

Genehmigung) keine Entschädigung für den Bungalow gezahlt wird.

BG Cottbus, Urteil vom 29. März 1979 - 00 BZB 20/79.

Der Verklagte hat auf einem von ihm genutzten Grundstück ohne staatliche Genehmigung einen Bungalow errichtet. Der zuständige örtliche Rat hat am 2. Juni 1976 den Bau nachträglich mit der ausdrücklichen Auflage genehmigt, daß bei einer städtebaulichen Inanspruchnahme des Grundstücks für den Bungalow kein Ersatz geleistet wird.

Am 7. Juni 1978 schlossen die Prozeßparteien einen schriftlichen Kaufvertrag, mit dem der Verklagte das Eigentum an dem Bungalow zum Preis von 12 000 M auf den Kläger übertragen hat.

Der Kläger hat behauptet, der Verklagte habe ihm bei Abschluß des Kaufvertrags wesentliche Umstände hinsichtlich der Beschränkung des Eigentums bei einer staatlichen Inanspruchnahme des Grundstücks verschwiegen. Mit der Klage verlangt er den Kaufpreis zurück.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen.

Die Berufung des Klägers hatte Erfolg.

Aus der Begründung:

Das Kreisgericht meint, dem Kläger stünden Rückzahlungsansprüche nicht zu, weil lediglich ein rechtlich unbeachtlicher Motivirrtum vorliegt. Dabei hat das Kreisgericht aber den Begriff des Motivirrtums verkannt und im übrigen das Vorbringen des Klägers nicht allseitig in rechtlicher Hinsicht untersucht.

Dem Kreisgericht ist darin zuzustimmen, daß ein Motivirrtum (Irrtum im Beweggrund) beim Abschluß eines Vertrags bedeutungslos ist und keine Anfechtung des Vertrags wegen Irrtums nach § 70 Abs. 1 ZGB rechtfertigt.

Das Sach- und Rechtsverhältnis zwischen den Prozeßparteien ist aber völlig anders als bei einem Motivirrtum. Der Kläger hat vorgetragen, daß der Verklagte von einem vom Kauf des Bungalows zurückgetretenen Käufer gewußt habe, daß das Flurstück mit dem Bungalow auf dem Reservegebiet für den Wohnungsbau liegt und in Anspruch genommen werden wird. Davon hätte ihn der Verklagte vor Abschluß des Kaufvertrags in Kenntnis setzen müssen. Damit behauptet 'der Kläger aber keinen Irrtum, sondern eine arglistige Täuschung durch den Verklagten, der ihn zur Anfechtung des Kaufvertrags berechtigte (§ 70 Abs. 1 Satz 2 ZGB). Dieser Anfechtungsgrund ist auch gegeben.

Die erneute Vernehmung der Zeugen W. und K. durch den Senat hat zu folgender Feststellung geführt: Der Zeuge K., der Interesse am Erwerb des Bungalows hatte, hat sich auf Grund des in der staatlichen Genehmigung vom 2. Juni 1976 enthaltenen Ausschlusses jeglichen Ersatzes für den Bungalow bei Inanspruchnahme des Grundstücks für den Wohnungsbau zweimal bei den örtlichen Organen erkundigt und dort erfahren, daß eine Inanspruchnahme des Grundstücks geplant ist. Das hat der Zeuge K. dem Verklagten schriftlich mitgeteilt und zugleich alle weiteren Verkaufsverhandlungen deshalb für erledigt erklärt. Damit war dem Verklagten aber zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem Kläger bekannt, daß eine Inanspruchnahme des Grundstücks nicht in weiter Ferne liegt und die Auflage, daß kein Ersatz für den Bungalow geleistet wird, mehr war als nur eine Sanktion für das ungenehmigte Bauen.

Der Rat der Stadt hat dem Kreisgericht am 8. Dezember 1978 mitgeteilt, daß das Grundstück nach 1980 in Anspruch genommen werden wird.

Der Verklagte hat bei der Vorbereitung des Kaufvertrags dem Kläger nichts davon gesagt, daß ein anderer Interessent den Bungalow nicht gekauft hat, weil er erfahren hatte, daß das Grundstück künftig in Anspruch genommen wird. Der Verklagte hat sogar die Bedenken des Klägers mit einem Hinweis auf andere Bauten in der Nähe des Grundstücks und auf einen Straßenbau beschwichtigt. Dabei war für den Verklagten eindeutig erkennbar, wie wich-

tig für den Kläger als Erwerber des Bungalows die Frage war, was mit dem Grundstück geplant ist, denn es wird kaum jemand bereit sein, für 12 000 M einen Bungalow zu kaufen, den er in absehbarer Zeit nicht mehr nutzen kann und für den er auch keine Entschädigung erhält.

Der Verklagte war nach den Grundsätzen der vertrauensvollen Zusammenarbeit bei der Vorbereitung und Begründung zivilrechtlicher Verträge (§§ 14, 44 ZGB) sowie der verantwortungsbewußten Rechtsausübung (§ 15 ZGB) verpflichtet, dem Kläger diese Umstände darzulegen. Wer aber — wie der Verklagte — schweigt, wenn der Vertragspartner Aufklärung verlangen kann, der begeht eine arglistige Täuschung i. S. des § 70 Abs. 1 Satz 2 ZGB.

Der zwischen den Prozeßparteien am 7. Juni 1978 abgeschlossene Vertrag ist somit anfechtbar. Ein mit Erfolg angefochtener Vertrag — was der Kläger unter Wahrung aller Fristen mit der Klage getan hat — ist nichtig (§ 70 Abs. 3 ZGB).

Der Verklagte ist daher verpflichtet, an den Kläger den Kaufpreis für den Bungalow zurückzuzahlen (§§ 70 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 Satz 1, 69 Abs. 1, 356 Abs. 1 ZGB).

§ 328 ZGB.

Zu den Voraussetzungen, unter denen Grundstückseigentümer wegen erheblicher Beeinträchtigung ihrer berechtigten Interessen die Entfernung eines Hundes vom Nachbargrundstück verlangen können.

BG Potsdam, Urteil vom 7. März 1979 - 1 BZB 246/78.

Die Kläger zu 1), 2), 4) und 5) sind unmittelbare Grundstücksnachbarn des Verklagten, das Grundstück des Klägers zu 3) ist etwas weiter entfernt. Der Verklagte hält auf dem von ihm genutzten Grundstück eine zwei Jahre alte Schäferhündin.

Die Kläger haben vorgetragen, daß sie durch das laute Bellen bzw. Heulen des Hundes belästigt würden und insbesondere nachts keine Ruhe fänden. Sie haben beantragt, den Verklagten zu verurteilen, den Hund abzuschaffen.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt und vorgetragen, der Hund belle am Tage nur dann, wenn am Grundstück Fahrzeuge oder nicht zur Nachbarschaft gehörende Personen vorbeikämen. Er habe sich intensiv um die Erziehung des Hundes bemüht; dieser sei inzwischen auch wesentlich ruhiger geworden.

Das Kreisgericht hat der Klage stattgegeben. Dazu hat es ausgeführt, daß eine Ruhestörung der Kläger durch das Bellen und Jaulen des Hundes gegeben sei.

Der Verklagte hat gegen diese Entscheidung Berufung eingelegt und ausgeführt, es treffe nicht zu, daß sein Hund jaulen bzw. heule. Er halte ihn seit Sommer 1978 nachts überwiegend im Hause, so daß eine Belästigung der Kläger in den Nachtstunden ausgeschlossen sei.

Der Verklagte hat beantragt, das Urteil des Kreisgerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Kläger haben beantragt, die Berufung abzuweisen. Sie haben vorgetragen, daß nicht nur sie, sondern auch andere Bürger, welche die Grundstücke der Kläger betreten müßten, durch den Hund belästigt und bedroht werden.

Die Berufung hatte keinen Erfolg.

Aus der Begründung:

Das Kreisgericht hat zutreffend festgestellt, daß der Schäferhund, den der Verklagte auf seinem Grundstück hält, durch sein aggressives Verhalten und übermäßig lautes Bellen die Kläger in ihrer Ruhe stört. Die auf § 328 ZGB gestützte Entscheidung des Kreisgerichts ist daher nicht zu beanstanden.

Bürger, deren Rechte durch das rechtswidrige Verhalten eines anderen beeinträchtigt oder gefährdet werden, können die Beseitigung der Störungen bzw. des Gefahrenzustands verlangen. Den Klägern, deren Recht auf eine dem Wohngebiet angemessene Ruhe und Sicherheit durch das Verhalten des Verklagten als Hundehalter verletzt wird, durfte der ihnen gemäß § 16 ZGB zustehende Rechtsschutz nicht versagt werden.