

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

RpflAnpG § 3

Zur Frage der ordnungsgemäßen Besetzung des Zivilsenats
eines Oberlandesgerichts in den neuen Bundesländern.

BGB § 138 Bb Abs. 1

Zur Frage der Sittenwidrigkeit eines Kaufvertrages über
einen Rückübertragungsanspruch in bezug auf ein Grundstück.

BGH, Urteil vom 9. Oktober 1996 - VIII ZR 233/95 - OLG Dresden
LG Dresden

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 233/95

Verkündet am:
9. Oktober 1996
Mayer
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Oktober 1996 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Zülch, Dr. Hübsch, Ball und Wiechers

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 1. August 1995 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Klägerin war Eigentümerin des Grundstücks C.-Z.-Platz (heute B. Platz) in D.-L., das im Jahr 1973 nach Eigentumsverzicht der Klägerin wegen drohender Überschuldung infolge nicht kostendeckender Mieten in Volkseigentum überführt wurde. Am 26. September 1990 beantragte die Klägerin bei dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen (ARoV) die Rückübertragung des Grundstücks. Mit notariellem Vertrag vom 9. November 1991 (nachfolgend: KV) trat die Klägerin der Beklagten den Rückübertragungsanspruch gegen Zahlung von 150.000 DM ab. Weiter ist dort u.a. bestimmt, daß der Kaufpreis abzüglich eventueller Wertausgleichsansprüche nach § 7 VermG und fortbestehender dinglicher Belastungen nach § 18 VermG acht Wochen nach Bestandskraft des Rückübertragungsbescheids und der Grundbucheintragung der Beklagten fällig werden sollte (§ 3 Abs. 2 KV). Beide Parteien sollten vom Vertrag zurücktreten können, wenn die zuständige Behörde die Übertragung des Grundstücks auf die Beklagte bestandskräftig ablehnen oder wenn nicht bis spätestens 31. Dezember 2005 eine bestandskräftige Entscheidung vorliegen sollte (§ 6 Abs. 3 KV).

Nachdem das ARoV am 6. April 1993 mitgeteilt hatte, es beabsichtige, das Grundstückseigentum an die Beklagte zu übertragen, forderte die Klägerin mit Schreiben vom 26. April 1993 die Beklagte zum Verzicht auf ihre Rechte aus dem Vertrag vom 9. November 1991 auf, da dieser im Hinblick auf die Höhe des Kaufpreises sittenwidrig sei.

Mit bislang nicht bestandskräftigem Bescheid des ARoV vom 20. September 1993 wurde das Grundstück an eine Firma P., der die Klägerin den Restitutionsanspruch am 26. April 1993 zum Preis von 320.000 DM abgetreten hatte, zurückübertragen und die Rückübertragung an die Beklagte mit der Begründung abgelehnt, der Vertrag vom 9. November 1991 sei sittenwidrig.

Die Klägerin begehrt die Feststellung der Nichtigkeit des notariellen Vertrags vom 9. November 1991. Sie hat behauptet, das Grundstück habe im November 1991 einen Verkehrswert von mindestens 300.000 DM gehabt. Sie selbst sei wegen ihrer Unerfahrenheit nicht in der Lage gewesen, den Wert des Grundstücks und damit des Restitutionsanspruchs einzuschätzen.

Die Beklagte meint, der Kaufpreis entspreche dem Verkehrswert, von dem zudem ein Abschlag von 40 % vorzunehmen sei, da lediglich ein Resititutionsanspruch verkauft worden sei. Die Klägerin sei bei Vertragsschluß von ihrer Tochter, einer Geschäftsfrau, beraten worden. Der für die Beklagte auftretende Mitarbeiter habe den Kaufpreis ebenfalls für angemessen gehalten.

Die Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Dagegen wendet sich die Beklagte mit ihrer Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I. Allerdings greift die Rüge der Revision nicht durch, das erkennende Gericht sei nicht vorschriftsmäßig besetzt gewesen (§ 551 Nr. 1 ZPO).

An der Entscheidung des Berufungsgerichts haben außer dem Vorsitzenden, einem planmäßigen Richter am Oberlandesgericht, eine Richterin und ein Richter auf Probe mitgewirkt. Die Revision rügt die Ordnungsmäßigkeit der Besetzung des Berufungsgerichts unter Bezugnahme auf den Beschluß des Bundesgerichtshofs vom 13. Juli 1995 (V ZB 6/94 = NJW 1995, 2791 ff), weil für die Mitwirkung der beiden Richter auf Probe keine sachliche Notwendigkeit bestanden habe, so daß ein Verstoß gegen § 29 DRiG vorliege.

Die Rüge ist nicht begründet. Dem vom V. Zivilsenat zu beurteilenden Sachverhalt lag ein Fall aus den alten Bundesländern zugrunde. Für die neuen Länder gilt § 3 RpflAnpG (hier in der Fassung vom 26. Juni 1992, BGBl. I S. 1147). Danach fanden Vorschriften, welche die Tätigkeit von Richtern, die nicht Richter auf Lebenszeit mit einem Amt bei dem Gericht sind, bei dem sie tätig werden, ausschließen oder beschränken oder Richtern auf Lebenszeit bestimmte Aufgaben vorbehalten, in diesen Ländern - zunächst bis zum Ablauf des 31. Dezember 1995 - keine Anwendung. Damit haben

auch beim Berufungsgericht Beschränkungen für den Einsatz von Hilfs- und Proberichtern zum Zeitpunkt der Entscheidung nicht bestanden (Senat, Beschluß vom 6. März 1996 - VIII ZR 218/95, nicht veröffentlicht; vgl. auch BVerfG DtZ 1996, 175 f; Zöller/Gummer, ZPO, 19. Aufl., § 70 GVG Rdnr. 6; Schmidt-Räntsch, DRiG, 5. Aufl., § 28 Rdnr. 10 und § 29 Rdnr. 2 b).

II. Zu Recht rügt die Revision jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, der Kaufvertrag der Parteien vom 9. November 1991 sei nichtig.

Das Berufungsgericht hat den notariellen Vertrag für sittenwidrig gehalten und dazu ausgeführt:

Für diese Beurteilung komme es nicht entscheidend darauf an, welchen genauen Verkehrswert das Grundstück habe und ob dieser in einem groben Mißverhältnis zu dem für die Abtretung des Rückübertragungsanspruches vereinbarten Kaufpreis stehe. Der Vertrag stelle sich selbst dann als sittenwidrig dar, wenn davon ausgegangen werde, daß der Kaufpreis von 150.000 DM an der untersten Grenze des Grundstückswerts liege. Das zur Sittenwidrigkeit führende krasse Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung ergebe sich schon aus der konkreten Ausgestaltung des Kaufvertrages, der die Beklagte durch eine Vielzahl von Vertragsbestimmungen zu Lasten der Klägerin in höchstem Maße einseitig begünstige. So habe die Klägerin die ihr aus dem Kaufvertrag obliegende Leistung erst dann erbracht, wenn der Rückübertragungsanspruch durch rechtskräftigen Bescheid festge-

stellt bzw. Entschädigung und/oder Ersatzleistung an den Käufer gewährt worden sei, während die Beklagte den Kaufpreis erst zahlen müsse, nachdem ihre Eintragung in das Grundbuch erfolgt sei, wobei die Fälligkeit noch einmal um zwei Monate über den Zeitpunkt der Eintragung hinausgeschoben werde. Zusätzlich falle ins Gewicht, daß die Klägerin nach § 6 Abs. 3 KV im ungünstigsten Fall einen Zeitraum von mehr als 14 Jahren an den Vertrag gebunden sei und so bei langer Verfahrensdauer das Inflationsrisiko hinsichtlich des Kaufpreises zu tragen habe, ohne andererseits von möglichen Wertsteigerungen des Grundstücks zu profitieren. Demgegenüber habe die Beklagte von dem Zeitablauf kaum Nachteile zu gewärtigen gehabt, da beiden Seiten ein Rücktrittsrecht für den Fall der Zurückweisung des Restitutionsanspruchs eingeräumt worden sei. Da gemäß § 3 Abs. 1 KV Belastungen des Grundstücks "im weitesten Sinne" zu einer Minderung des Kaufpreises führen sollten, habe die Klägerin auch nach erfolgreichem Abschluß des Restitutionsverfahrens auf nicht absehbare Zeit noch mit Rückzahlungsforderungen rechnen müssen.

Die Gesamtschau der vertraglich festgelegten gegenseitigen Rechte und Pflichten zeige, daß sich die Beklagte gegen alle denkbaren Risiken des Restitutionsverfahrens zu Lasten der Klägerin abgesichert habe. Diesen Nachteilen stehe ein Kaufpreis gegenüber, der allenfalls an der untersten Grenze des Werts des Restitutionsanspruchs gelegen habe. Das danach objektiv bestehende Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung lasse - wie regelmäßig - den Schluß auf die vorsätzliche oder fahrlässige Ausnutzung der schwä-

cheren Lage der Klägerin als Vertragspartnerin durch die Beklagte zu.

III. Diese Beurteilung hält einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand. Die Feststellungen des Berufungsgerichts tragen die Annahme eines wucherähnlichen Geschäfts im Sinne des § 138 Abs. 1 BGB nicht.

1. Ein Rechtsgeschäft verstößt danach gegen die guten Sitten, wenn ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht und der begünstigte Teil aus verwerflicher Gesinnung handelt (BGH, Urteil vom 18. Januar 1980 - V ZR 34/78 = WM 1980, 597 unter II 1 m.w.Nachw.). Ob ein derartiges Mißverhältnis vorliegt, bestimmt sich nach dem objektiven Wert von Leistung und Gegenleistung (BGH, Urteil vom 10. Juli 1987 - V ZR 284/85 = WM 1987, 1224 unter II 3 = BGHR BGB § 138 Abs. 1 Mißverhältnis 1). Ist das Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders kraß, so kann der Schluß auf die bewußte oder grob fahrlässige Ausnutzung eines den Vertragspartner hemmenden Tatumstandes und damit auch auf eine verwerfliche Gesinnung gerechtfertigt sein (vgl. u.a. BGH, Urteile vom 18. Januar 1980 aaO, vom 30. Januar 1981 - V ZR 7/80 = WM 1991, 404 unter II 2 und vom 12. Dezember 1986 - V ZR 100/85 = WM 1987, 353 unter II 2). In diesen Fällen kann bereits bei Vorliegen des objektiven Tatbestands im Sinne einer tatsächlichen Vermutung auf das Vorliegen des subjektiven Tatbestands geschlossen werden (z.B. BGH, Urteil vom 8. November 1991 - V ZR 260/90 = WM 1992, 441 unter II 2 a = BGHR BGB § 138 Abs. 1 Mißverhältnis 4; siehe

auch Palandt/Heinrichs, BGB, 55. Aufl., § 138 Rdnrn. 30, 34).

a) Von einem besonders groben Mißverhältnis kann zunächst dann ausgegangen werden, wenn der Verkehrswert eines Grundstücks annähernd doppelt so hoch ist wie der Kaufpreis (st. Rspr. z.B. BGH, Urteil vom 8. November 1991 aaO). Erreicht die Überhöhung dieses Maß nicht ganz, treten aber weitere - hier für den Verkäufer - nachteilige Vertragsbedingungen hinzu, kann ein besonders grobes Mißverhältnis ebenfalls bejaht werden (vgl. BGH, Urteil vom 18. Januar 1991 - V ZR 171/89 = NJW-RR 1991, 589 unter II 2 = BGHR BGB § 138 Abs. 1 Mißverhältnis 3). Für den hier in Rede stehenden Kaufvertrag über einen Rückübertragungsanspruch in bezug auf ein Grundstück gilt nichts anderes. Allerdings kommt es insoweit maßgeblich auf den Wert des Rückübertragungsanspruchs an, der zwar an den Grundstückswert anknüpft, hiermit aber nicht immer übereinstimmen muß.

b) Das Berufungsgericht hat jedoch dahinstehen lassen, ob überhaupt ein Mißverhältnis zwischen Grundstückswert und Kaufpreis besteht. Für die Revisionsinstanz ist daher zugunsten der Beklagten zu unterstellen, daß dies nicht der Fall ist. Ohne die Feststellung eines besonders groben Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung, das allein nach deren objektivem Wert zu beurteilen ist, greift aber die tatsächliche Vermutung in bezug auf die subjektiven Tatbestandsmerkmale des § 138 Abs. 1 BGB nicht ein. Liegen lediglich eine Vielzahl von Vertragsbedingungen vor, die einen Vertragspartner benachteiligen, gilt diese Vermutung entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht.

2. Ist ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung nicht gegeben, kommt ein wucherähnliches Geschäft dann in Betracht, wenn zu dem Ausnutzen einer Zwangslage, der Unerfahrenheit, des mangelnden Urteilsvermögens oder einer erheblichen Willensschwäche des Vertragspartners weitere sittenwidrige Umstände hinzutreten (vgl. Palandt/Heinrichs aaO § 138 Rdnr. 35). Ob dafür die vom Berufungsgericht genannten, die Klägerin benachteiligenden Vertragsbestimmungen ausreichen, kann dahinstehen. Selbst wenn man dem Berufungsgericht darin folgen wollte, könnte allein hieraus - anders als bei einem besonders groben Mißverhältnis zwischen Grundstückswert und Kaufpreis - nicht auf eine verwerfliche Gesinnung der Beklagten und damit auf die Sittenwidrigkeit des Rechtsgeschäfts geschlossen werden (vgl. auch Palandt/Heinrichs aaO § 138 Rdnr. 34). Die subjektive Seite des Tatbestandes des § 138 Abs. 1 BGB hätte, wenn die genannte tatsächliche Vermutung nicht greift, der Feststellung durch den Tatrichter bedurft. Gerade dies ist aber unterblieben. Das Berufungsgericht hat sich weder mit den Feststellungen des Landgerichts noch mit den dagegen erhobenen Angriffen der Beklagten in der Berufungsbegründung auseinandergesetzt.

IV. Das angefochtene Urteil kann somit keinen Bestand haben. Da es noch weiterer tatsächlicher Feststellungen bedarf, ist die Sache unter Aufhebung des Berufungsurteils zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Sollte das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangen, daß der Wert des Rückübertragungsanspruchs nicht annähernd doppelt so hoch ist wie der vereinbarte Kaufpreis, und kommt es für das Vorliegen eines besonders groben Mißverhältnisses zusätzlich auf die Klägerin benachteiligende Vertragsbestimmungen an, wird es diese unter Berücksichtigung des Vorbringens der Beklagten im Revisionsverfahren noch einmal zu überprüfen haben. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß der Umstand, daß kein Grundstück, sondern ein Restitutionsanspruch in bezug auf ein Grundstück verkauft wurde, bei der Ermittlung der Wertrelation - jedenfalls im vorliegenden Fall - keinen Abschlag von dem Grundstückswert rechtfertigen dürfte. Die Beklagte hat mit der von ihr vorgegebenen Vertragsgestaltung, wonach sie sich ein Rücktrittsrecht für den Fall des Scheiterns des Restitutionsanspruchs (§ 6 Abs. 3 KV) hat einräumen lassen, das wirtschaftliche Risiko ausgeschlossen, das der Erwerb eines in seinem Bestand ungewissen Rechts bedeutet hätte.

Dr. Deppert

Dr. Zülch

Dr. Hübsch

Ball

Wiechers