfnissen entsprechende, sinngemäße Anwendung des § 119 Abs. 2 auf Geschäfte über andere Dinge als körperliche Gegenstände ausgesprochen¹⁾. Damit steht die einhellige Lehre des Schrifttums²⁾ im Einklang. Der erkennende Senat trägt daher kein Bedenken, die Ansicht des Oberlandesgerichts zu teilen, daß der Irrtum über eine verkehrswesentliche Eigenschaft einer Grundschuld (z. B. ihren Rang, ihre Verzinslichkeit, Fälligkeit oder Unkündbarkeit) die Anfechtung eines Grundschuldkaufs nach § 119 Abs. 2 rechtfertigen kann. Nicht beizutreten vermag er aber der Auffassung des Berufungsgerichts, daß die wirtschaftliche Ertragsfähigkeit eines Grundstücks als verkehrswesentliche Eigenschaft der darauf lastenden Grundschuld anzusehen sei. Will man den Begriff der verkehrswesentlichen Sacheigenschaft im § 119 Abs. 2 nicht ins Ungewisse zerfließen lassen und damit die Anfechtbarkeit eines an sich gültig abgeschlossenen Rechtsgeschäfts unangemessen ausdehnen, so muß man daran festhalten, daß unter diesen Begriff nur solche tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse fallen, die den Gegenstand selbst kennzeichnen, nicht Umstände, die nur mittelbar einen Einfluß auf seine Bewertung auszuüben vermögen³⁾. So hat denn auch das Reichsgericht schon mehrfach⁴⁾ die Ansicht abgelehnt, daß beim Grundstückskauf gewisse Rechtsverhältnisse einer auf dem Grundstück

¹⁾ RGZ. Bd. 103 S. 21/22; JZB. 1914 S. 674 Nr. 2; vgl. auch RGZ. Bd. 112 S. 329 (332); AufwRspr. 1931/32 Nr. 69; WarnRspr. 1932 Nr. 3.

²⁾ RGZKomm. z. BGB. 8. Aufl. Bd. 1 § 119 Anm. 5 Abs. 3; Pand-Find BGB. 4. Aufl. Bd. 1 § 119 Anm. IV 60 a; Staudinger BGB. 9. Aufl. Bd. 1 § 119 Anm. III 4B i; Dertmann BGB. 3. Aufl. § 119 Anm. 40 Abs. 2; Eneccerus Lehrbuch Bd. I 1 § 157 unter III 4.

³⁾ Pand-Find a. a. O. Anm. IV 6a Abs. 2; Staudinger a. a. O. Anm. III 4B k Abs. 2.

⁴⁾ WarnRspr. 1909 Nr. 134, 1931 Nr. 60.

lassenden Hypothek als Eigenschaften des Grundstücks angesprochen werden könnten. Ebensovienig dürfen umgekehrt beim Kauf einer Hypothek oder Grundschuld wirtschaftliche oder rechtliche Verhältnisse des belasteten Grundstücks mittelbar als Eigenschaften der Hypothek (Grundschuld) angesehen werden¹⁾. Mithin ist es im vorliegenden Falle rechtmäßig, wenn das Berufungsgericht den Irrtum des Beklagten über den Friedensmietetrag des Grundstücks als einen Irrtum über eine verkehrs wesentliche Eigenschaft der verkauften Grundschuld behandelt hat. Der Abs. 2 des § 119 BGB. muß hier auscheiden.

Dagegen wird die angefochtene Entscheidung gerechtfertigt durch die Anwendung des § 119 Abs. 1 BGB. auf den festgestellten Tatbestand. Mit dem Berufungsgericht und der Revision ist freilich davon auszugehen, daß ein Irrtum des Beklagten über die Friedensmiete des Grundstücks nur dann als ein Irrtum über den Inhalt seiner Erklärung vom 16. Februar 1931 angesehen werden kann, wenn einerseits dieser Irrtum das abgegebene Kaufangebot auf die Grundschuld maßgebend beeinflusst hat und wenn andererseits bei den Kaufverhandlungen auch dem Verkäufer ausdrücklich oder stillschweigend kenntlich gemacht worden ist, daß der Beklagte gerade die von N. gemachte Angabe über den Friedensmietetrag des Grundstücks der Preisberechnung für die Grundschuld und damit dem ganzen Kaufangebot zugrunde legte. Hätte es an der zweiten Voraussetzung gefehlt, so würde nur ein rechtlich unbeachtlicher Irrtum im Beweggrund vorgelegen haben²⁾. Vergeblich sucht die Revision nun darzulegen, daß die tatsächlichen Feststellungen des Oberlandesgerichts nicht ausreichen, um beide Voraussetzungen als vorliegend zu erachten. In rein tatsächlicher, Revisionsangriffen unzugänglicher Würdigung des Sachverhalts stellt das Berufungsgericht insbesondere fest, daß der Beklagte in einer dem Verkäufer unmißverständlich erkennbaren Weise zum Ausdruck gebracht hat, die von N. gemachten Angaben über das belastete Grundstück, namentlich über die Friedensmiete, bildeten die maßgebliche Grundlage des Kaufangebots auf die Grundschuld... (Wird näher ausgeführt.)

¹⁾ RGR-Komm. a. a. O. S. 161 unten; vgl. für den Kauf auch RG. in Gruch. Bd. 48 S. 100.

²⁾ RGR-Komm. a. a. O. § 119 Anm. 2, 5 Abs. 5 mit zahlreichen Belegen aus der Rechtsprechung. D. G.

Die Revision bezweifelt aber auch ohne Grund, daß überhaupt ein Irrtum des Beklagten über die Höhe der Friedensmiete bei der Abgabe des Kaufangebots am 16. Februar 1931 vorgelegen habe. Sie meint, der Beklagte habe dem N. gar nicht getraut und dessen Angaben über die Friedensmiete nicht für ausreichend gehalten; wenn er trotzdem ohne weitere Nachforschungen sein Kaufangebot gemacht habe, so habe er bewußt die Gefahr der Richtigkeit oder Unrichtigkeit der Angaben des N. auf sich genommen, also sich nicht über eine von ihm als feststehend angesehene und für ihn wesentliche Tatsache geirrt, sondern eine ihm zweifelhaft erscheinende Tatsache absichtlich ungeklärt gelassen und folglich mit in den Kauf genommen. Diese Ausführungen stehen indessen im offenen Widerspruch zu den tatsächlichen Feststellungen des Oberlandesgerichts, die keinen Zweifel darüber aufkommen lassen, daß der Beklagte am 16. Februar 1931 den falschen Angaben des N. vertraut, auf ihnen sein Angebot aufgebaut und an eine Gefahrübernahme im Bereiche seiner Berechnungsgrundlage nicht gedacht, sondern seinen insoweit durch N. arglistig erregten Irrtum erst später entdeckt und dann unverzüglich das Geschäft angefochten hat . . .