

50. Aufhebung eines Vertrages wegen Nichteintretens der Voraussetzung und wegen Irrtumes über eine Eigenschaft des Gegenstandes des Vertrages.

III. Civilsenat. Urth. v. 3. Januar 1888 i. C. R. (Kl.) w. G. (Bekl.)
Rep. III. 218/87.

I. Landgericht Frankfurt a./M.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger kaufte von dem Beklagten am 20. März 1884 ein dem letzteren gehörendes, in der Luifenstraße zu Bockenheim belegenes Grundstück für 6000 *M* und übernahm im Vertrage die auf das

Grundstück entfallenden Straßenanlagekosten, nachdem er im Beisein des Beklagten den Bürgermeister von Bockenheim über die Höhe des im Falle eines Neubaus an die Stadt zu zahlenden Straßenanlagebeitrages befragt, und dieser denselben auf 530 *M* angegeben hatte. Als der Kläger anfangs April 1884 bei dem Magistrate um die Erlaubnis zur Erbauung eines Wohnhauses auf dem fraglichen Grundstücke nachsuchte, erhielt er am 8. April den Bescheid, daß dieselbe erteilt werden solle, sobald er die in Gemäßheit des Ortsstatutes an die Stadtkasse zu erstattenden Straßengrunderwerbs-, Freilegungs- und Pflasterungskosten im Gesamtbetrage von 3680 *M* werde gezahlt oder sichergestellt haben. Am 16. April ließ Beklagter dem Kläger auf dessen Ersuchen das fragliche Grundstück auf, und es erfolgte dessen Umschreibung auf den Namen des Klägers. Derselbe hat Klage erhoben, und u. a. beantragt, den am 20. März 1884 geschlossenen Kaufvertrag für aufgehoben zu erklären und den Beklagten zu verurteilen, ihm allen durch den Kaufabschluß verursachten Schaden zu ersetzen. Zur Begründung machte Kläger namentlich geltend, der Beklagte habe ihm doloserweise die Höhe der Forderung der Stadt Bockenheim an Straßenanlagekosten verschwiegen, jedenfalls sei er durch das Schweigen des Beklagten und durch die Mitteilung des Bürgermeisters in einen wesentlichen Irrtum über die Bauqualität des fraglichen Grundstückes versetzt, welches er nie zu dem Preise von 6000 *M* gekauft haben würde, wenn ihm der Wahrheit gemäß mitgeteilt worden wäre, daß nicht 530 *M*, sondern 3680 *M* an Straßenanlagekosten zu zahlen seien.

Das Landgericht wies die Klage ab, indem es annahm, der Kläger habe dadurch, daß er die Auflassung des gekauften Grundstückes, nachdem er von der Höhe der zu zahlenden Straßenanlagekosten Kenntnis erhalten, von dem Beklagten verlangt und angenommen habe, auf die Anfechtung des Vertrages verzichtet.

Auf Berufung des Klägers erkannte das Oberlandesgericht, daß der Vertrag vom 20. März 1884 für aufgelöst erklärt werde.

Die vom Beklagten eingelegte Revision wurde für begründet erkannt und die Berufung des Klägers zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Das Berufungsgericht hat für die getroffene Entscheidung zwei selbständige Gründe gegeben, von denen jeder bestimmt und geeignet ist, die Entscheidung zu tragen, sofern er rechtlich begründet ist.

Nachdem das Berufungsgericht auf Grund der konkreten Sachlage und daher in der Revision unzugänglicher Weise festgestellt hat, daß die Parteien bei Abschluß des Kaufvertrages beide davon ausgegangen seien, der Kläger werde das den Gegenstand des Vertrages bildende Grundstück sofort bebauen dürfen, wenn er 530 *M* für die Anlage der Straße gezahlt haben werde, daß ferner der Kläger das Grundstück nur gekauft habe, um dasselbe sofort zu bebauen, daß ein erheblicher und wesentlicher Irrtum über die Voraussetzungen, unter denen das Grundstück vom Kläger bebaut werden könne, bei den Parteien obgewaltet habe, indem die Straßenanlagekosten sich um mehr als 3000 *M* höher herausgestellt haben, als der Bürgermeister von Bockenheim auf Befragen des Klägers sie angegeben habe, daß angenommen werden müsse, der Kläger würde den Vertrag unter den Bedingungen, wie er vorliege, nicht abgeschlossen haben, wenn ihm die ganze Höhe der Straßenherstellungskosten bekannt gewesen wäre, nimmt es an, Treu und Glaube erfordern, daß man die Voraussetzung, daß die Bebaubarkeit des Grundstückes nicht an wesentlich schwerere Bedingungen geknüpft sei, als die Kontrahenten bei Abschluß des Vertrages angenommen haben, gewissermaßen als eine unentwickelte Bedingung dem Vertrage hinzudenke, als eine Bedingung, welche jedenfalls von den Kontrahenten gemacht worden wäre, wenn man sie nicht irrtümlicherweise für erfüllt angesehen hätte, und daß man mithin die Existenz des Vertrages auch von dem Zutreffen dieser Voraussetzung abhängig mache. Da nun die Voraussetzung, welche für den Vertrag die Bedeutung einer Bedingung haben müsse, weil derselbe nach den Umständen der bona fides zu beurteilen sei, nicht eingetroffen sei, indem sich herausgestellt habe, daß der Kläger, um das gekaufte Grundstück bebauen zu können, über 3000 *M* mehr an die Stadt Bockenheim zu zahlen habe, als die Parteien angenommen haben, so erachtet das Berufungsgericht den Kläger für berechtigt, von dem Vertrage abzugehen. . . .

Die Ausführungen des Berufungsgerichtes sind für zutreffend nicht zu erachten. Ob die der Entscheidung zu Grunde liegende Theorie Windscheid's über die Voraussetzung an sich begründet sei, kann dahingestellt bleiben, weil selbst, wenn man dieses annehmen wollte, dieselbe im vorliegenden Falle mit Unrecht zur Anwendung gebracht worden wäre. Wenn auch die Voraussetzung nicht notwendig durch

einen ausdrücklichen, bei der Willenserklärung gemachten Zusatz erklärt zu werden braucht, sondern auch ohne ausdrückliche Erklärung aus dem übrigen Inhalte der Willenserklärung oder aus den sie begleitenden Umständen als gewollt sich ergeben kann, so folgt doch keineswegs aus den Feststellungen des Berufungsgerichtes über den Inhalt des zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrages und über die dem Vertragsabschlusse vorausgegangenen und denselben begleitenden Umstände, daß die Willenserklärung des Klägers unter der Beschränkung der hervorgehobenen Voraussetzung erfolgt sei, dasjenige, was das Berufungsgericht als eine gemeinschaftliche Voraussetzung der Kontrahenten bezeichnet und von welcher es supponiert, daß sie als Bedingung dem Vertrage hinzugefügt sein würde, wenn die Kontrahenten nicht von der irrigen Annahme ausgegangen wären, daß nach Zahlung des von dem Bürgermeister angegebenen Betrages der Straßenanlagekosten der Bauplatz bebaubar sei, war lediglich ein gemeinschaftlicher Irrtum der Kontrahenten, und kann es sich daher nur darum handeln, ob mit Rücksicht auf diesen Irrtum die weder bedingt, noch durch eine Voraussetzung beschränkt erfolgten Willenserklärungen der Parteien unwirksam seien, ob, wie das Berufungsgericht weiter ausführt, nach den Grundsätzen über Irrtum eine Anfechtung des Vertrages möglich sei.

Der von dem Beklagten hiergegen erhobene Angriff muß für begründet erkannt werden.

Das Berufungsgericht stellt fest, daß nicht nachgewiesen sei, daß der Beklagte dem Kläger die Höhe der Forderung der Stadt Bockenheim bezüglich der Straßenanlagekosten arglistig verschwiegen habe, daß auch nicht einmal dargethan sei, daß der Irrtum des Klägers über die Höhe dieser Forderung auf irgend eine Fahrlässigkeit des Beklagten zurückzuführen sei, nimmt aber an, der Kläger habe bei Abschluß des Vertrages über die Bauqualität des gekauften Grundstückes in einem wesentlichen, faktischen und entschuldbaren Irrtume sich befunden, und sei deshalb berechtigt, die Auflösung des Vertrages zu fordern. Es gelangt zu dieser Annahme durch folgende Erwägung. Wenn auch im allgemeinen davon auszugehen sei, daß an sich jedes Grundstück, sofern seine Bodenbeschaffenheit eine normale sei, bebaubar sei, so müsse doch die Bebaubarkeit der städtischen Grundstücke mit Rücksicht auf die namentlich in größeren Städten bestehenden baupolizeilichen Vorschriften als eine besondere Qualität der Grundstücke angesehen werden. Die

Bebaubarkeit sei eine verschiedene je nach den Voraussetzungen, unter denen das Bauen gestattet werde, sowie mit Rücksicht auf die Höhe der Leistungen an die Stadt, durch welche sie gewissermaßen erkauft werden müsse. Ein Grundstück, welches ohne Zahlung irgend eines Betrages bebaut werden könne, sei dieser Möglichkeit, dieser Eigenschaft als Bau-terrain wegen wertvoller, als ein Grundstück, bei welchem, um es bebauen zu können, noch erhebliche Summen aufgewendet werden müssen. Da nun feststehe, daß die Parteien davon ausgegangen seien, daß die vom Kläger gekaufte Parzelle gegen Hinterlegung von 530 *M* die volle Bauqualität haben würde, während sich herausgestellt habe, daß die Bebauung derselben die Zahlung eines um 3150 *M* höheren Betrages voraussetze, so müsse angenommen werden, daß die Parteien bei Abschluß des Vertrages in einem wesentlichen Irrtume über die Bauqualität des Grundstückes sich befunden haben.

Diese Entscheidung verlegt die über den Irrtum bei Verträgen geltenden Rechtsgrundsätze.

Es handelt sich nicht um einen Irrtum über den Gegenstand des Kaufvertrages, sondern nach der Annahme des Berufungsgerichtes um einen Irrtum über eine Eigenschaft einer individuell bestimmten Sache, des in dem Vertrage näher bezeichneten in Wockenheim belegenen Grundstückes. Ob und unter welchen Voraussetzungen ein solcher Irrtum den Vertrag ungültig mache, ist streitig.¹ Es ist der von Savigny (System Bd. 3 S. 276 flg.) vertretenen und herrschenden Ansicht beizutreten, wonach der Irrtum über eine Eigenschaft einer individuell bestimmten Sache als ein wesentlicher anzusehen ist, wenn durch die irrig vorausgesetzte Eigenschaft, nach dem im wirklichen Verkehr herrschenden Begriffe, die Sache zu einer anderen Art von Sachen gerechnet werden müßte, als wozu sie wirklich gehört. Geht man hiervon aus, so kann im vorliegenden Falle nicht angenommen werden, daß

¹ Vgl. Windscheid, Pandekten 6. Aufl. Bd. 1 S. 230 Note 9; v. Wangerow, Pandekten Bd. 3 S. 604 Anm. II. 2; Puchta, Pandekten und Vorlesungen S. 65; Sintenis, Bd. 1 S. 22 S. 194; Brinz, Pandekten 1. Aufl. S. 317 S. 1405 flg.; Wächter, Württembergisches Privatrecht Bd. 2 S. 745 S. 102; Bittelmann, Irrtum und Rechtsgeschäft S. 435 flg. 549 flg.; Renaud im Archiv für civilist. Praxis Bd. 28 S. 247 flg.; Teweß in Grünhut, Zeitschrift Bd. 8 S. 335; Pfersche, Zur Lehre vom sog. error in substantia; Leonhard, Der Irrtum bei nichtigen Verträgen S. 436 flg.

ein wesentlicher Irrtum des Klägers über eine Eigenschaft des den Gegenstand des Kaufvertrages bildenden Grundstückes vorhanden sei. Wenn es auch für den Wert des in Frage stehenden Grundstückes, welches nach seiner Lage und Beschaffenheit ein Bauplatz ist, von Einfluß ist, ob, um dasselbe bebauen zu dürfen, 530 *M* oder 3680 *M* als Beitrag zu den Straßenanlagekosten an die Stadt Bockenheim gezahlt werden müssen, so ist dasselbe doch nicht zu einer Sache einer anderen Art nach den im Verkehre herrschenden Begriffen zu rechnen, je nachdem größere oder geringere Leistungen gemacht werden müssen, um den Bau ausführen zu können. Auf den Wert der Sache und das Interesse des Käufers kommt es bei der Frage, ob der Irrtum über eine Eigenschaft der Sache ein wesentlicher sei, nicht an. Es handelt sich im vorliegenden Falle nicht um einen Irrtum über eine Eigenschaft des Kaufgegenstandes, sondern um einen Irrtum im Beweggrunde, welcher den Vertrag nicht unwirksam macht. Weil der Kläger von der irrigen Annahme ausging, daß die auf das Grundstück entfallenden Straßenanlagekosten nur 530 *M* betragen, übernahm er im Vertrage diese Kosten neben dem Kaufpreise von 6000 *M*, was er möglicherweise nicht gethan haben würde, wenn er gewußt hätte, daß diese Kosten erheblich höher seien.

War danach die auf Verletzung von Rechtsnormen beruhende Entscheidung des Berufungsgerichtes aufzuheben, so war in der Sache selbst definitiv zu erkennen und die von dem Kläger gegen das seine Klage abweisende Urteil des Landgerichtes zu Frankfurt a. M. vom 4. Juli 1885 erhobene Berufung zurückzuweisen, weil von dem Berufungsgerichte in mit der Revision nicht anfechtbarer Weise festgestellt worden, daß nicht nachgewiesen sei, daß der Beklagte dem Kläger die Höhe der Forderung der Stadt Bockenheim bezüglich der Straßenanlagekosten arglistig verschwiegen habe, und die von dem Kläger angeführten Thatsachen nicht geeignet sind, den Einwand der Verletzung über die Hälfte zu begründen. Es kommt daher auf eine Prüfung der von dem Revisionskläger gegen die Abweisung der Einrede des Verzichtes erhobenen Angriffe nicht an.“