

IM Gesinnung 5 U 56/18

OLG Brandenburg

Urteil

vom 14.03.2019

5 U 56/18

BGB § [119](#) Abs. 2, § [121](#) Abs. 1, § [123](#) Abs. 1, § [138](#) Abs. 1, 2, § [142](#) Abs. 1; HGB § [1](#)
1. Aus dem groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung kann auch dann auf die verwerfliche Gesinnung des Verkäufers geschlossen werden, wenn der Käufer zwar Kaufmann ist, aber das Grundstück für einen gewerblichen Zweck kauft, der keinen unmittelbaren Bezug zur gewerblichen Tätigkeit der von ihm geführten Firmen aufweist.
2. Die Ursächlichkeit einer Täuschung für die Abgabe einer Willenserklärung kann in der Regel nicht im Wege eines Anscheinsbeweises festgestellt werden, weil der Anscheinsbeweis einen typischen Geschehensablauf voraussetzt, die einem Vertragsschluss zugrundeliegende Willensentschließung jedoch von den individuellen Umständen des Einzelfalles abhängig ist.

OLG Brandenburg, Urteil vom 14.03.2019 - 5 U 56/18

vorhergehend:

LG Neuruppin, 26.07.2018 - 1 O 255/18

In dem Rechtsstreit

...

hat der 5. Zivilsenat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht O... sowie die Richter am Oberlandesgericht P... und Dr. H... auf die mündliche Verhandlung vom 21. Februar 2019

für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das am 26. Juli 2018 verkündete Urteil des Landgerichts

Neuruppin, Az. 1 O 255/18, wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens hat der Kläger zu tragen.

Dieses Urteil sowie das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar; der Kläger kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% der aus diesen Urteilen zu vollstreckenden Beträge abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 116.000 Euro

Tatbestand:

I.

Der Kläger begehrt die Einstellung der Zwangsvollstreckung aus der notariellen Kaufvertragsurkunde des Notars ... (Urkundenrolle Nummer .../...) vom ... Dezember 2014), weil nach seiner Auffassung der Kaufvertrag bereits sittenwidrig ist, er ihn jedenfalls wirksam angefochten habe. Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen.

Das Landgericht hat die Klage nach Einholung eines Sachverständigengutachtens zum Verkehrswert des verkauften Grundstücks abgewiesen. Zur Begründung seiner Entscheidung hat es ausgeführt, der Kläger könne sich nicht mit Erfolg auf die Nichtigkeit des Kaufvertrags berufen. Der objektive Tatbestand des Wuchers nach § [138](#) Abs. 2 BGB verlange ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung. Dieses sei nach den Feststellungen des beauftragten Sachverständigen gegeben; danach habe das Grundstück keinen Verkehrswert. Der Verkaufspreis übersteige zudem den Einkaufspreis der Beklagten um das 20fache. Der Kläger habe das Grundstück in der Hoffnung erworben, außerhalb des geltenden Bebauungsplans unter Berufung auf bestehenden Bestandsschutz eine Ausnahmegenehmigung für die Nutzung des aufstehenden Gebäudes zu erhalten. Es handele sich also um ein Rechtsgeschäft mit spekulativem Charakter. Welchen Preis der Kläger als Käufer für angemessen halte, hänge in hohem Maße von seiner persönlichen Einschätzung, seinen Anlagezielen, seinen finanziellen Möglichkeiten und seiner

Risikobereitschaft ab. Darauf komme es letztlich aber nicht an, denn es fehle auch am Vorliegen der subjektiven Voraussetzungen in der Person des Klägers. Die Nichtigkeit des Kaufvertrags ergebe sich zudem nicht aus § [138](#) Abs. 1 BGB. Die für die Anwendung des § [138](#) Abs. 1 BGB erforderliche verwerfliche Gesinnung werde tatsächlich vermutet, wenn ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliege. Ein solches besonders grobes Missverhältnis liege bei einem Grundstückskaufvertrag grundsätzlich bereits dann vor, wenn der Kaufpreis knapp das Doppelte des Marktwerts des Grundstücks betrage. Diese Vermutung greife aber nicht ein, wenn es sich bei dem Benachteiligten um einen Kaufmann handle. Dann spreche im Gegenteil eine Vermutung gegen eine verwerfliche Ausnutzung der Unterlegenheit des Benachteiligten. Der Kläger sei Vollkaufmann im Sinne des § [1](#) HGB. Dies ergebe sich aus den von den Beklagten geschilderten geschäftlichen Tätigkeiten sowie dem Umstand der vom Kläger beabsichtigten gewerblichen Vermietung. Der Kläger habe seine auf den Vertragsschluss gerichtete Willenserklärung auch nicht wirksam angefochten und damit gemäß § [142](#) Abs. 1 BGB rückwirkend in Wegfall gebracht. Eine auf § [119](#) Abs. 2 BGB gestützte Irrtumsanfechtung sei nicht unverzüglich im Sinne von § [121](#) Abs. 1 BGB erfolgt. Der Kläger habe unmittelbar nach Abschluss des Kaufvertrags schon am ... Dezember 2014 durch die Übergabe der Anlagen K6 und K7, spätestens aber bei der Besprechung mit Vertretern des Landkreises am 18. Dezember 2014 von dem Bebauungsplan und dem langfristig geplanten Abriss des Gebäudes erfahren. Die erst rund drei Monate später erfolgte Anfechtungserklärung sei nicht mehr unverzüglich. Es bestehe aber auch kein Anfechtungsrecht wegen arglistiger Täuschung, § [123](#) Abs. 1 BGB. Die Kammer könne schon keinen gänzlichen Ausschluss einer - gegebenenfalls vorübergehenden - Nutzung als Flüchtlingsunterkunft feststellen. Dies ergebe sich aus den Darstellungen des Besprechungsprotokolls vom 18. Dezember 2014. Der Hinweis im Exposé auf eine bereits zuvor erfolgte Nutzung als Flüchtlingsunterkunft ändere hieran nichts. Dem Kläger sei nämlich der Leerstand des Objekts bekannt gewesen. Er könne sich wegen seiner eigenen, ihm zuzurechnenden Kenntnis, resultierend aus seiner Ortsansässigkeit und der Tätigkeit als Bauunternehmer und Gewerbetreibender vor Ort, nicht auf eine arglistige Täuschung berufen. Zudem sei der Bebauungsplan, aus dem sich die beschränkte Nutzbarkeit des Kaufobjekts als Vorgartenzone und die sich daraus ergebende und auf den Bestandsschutz gestützte Nutzbarkeit ergebe, öffentlich einsehbar. Eine arglistige Täuschung durch Unterlassen komme ebenfalls nicht in Betracht. Der Kläger sei ein erfahrener Geschäftsmann, zu dessen Geschäftstätigkeit unter anderem die gewerbliche Grundstücksbewirtschaftung in dem streitgegenständlichen Gebiet gehöre. Zudem sei der Bebauungsplan veröffentlicht und für jedermann einsehbar. Der Kläger wäre im Rahmen seiner Eigenverantwortung gehalten gewesen, sich selbst über die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für eine künftige Nutzung zu informieren. Eine Täuschung durch

Unterlassen wegen des Vorenthaltens der Anlagen K6 und K7 sei ebenfalls nicht feststellbar. In dem Schreiben vom 21. Januar 2014 der Stadt ... informiere diese lediglich über die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für das Grundstück. Diese seien jedoch auch öffentlich einsehbar. Allein der Hinweis auf eine mögliche, aber nicht dauerhafte Zwischennutzung könne von Bedeutung sein, es handele sich dabei aber um eine Angabe, die für den Kläger positiv sei. Der Ausschluss als Wohnnutzung führe nicht zu einem grundsätzlichen Ausschluss der Nutzung als Flüchtlingsheim, weil es sich dabei um eine gewerbliche Nutzung handele. Die Anlage K7 habe keinerlei Aussagewert. Der Kläger habe sich als Bauunternehmer des Umstands bewusst sein müssen, dass erhebliche Investitionen erforderlich seien, um das Gebäude als Flüchtlingsunterkunft nutzen zu können. Ob sich diese Investitionen innerhalb einer relativ kurzen Nutzungszeit amortisieren ließen, sei die wirtschaftliche Entscheidung des Klägers und liege in seinem Risikobereich. Ein Rücktrittsrecht stehe dem Kläger ebenfalls nicht zu. Dem Kläger stehe auch kein Schadensersatzanspruch wegen der schuldhaften Verletzung vorvertraglicher Pflichten zu. Mache ein Verkäufer vorvertraglich Angaben, die für den Kaufentschluss des anderen Teils von Bedeutung sein können, müssten diese Angaben richtig sein. Zudem müsse der Verkäufer auch ungefragt über Umstände informieren, über die der Kaufinteressent nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise Aufklärung erwarten dürfe. Nach diesen Maßstäben könne aber eine Pflichtverletzung der Beklagten nicht festgestellt werden.

Gegen dieses ihm am 31. Juli 2018 zugestellte Urteil des Landgerichts Neuruppin wendet sich der Kläger mit seiner am 9. August 2018 eingelegten und am 25. September 2018 begründeten Berufung, mit der er seine erstinstanzlichen Anträge weiterverfolgt. Es sei nicht nachzuvollziehen, wie das Landgericht zu der Feststellung habe gelangen können, er habe die Fläche in der Hoffnung erworben, unter Berufung auf den Bestandsschutz eine Ausnahmegenehmigung zu erlangen, um das Gebäude außerhalb des gültigen Bebauungsplans als Flüchtlingsunterkunft nutzen zu können. Der Kauf sei aufgrund der Angaben der Beklagten erfolgt, das Gebäude sei in der Vergangenheit bereits so genutzt worden, was sie gegenüber dem Zeugen M... bestätigt hätten. Zudem habe die Parteien des Rechtsstreits eine langjährige enge professionelle und persönliche Freundschaft verbunden. Das Landgericht verweise zu Unrecht darauf, die Vermutung einer verwerflichen Gesinnung greife nicht ein, weil er, der Kläger, Vollkaufmann sei. Dabei bleibe außer Acht, dass diese Vermutung durch seinen erstinstanzlichen Vortrag widerlegt sei. Den Beklagten sei klar gewesen, dass sie eine wertlose Immobilie verkaufen. In diesem Zusammenhang sei auch die persönliche und wirtschaftliche Beziehung zwischen den Streitparteien dazu angetan, die verwerfliche Gesinnung zu begründen. Zudem sei die erklärte Anfechtung wegen arglistiger

Täuschung wirksam. Es bestehe keine allgemeine Pflicht, die schriftlichen Zusicherungen der anderen Partei zu überprüfen. Er sei daher nicht verpflichtet gewesen, eigene Erkundigungen über das Vertragsobjekt einzuholen. Das Gebäude werde in dem Exposé als wirtschaftlich nutzbar ausgewiesen. Zudem hätten die Beklagten gegenüber dem Zeugen M... mündlich und auf Nachfrage stets die Nutzbarkeit des Grundstücks für den Betrieb einer Flüchtlingsunterkunft zugesichert. Er selbst habe keine vertieften Kenntnisse vom Bebauungsgebiet oder vom Baurecht allgemein. Schließlich sei auch von einer arglistigen Täuschung durch Unterlassen auszugehen, weil die Schreiben vom 20. Januar 2014 und vom 15. September 2014 erst nach Abschluss des Vertrags vorgelegt worden seien. Das vom Landgericht zitierte Oberlandesgericht Hamm lege die künftige Nutzbarkeit eines Grundstücks nur dann in die Risikosphäre des Käufers, wenn nicht, wie hier, besondere Zusicherungen des Verkäufers oder aber eine besondere Beziehung zwischen Verkäufer und Käufer eine Pflicht zur Aufklärung begründeten.

Der Kläger beantragt,

nach seinen erstinstanzlichen Anträgen zu erkennen.

Die Beklagten beantragten,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen die angefochtene Entscheidung unter Bezugnahme auf diese und Wiederholung ihres Vorbringens.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige (§ [517](#), [519](#), [520](#) ZPO) Berufung des Klägers hat keinen Erfolg.

Die Feststellung des Landgerichts, dass der notarielle Kaufvertrag vom ... Dezember 2014 nicht nach § [138](#) Abs. 1 BGB nichtig ist, ist nicht zu beanstanden. Das Landgericht hat aus

dem nach seiner Auffassung bei einem Grundstückswert von Null anzunehmenden besonders groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im Ergebnis zutreffend nicht auf die verwerfliche Gesinnung der Beklagten geschlossen.

Allerdings kann entgegen der Auffassung des Landgerichts nicht vermutet werden, es fehle deswegen an einem sittenwidrigen Verhalten der Beklagten, weil der Kläger als Vollkaufmann gehandelt habe. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs soll dann, wenn es sich bei dem Benachteiligten um einen Kaufmann handelt, keine Vermutung der verwerflichen Gesinnung eingreifen, vielmehr spreche dann eine widerlegliche Vermutung gegen eine verwerfliche Ausnutzung der Unterlegenheit des Benachteiligten (BGH [NJW 1983, 1420](#): danach soll bei Minderkaufleuten die Vermutung weder in die eine noch in die andere Richtung gelten, vielmehr eine Einzelfallprüfung vorzunehmen sein [Rn.25]; ebenso BGH [NJW-RR 1989, 1068](#); [NJW 1995, 1019](#), Rn. 42-44; [NJW 2003, 2230](#), 2231). Das Landgericht hat diese Voraussetzungen vorliegend als gegeben angesehen, dabei aber nicht berücksichtigt, dass der Kläger den Kaufvertrag als Privatperson abgeschlossen hat (GA 15 ff.). Dass er außerhalb der von ihm als Geschäftsführer geleiteten Gesellschaften als Einzelperson ein kaufmännisches Unternehmen führt und auch im Hinblick auf eine künftige gewerbliche Nutzung des erworbenen Grundstücks insoweit als Voll- oder Minderkaufmann anzusehen ist, ist nicht ersichtlich. Es ist auch nicht erkennbar, dass der Abschluss des Kaufvertrags einen unmittelbaren Bezug zur gewerblichen Tätigkeit der von ihm geführten Firmen aufweist. Vollkaufmann sind nach § 13 Abs. 3 GmbHG, § 6 Abs. 1 HGB allein die von ihm geführten Gesellschaften mit beschränkter Haftung, nur diese betreiben ein Handelsgewerbe.

Dies bedeutet indes nicht zwangsläufig, dass zugunsten des Klägers hinsichtlich des konkret abgeschlossenen Kaufvertrags von einem besonders groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung auf die verwerfliche Gesinnung der Beklagten als Verkäufer geschlossen werden kann. Allgemein gilt, dass gegenseitige Verträge, auch wenn der Wuchertatbestand des § 138 Abs. 2 BGB - für dessen Vorliegen es schon an entsprechendem Vortrag des Klägers fehlt - nicht in allen Voraussetzungen erfüllt ist, als wucherähnliche Rechtsgeschäfte nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig sein können, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung objektiv ein auffälliges Missverhältnis besteht und außerdem mindestens ein weiterer Umstand hinzukommt, der den Vertrag bei Zusammenfassung der subjektiven und objektiven Merkmale als sittenwidrig erscheinen lässt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hervorgetreten ist, weil er etwa die wirtschaftlich schwächere Position des anderen Teils bewusst zu seinem Vorteil ausgenutzt oder sich zumindest leichtfertig der Erkenntnis

verschlossen hat, dass sich der andere nur unter dem Zwang der Verhältnisse auf den für ihn ungünstigen Vertrag eingelassen hat. Dem wirtschaftlichen Zwang zum Eingehen auf ungünstige Vertragsbedingungen stehen die in § 138 Abs. 2 BGB genannten Umstände in ihren Auswirkungen auf die freie Willensentschließung gleich. Es reicht daher aus, wenn sich der Begünstigte bewusst oder grob fahrlässig der Einsicht verschließt, dass der andere Teil den Vertrag nur aus Mangel an Urteilsvermögen oder wegen erheblicher Willensschwäche eingegangen ist (BGH Urt. v. 24. Mai 1985, [V ZR 47/84](#), [WM 1985, 1269](#), 1270; v. 3. Juli 1992, [V ZR 76/91](#), [WM 1992, 1916](#), 1918; v. 19. Januar 2001 - [V ZR 437/99](#) -, [BGHZ 146, 298-310](#), Rn. 11). Ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders grob, so kann dies den Schluss auf die bewusste oder grob fahrlässige Ausnutzung eines den Vertragspartner in seiner Entscheidungsfreiheit beeinträchtigenden Umstandes rechtfertigen (BGH Urt. v. 18. Januar 1980, [V ZR 34/78](#), [WM 1980, 597](#); v. 30. Januar 1981, [V ZR 7/80](#), [WM 1981, 404](#), 405; v. 8. November 1991, [V ZR 260/90](#), [NJW 1992, 899](#), 900; v. 4. Februar 2000, [V ZR 146/98](#), [NJW 2000, 1487](#), 1488; v. 19. Januar 2001 - [V ZR 437/99](#) -, [BGHZ 146, 298-310](#), Rn. 12).

Schon nach der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung ist danach die Vermutung, bei Vorliegen eines besonders groben Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung liege eine bewusste oder grob fahrlässige Ausnutzung eines den Vertragspartner in seiner Entscheidungsfreiheit beeinträchtigenden Umstandes vor, nicht zwingend. Maßgeblich bleiben die Umstände des jeweiligen Einzelfalls. Der Kläger ist Gesellschafter und Geschäftsführer zweier Gesellschaften mit beschränkter Haftung, von denen jedenfalls eine, die ... Wohnungsbau GmbH, auf dem Wohnungsbaumarkt in ... und Umgebung tätig ist. Er hat das Grundstück von den Beklagten zwar nicht als Voll- oder Minderkaufmann erworben, aber erkennbar zu gewerblichen, gewinnorientierten Zwecken. Er wollte auf dem Grundstück in dem vorhandenen, aber noch umfangreich zu sanierenden Gebäude eine Flüchtlingsunterkunft betreiben und daraus Gewinne erzielen. Er wusste zum Zeitpunkt des Erwerbs auch, dass es sich dabei um eine bloße Möglichkeit handelte, weil für eine solche Nutzung noch keine Genehmigung vorlag, ein erforderlicher Vertrag mit der Stadt ... zu für auch angesichts des noch bestehenden Sanierungsaufwands rentierlichen Bedingungen noch nicht geschlossen war und der Abschluss und die Dauer eines solchen Vertrages ungewiss waren. Er konnte auch aus dem Exposé - unabhängig davon, zu welchen Zwecken es ihm von den Beklagten übergeben worden ist - nicht sicher schließen, dass wegen einer zeitlich nicht näher angegebenen Nutzung als Flüchtlingsunterkunft eine erneute Nutzung unproblematisch wäre. In diesem Zusammenhang kann er sich auch nicht darauf berufen, die Festsetzungen des Bebauungsplans seien ihm nicht bekannt gewesen, denn es handelt sich dabei um eine öffentliche und damit auch ihm ohne weiteres

zugängliche Informationsquelle. Er behauptet in diesem Zusammenhang insbesondere nicht, dass ihn die Beklagten über das Bestehen des Bebauungsplans oder über dessen Festsetzungen getäuscht hätten. Der zu gewerblichen Zwecken abgeschlossene Kaufvertrag trägt damit für den Kläger erkennbar spekulative Züge, die einen Rückschluss aus dem Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung auf die bewusste oder grob fahrlässige Ausnutzung eines den Kläger in seiner Entscheidungsfreiheit beeinträchtigenden Umstands im konkreten Fall nicht zulassen, zumal in diesem Zusammenhang auch zu berücksichtigen ist, dass die wirtschaftliche Bedeutung für den Kläger eher gering war und er das Vorhaben alleine durchführen wollte. Er ist in diesem Zusammenhang den Angaben des Beklagten zu 1 in der mündlichen Verhandlung vom 7. Juni 2016 nicht entgegengetreten. Dieser hatte bekundet, dass der Kläger ein Angebot seinerseits, das Vorhaben gemeinsam durchzuführen, abgelehnt habe und bei seiner, des Beklagten zu 1, Äußerung, das Risiko habe ungefähr den Wert eines halben Bentley, nur gelacht habe.

An diesem Ergebnis ändert sich auch deswegen nichts, weil sich der Kläger insbesondere Schriftsatz vom 29. Januar 2019 auf ein besonderes Näheverhältnis zu dem Beklagten zu 1 beruft, das besondere Sorgfalts- und Aufklärungspflichten zur Folge habe, weil jeder davon ausgehen müsse, dass seinen Äußerungen ein besonderes Vertrauen entgegengebracht werde.

Der Kläger kann schon ein solches Näheverhältnis - im Übrigen allenfalls zu dem Beklagten zu 1 - schon nicht hinreichend konkretisieren. Der Beklagte bestreitet im Übrigen ein solches Näheverhältnis und führt im Einzelnen die geschäftliche und private Beziehung zu dem Kläger näher aus. Ein besonderes Vertrauensverhältnis zu den Beklagten als den Verkäufern lässt sich danach schon nicht feststellen, so dass es nicht mehr darauf ankommt, welche Rechtsfolgen sich hieraus im Hinblick auf eine mögliche Sittenwidrigkeit des Vertrags ergeben könnten.

Der Kläger hat den Kaufvertrag auch nicht wirksam wegen arglistiger Täuschung (§ [123](#) Abs. 1 BGB) angefochten. Als arglistige Täuschung kommt allein das behauptete und unter Beweis gestellte Vorenthalten der Schreiben vom 20. Januar 2014 und vom 15. September 2014 in Verbindung mit der weiter unter Beweis gestellten Behauptung, die Beklagten hätten im Zuge der Vertragsverhandlungen gegenüber dem Zeugen M... die Nutzbarkeit des Grundstücks bzw. des Gebäudes als Flüchtlingsunterkunft zugesichert, in Betracht.

Einer Beweisaufnahme durch Vernehmung der wechselseitig in diesem Zusammenhang benannten Zeugen bedarf es indes nicht, weil aus anderen Gründen eine Anfechtung wegen

arglistiger Täuschung ausscheidet. Im Fall der Anfechtung eines Vertrages wegen arglistiger Täuschung muss die Täuschung für die Willenserklärung ursächlich geworden sein. Das ist der Fall, wenn der Getäuschte die Willenserklärung ohne die Täuschung überhaupt nicht, mit einem anderen Inhalt oder zu einem anderen Zeitpunkt abgegeben hätte (m. w. Nachw. Palandt/Ellenberger, § [123](#) BGB Rn. 24). Die Ursächlichkeit kann in der Regel nicht im Wege eines Anscheinsbeweises festgestellt werden. Dies hat seinen Grund darin, dass der Anscheinsbeweis nach der ständigen Rechtsprechung einen typischen Geschehensablauf voraussetzt, die einem Vertragsschluss zugrundeliegende Willensentschließung jedoch von den individuellen Umständen des Einzelfalles abhängig ist (BGH NJW 1996, 10151 f.).

Eine solche Ursächlichkeit der - behaupteten - Täuschung hat der Kläger schon nicht dargelegt. Die Beklagten haben schon in der Klageerwiderung unbestritten vorgetragen, dass der Kläger in Kenntnis aller Umstände, insbesondere in Kenntnis der beiden genannten Schreiben mit einer Mitteilung vom 15. Januar 2015, also vor der Erklärung der Anfechtung, an die Räumung des Grundstücks erinnert habe (Anlage B14, GA 143) und nachfolgend dieses in Besitz genommen und Einbauten entfernt habe. Diesem Vorbringen ist der Kläger lediglich mit dem Hinweis auf die kaufvertraglichen Vereinbarungen zum Besitzübergang, nämlich nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises, entgegengetreten. Aus seinem weiteren Vorbringen ergibt sich aber, dass er die Liegenschaft gleichwohl schon in Besitz genommen hat, er trägt nämlich weiter vor, er habe diese betreten, um Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen und er habe diese oberflächlich räumen lassen (GA 188 f.). In einem weiteren Schriftsatz vom 24. August 2016 (GA 251) führt der Kläger weiter aus, für die Einlieferung des Schrotts aus der Liegenschaft habe er von einem Schrotthändler 300,00 Euro erhalten.

Damit belegt der eigene Vortrag des Klägers, dass er das Grundstück in Kenntnis aller maßgeblichen Umstände trotz der anderslautenden vertraglichen Vereinbarungen in Besitz genommen hat, in dem er Sicherungsmaßnahmen ergriffen und das Gebäude beräumt hat. Der Kläger hat durch sein Verhalten zum Ausdruck gebracht, dass er den Vertrag, so wie er geschlossen wurde, durchführen will, was ein Beleg dafür ist, dass eine - unterstellte - Täuschung für den Inhalt der Willenserklärung gerade nicht ursächlich für den Abschluss des Vertrages geworden ist. Unabhängig davon kann in diesem Verhalten eine Bestätigung des anfechtbaren Vertrages gesehen werden, die nach § [144](#) Abs. 2 BGB nicht der der für das Rechtsgeschäft bestimmten Form bedarf.

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision (§ [543](#) Abs. 2 ZPO) liegen nicht vor.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § [97](#) Abs. 1 ZPO, die zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf den §§ [708](#) Nr. 10, [711](#), [709](#) S. 2 ZPO.