

Lösung: Fall 13

A. Der Vertrag besteht zwischen W und S fort, wenn er wirksam zustande gekommen ist und S nicht wirksam angefochten hat, 142 BGB.

I. Zustandekommen des Vertrages:

Zunächst müsste zwischen W und S ein Vertrag wirksam zustande gekommen sein.

Ein Kaufvertrag kommt durch 2 korrespondierende, empfangsbed. WE zustande, Angebot und Annahme.

1. Hier könnte der W durch die Zeitungsanzeige ein Angebot abgegebenen haben. Dies ist nicht der Fall, da es sich dabei nur um ein invitatio ad offerendum handelt.

2. Hier hat aber S ein Angebot abgegeben, das der W lt. Sachverhalt auch angenommen hat.

3. Formwirksamkeit

Da es sich hier um einen Grundstückskaufvertrag handelt, müsste zudem die Form gewahrt sein § 311b. Der Vertrag müsste also notariell beurkundet worden sein. Das ist lt. Sachverhalt der Fall.

4. Zw.Ergebnis: Zunächst ist damit ein Vertrag über das Grundstück zustande gekommen.

II. Untergang des Vertrages

Der Vertrag könnte aber nichtig sein, durch eine Anfechtung des S, § 142 BGB.

1. Anfechtungserklärung

a. S müsste eine Erklärung, die die Bestandteile einer WE beinhaltet und zum Ausdruck bringt, dass er sich vom Vertrag lösen will, abgegeben haben.

In dem Schreiben und der Erklärung, nicht mehr am Vertrag festhalten zu wollen, ist die Anfechtungserklärung zu sehen.

b. Die Erklärung ist auch gegenüber W, dem Anfechtungsgegner, § 143 II BGB abgegeben worden und diesem mit dem Einwurf in den Briefkasten zugegangen.

2. Anfechtungsgrund:

a. **§ 123 I BGB** (*Prüfung des Anfechtungsgrundes gem. § 123 BGB vor § 119 BGB aufgrund längerer Anfechtungsfrist [§ 124 BGB] und fehlender Schadensersatzpflicht des Anfechtenden*)

aa. Täuschungshandlung

Es müsste eine Täuschungshandlung vorliegen. Eine Täuschung ist gegeben bei Vorspiegeln falscher Tatsachen oder Unterdrücken wahrer Tatsachen, wenn eine Aufklärungspflicht besteht. Hier hat der W über den Verlauf der Straße nicht aufgeklärt, obwohl er als Verkäufer dazu verpflichtet war. Ferner hat der W erklärt, das Haus werde nicht von der neuen Umgehungsstraße betroffen. Er hat dem Käufer damit falsche Tatsachen unterbreitet. Eine Täuschung liegt vor.

bb. **Arglist**

Zudem müsste W arglistig gehandelt haben. W müsste also die Täuschungshandlung mit Wissen und Wollen und mit Bewußtsein der Bestimmung des Getäuschten zur Abgabe der WE vorgenommen haben. W's Verhalten zielte hier darauf ab, bei seinem Vertragspartner falsche Vorstellungen über den Kaufgegenstand hervorzurufen. Dabei war ihm auch bewusst, dass diese falschen Vorstellungen letztendlich zur Kaufentscheidung beitragen. Arglist liegt vor.

cc. **Widerrechtlichkeit der Täuschung**, wird grundsätzlich indiziert durch Arglist.

dd. **Kausalität der Täuschung** für Irrtum sowie objektive und subjektive Erheblichkeit des Irrtums für die Abgabe der WE ist ebenfalls gegeben.

ee. Eine Täuschung liegt im Ergebnis damit vor.

b. Irrtum

Hier könnte darüber hinaus auch der Anfechtungsgrund gem. § 119 II BGB: Irrtum über verkehrswesentliche Eigenschaft der Sache gegeben sein.

aa. Eigenschaft

Dann müsste das Bauvorhaben eine Eigenschaft sein.

Eigenschaften sind alle tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse der Sache, die ihr unmittelbar anhaften und zufolge ihrer Beschaffenheit und vorausgesetzten Dauer nach der Verkehrsanschauung einen Einfluß auf die Wertschätzung und ihre Brauchbarkeit auszuüben pflegen. Sie können in natürlicher Beschaffenheit wurzeln oder mit rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnissen oder Beziehungen zur Umwelt in Verbindung stehen.

Vorhaben des Baus der Straße durch das Grundstück ist danach keine Eigenschaft des Grundstücks. Das Bauvorhaben hat zwar Einfluß auf den Wert des Grundstücks, es haftet dem Grundstück im Zeitpunkt der Abgabe der Willenserklärung aber noch nicht an, da noch keine Verbindlichkeit der Planung und somit keine rechtliche Beziehung zur Umwelt, die Grundstück besonders prägt. Es ist nur ein Vorhaben und kein Plan.

bb. Auf die Verkehrswesentlichkeit kommt es damit nicht an.

cc. S kann sich also nicht auf einen Irrtum berufen.

3. Anfechtungsfrist,

Gem. § 124 I BGB hat S 1 Jahr Zeit ab Entdeckung der Täuschungshandlung. Mit Kenntnis vom Inhalt des Bebauungsplanes hat S unverzüglich und damit rechtzeitig die Anfechtung erklärt.

4. Zwerg.: Somit hat S den Vertrag wirksam angefochten. Er ist damit von Anfang an nichtig.

III. Erg.: Ein Kaufvertrag zwischen W und S besteht nicht.