

BUNDESGERICHTSHOF**IM NAMEN DES VOLKES**VIII ZR 245/67**URTEIL****Verkündet am**

14. Juli 1969

Klett,

Justizhauptsekretär

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

des Juweliers Werner M [REDACTED] in F [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte : Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Ilse E [REDACTED], Inhaberin einer Münzhandlung, in S [REDACTED],
M [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juli 1969
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger
sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger,
Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil
des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Stuttgart vom 31. Oktober 1967 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten der
Revision, an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Schwester der Klägerin, Frau Irene K., hatte
von der Stadt S. in deren Neubau D. str. 
Geschäftsräume zum Betrieb eines Juweliergeschäftes ge-
mietet. Durch Vertrag vom 21. Januar 1965 war die Klägerin
in diesen Vertrag, der noch bis zum 15. September 1968
lief, als Mitmieterin eingetreten und hatte sich als Ge-
samtschuldnerin mit Frau K. zur Erfüllung des Mietver-
trages verpflichtet. Die Klägerin handelte sodann in
denselben Räumen, in denen Frau K. das Juweliergeschäft
betrieb, mit Münzen, verlegte aber bereits nach einigen

Monaten den Münzhandel in ihre Wohnung, weil sie sich mit Frau K■■■■, die in vollkommenen Vermögenverfall geraten war, zerstritten hatte. Am 13. oder 15. August 1966 leistete Frau K■■■■ den Offenbarungseid. Die Klägerin zahlte in den Jahren 1965 und 1966 auch noch zu einer Zeit, als sie den Münzhandel in den Geschäftsräumen nicht mehr ausübte, wiederholt fällige Mietbeträge in beträchtlicher Höhe an die Stadt S■■■■ aus eigenen Mitteln.

Bereits im März 1966 hatte der Beklagte, der die von ihm gemieteten Geschäftsräume in einem ebenfalls der Stadt S■■■■ gehörenden Gebäude wegen stadtplanerischer Maßnahmen räumen mußte, mit der Klägerin und Frau K■■■■ Verhandlungen aufgenommen, um deren Ladenlokal zu übernehmen. Er bot die Zahlung eines erheblichen Abfindungsbetrags an, der indes Frau K■■■■ nicht hoch genug erschien. Am 5. August 1966 schlossen die Klägerin sowie Frau K■■■■, beide vertreten durch Rechtsanwalt R■■■■, der jedoch keine Vollmacht von Frau K■■■■ besaß, mit dem hierüber unterrichteten Beklagten einen Vertrag ab, in dem sich die Klägerin und Frau K■■■■ verpflichteten, der Stadt S■■■■ gegenüber das Einverständnis mit einer Aufhebung ihres Mietvertrages zum 31. August 1966 zu erklären sowie die Ladenräume bis zum 31. August 1966 zu räumen und an den Beklagten herauszugeben, sofern dieser die Mietberechtigung von der Stadt S■■■■ erhielt. Als Entgelt hierfür verpflichtete sich der Beklagte, an Frau K■■■■ und die Klägerin je 40 000 LM zu zahlen. Am Schluß des Vertrages ist bestimmt:

"Der vorstehende Vertrag wird in seiner Gültigkeit nicht berührt, falls er von Frau K■■■■ nicht angenommen wird."



12

Am 15. August 1966 schrieb der Beklagte an Rechtsanwalt R■■■■, Frau K■■■■ habe sich mit dem Vertrage nicht einverstanden erklärt, damit sei der Vertrag gegenstandslos. Die Verpflichtung zur Zahlung von 40 000 DM an die Klägerin wolle er jedoch aufrecht erhalten. Am nächsten Tage erschien der Beklagte am Spätnachmittag im Büro des Rechtsanwalts R■■■■. Es kam bei dieser Gelegenheit zum Abschluß eines weiteren Vertrages zwischen der durch Rechtsanwalt R■■■■ vertretenen Klägerin und dem Beklagten, der nur unter diesen Parteien gelten sollte. In diesem Vertrage ist bestimmt:

- "1.) Herr M■■■■ (Beklagter) bezahlt bis spätestens 31. August 1966 an Frau E■■■■ (Klägerin) DM 40.000,-- (i.W.: Vierzigtausend Deutsche Mark).
- 2.) Frau E■■■■ verpflichtet sich, die Kündigung des Mietverhältnisses betreffend Ladenräume im Verwaltungsgebäude in S■■■■, D■■■■-■■■■straße ■■■■, durch die Stadt S■■■■ anzunehmen.
Die Verpflichtungen, die Frau E■■■■ im Vertrag vom 5. August 1966 übernommen hat, gelten daneben weiter.
- 3.) Mit der Zahlung der DM 40.000,-- werden sämtliche Rechte der Frau E■■■■ aus dem Vertrag vom 5. August 1966 abgegolten."

In seinem Schreiben vom 17. August 1966 an Rechtsanwalt R■■■■ verlangte der Beklagte eine Ergänzung des am Vortage abgeschlossenen Vertrages dahin, daß er nur gelten sollte, wenn die Stadt S■■■■ die Mieträume im Verwaltungsgebäude D■■■■straße ■■■■ an den Beklagten nach der Beendigung des derzeitigen Mietverhältnisses vermiete. Für den Fall,

daß dieser Satz nicht in den Vertrag eingefügt würde, erklärte er die Anfechtung wegen Irrtums. Am folgenden Tage richtete der Beklagte einen weiteren Brief an Rechtsanwalt R[REDACTED], in dem es heißt:

"Ich bin immer davon ausgegangen und im guten Glauben gewesen, wenn (muß wohl heißen: daß) die Stadt S[REDACTED] diese Räume an mich vermietet und die Räume von der jetzigen Mieterin freigemacht sind.

Beim Abschluß des Vertrages in ihrer Kanzlei am 16. August 1966 sind wir beide davon ausgegangen, daß die Ladengeschäftsräume der Frau K[REDACTED] auf

31. August 1966

spätestens geräumt sind und die Stadt S[REDACTED] ein (einen) Mietvertrag über diese Räume mit mir abgeschlossen hat. Ich bestehe darauf, dem Vertrag vom 16. August 1966 diese Präambel vorzusetzen."

In seiner Antwort vom 22. August 1966 lehnte Rechtsanwalt R[REDACTED] namens der Klägerin die Wünsche des Beklagten ab und bestand auf Zahlung der 40 000 DM zum vereinbarten Termin. Er erklärte der Stadt S[REDACTED] gegenüber, daß die Klägerin auf ihre Mietrechte verzichtet habe.

Mit Schreiben vom 2. November 1966 kündigte die Stadt S[REDACTED] der Klägerin und Frau K[REDACTED] das Mietverhältnis fristlos, weil die am 1. Oktober 1966 fällige Miete noch nicht gezahlt war. Gleichzeitig forderte die Stadt S[REDACTED] die Klägerin und ihre Schwester auf, den Laden freizumachen, damit

er an den Beklagten als ihren Mietnachfolger übergeben werden könne. Die Klägerin erkannte gegenüber der Stadt S[REDACTED] die Wirksamkeit der Kündigung ausdrücklich an, während Frau K[REDACTED] sich weigerte, die Geschäftsräume herauszugeben, und sie weiter nutzte. Auch im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht hatte der Beklagte den Laden noch nicht heraußerlangt.

Da der Beklagte die Erfüllung der in dem Vertrage vom 16. August 1966 übernommenen Verpflichtung verweigerte, erhob die Klägerin Klage und verlangte mit ihr von dem Beklagten die Zahlung von 40 000 DM nebst Zinsen. Das Landgericht wies den Zinsanspruch teilweise ab und gab im übrigen der Klage statt.

Die Berufung des Beklagten blieb ohne Erfolg. Auf die Anschlußberufung wurden der Klägerin weitere Zinsen zugesprochen.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgt der Beklagte das Begehren auf vollständige Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

1. Das Berufungsgericht hält den Beklagten auf Grund des Vertrages vom 16. August 1966 in Verbindung mit der Vereinbarung vom 5. August 1966 für verpflichtet, der Klägerin die 40 000 DM nebst Zinsen zu zahlen. Durch diesen

Betrag habe die Klägerin für die Aufgabe der ihr zusammen mit Frau K[REDACTED] zustehenden und bis September 1968 befristeten Mietrechte an den Geschäftsräumen zu Gunsten des Beklagten entschädigt werden sollen. Ihren Verpflichtungen sei die Klägerin nachgekommen. Deshalb stehe ihr der vereinbarte Betrag zu.

2. Die Revision will diesen Ausführungen entnehmen, das Berufungsgericht sei davon ausgegangen, die Klägerin habe ihre Mitmietberechtigung wirksam an den Beklagten veräußert. Von dieser Grundlage aus erhebt sie verschiedene Rügen, auf die indes nicht näher eingegangen zu werden braucht, weil die Revision das Berufungsurteil offensichtlich mißverstanden hat. Dieses ist vielmehr von dem Wortlaut des Vertrages vom 16. August 1966 ausgegangen, nach dem die Klägerin nur verpflichtet war, die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Stadt S[REDACTED] anzunehmen. Dieser Verpflichtung ist die Klägerin nachgekommen, wie das Berufungsgericht ausdrücklich feststellt. Allerdings war sie, da die Verpflichtungen aus dem Vertrage vom 5. August 1966, soweit sie die Klägerin betrafen, bestehen bleiben sollten, weiter gehalten, ihr Einverständnis mit der Aufhebung des Mietvertrages durch die Stadt S[REDACTED] zu erklären, was unstreitig geschehen ist, und den Laden zu räumen sowie an den Beklagten herauszugeben. Auch diese von der Klägerin übernommene Verpflichtung hat das Berufungsgericht nicht übersehen. Es ist jedoch im Wege der Auslegung der Verträge ohne Rechtsverstoß zu dem Ergebnis gelangt, daß die Klägerin, nachdem Frau K[REDACTED] aus dem Vertragsverhältnis zwischen den Parteien ausdrücklich ausgenommen worden war, nur noch für ihre Person zur Räumung des Ladens verpflichtet gewesen sei und im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits geräumt

gehabt habe. Entgegen der Ansicht der Revision kommt es daher nicht darauf an, ob die Klägerin berechtigt gewesen ist, das Mietverhältnis mit der Stadt S. [REDACTED] vorzeitig zu beenden. Nach dem Wortlaut und dem vom Berufungsgericht ermittelten Sinn der Verträge erschöpfte sich die Verpflichtung der Klägerin gegenüber der Stadt S. [REDACTED] in der Abgabe bestimmter Erklärungen. Diese Verpflichtung hat sie erfüllt. Eine Mitwirkung der Frau K. [REDACTED] war hierbei nicht erforderlich. Auf die von der Revision erörterten Rechtsbeziehungen zwischen dieser und der Klägerin in Ansehung des Mietverhältnisses kommt es daher nicht an. Deshalb geht es auch fehl, wenn die Revision den Standpunkt vertritt, die Vereinbarungen der Parteien hätten der Zustimmung der Frau K. [REDACTED] bedurft. Die Einräumung des Mitbesitzes an den Geschäftsräumen, die Gegenstand des Mietvertrages mit der Stadt S. [REDACTED] waren, fiel nach der vom Berufungsgericht vorgenommenen Auslegung des Vertrages der Parteien nicht mehr unter die von der Klägerin gegenüber dem Beklagten übernommenen Verpflichtungen. Gegen diese Auslegung der Verträge hat die Revision zulässige Rügen nicht erhoben. Sie ist daher für den erkennenden Senat bindend. Dasselbe gilt auch für die von der Revision nicht ausdrücklich angegriffene Annahme des Berufungsgerichts, die Klägerin habe sich auch nicht durch eine Nebenabrede dazu verpflichtet, dafür zu sorgen, daß Frau K. [REDACTED] das Mietobjekt alsbald für den Beklagten freimache.

3. Nach Ansicht des Berufungsgerichts verstößt die Vereinbarung der Parteien auch nicht gegen die guten Sitten. Der Beklagte habe sich nicht in einer Notlage

befunden, so führt das Berufungsgericht aus, ebensowenig habe die Klägerin Leichtsinns oder Unerfahrenheit des Beklagten ausgenutzt. Insbesondere habe die von der Klägerin erbrachte Leistung nicht in einem auffälligen Mißverhältnis zur Zahlungsverpflichtung des Beklagten gestanden. Die Klägerin habe ihre Mitmietberechtigung an einem Laden in bevorzugter Einkaufsgegend von S [REDACTED] aufgegeben, deren Wert allerdings für die Klägerin im Zeitpunkt der Verhandlungen mit dem Beklagten deshalb gemindert gewesen sei, weil ihr wegen der zwischen ihr und Frau K [REDACTED] bestehenden Unstimmigkeiten das Betreten der Räume verwehrt wurde, dennoch habe die Mietberechtigung an solchen Räumen einen erheblichen wirtschaftlichen Wert dargestellt, den die Klägerin zu Gunsten des Beklagten aufgegeben habe.

4. Wie der Revision zuzugeben ist, sind diese Darlegungen nicht frei von Rechtsirrtum. Dabei sei vorausgeschickt, daß der erkennende Senat zu der Frage der Sittenwidrigkeit, bei der es sich um eine Rechtsfrage handelt, von sich aus Stellung zu nehmen hat (BGH Urt. vom 6. Mai 1954 - IV ZR 53/54 - LM BGB § 138 (Cd) Nr. 2).

a) Rechtlich bedenkenfrei und von der Revision nicht angegriffen hat allerdings das Berufungsgericht eine Notlage, Leichtsinns und Unerfahrenheit auf Seiten des Beklagten verneint. Der Tatbestand des Wuchers (§ 138 Abs. 2 BGB) scheidet hiernach aus.

b) Dagegen reichen die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen entgegen seiner Ansicht nicht aus, um die Anwendung des § 138 Abs. 1 BGB auszuschließen. In der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ 150, 1,4; 165, 1, 14) und des Bundesgerichtshofes (vgl. Urt. des erkennenden Senats vom 21. Mai 1957 - VIII ZR 226/56 - IM BGB § 138 (Ba) Nr. 2) ist einhellig die Auffassung vertreten, daß ein Vertrag bei auffälligem Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung dann wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig ist, wenn eine verwerfliche Gesinnung des begünstigten Vertragsteils hervorgetreten ist, insbesondere bei bewußter Ausnutzung der schwierigen Lage der anderen Seite. Dabei kann dann, wenn das Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders groß ist, der Schluß auf bewußte oder doch grob fahrlässige Ausnutzung irgendeines den Vertragsgegner hemmenden Tatumstandes zwingend nahe liegen (RGZ 150, 1,6; bisher nicht veröffentlichtes Urteil des erkennenden Senats vom 19. Februar 1969 - VIII ZR 193/67).

Das Berufungsgericht verneint zwar bereits ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung. Der Revision ist jedoch zuzugeben, daß die hierzu vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen den von ihm gezogenen Schluß, die von der Klägerin übernommenen Verpflichtungen hätten nicht in auffälligem Mißverhältnis zu der von dem Beklagten übernommenen Zahlung von 40 000 DM an die Klägerin gestanden, nicht rechtfertigen.

Bei der Prüfung, ob ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt, kommt es auf die objektiven Werte dieser Leistungen und nicht auf das besondere Interesse eines Vertragsteils an (EGH Urt. v. 2. Mai 1969 - V ZR 32/66 - Betrieb 1969, 1141). Es ist also entscheidend, ob der Betrag von 40 000 DM, den der Beklagte an die Klägerin zu zahlen hatte, dem objektiven Wert der von ihr zu erbringenden Gegenleistung, nämlich dem wirtschaftlichen Verzicht auf das Mitmietrecht, entsprach. Mit dem Wert dieser Gegenleistung hat sich das Berufungsgericht nicht näher befaßt. Seine Annahme, daß die Mietberechtigung der Klägerin an den gemeinsam mit Frau K. von der Stadt S. gemieteten Gewerberäumen einen erheblichen wirtschaftlichen Wert dargestellt habe, wird durch die von ihm festgestellten Tatsachen nicht ausreichend gerechtfertigt. Sicherlich hat eine Mietberechtigung an einem Laden in bester Geschäftsgegend der aufstrebenden Großstadt S. einen erheblichen Wert. Das zeigt sich schon darin, daß der Beklagte bereit war, 80 000 DM an die Klägerin und ihre Schwester zu zahlen, um in den Laden hineinzukommen. Das Berufungsgericht hätte jedoch prüfen müssen, welchen objektiven Wert die Mitmietberechtigung der Klägerin allein hatte, der nicht ohne weiteres der Hälfte des Wertes der gemeinsamen Mietberechtigung gleichkam. Dabei hätte das Berufungsgericht die konkreten Verhältnisse berücksichtigen müssen und nicht außer acht lassen dürfen, daß die Mitmietberechtigung der Klägerin sich nur im Einvernehmen mit Frau K. wirtschaftlich verwerten ließ, daß die Klägerin indes infolge des Verhaltens

der Frau K [REDACTED] den Laden nicht mehr benutzen konnte, daß Frau K [REDACTED] die Klägerin nicht einmal in den von ihr mitgemieteten Laden hineinließ und daß Frau K [REDACTED] sich allen Bestrebungen der Klägerin, dem Beklagten gegen eine Abstandssumme gemeinsam den Laden zu überlassen, entgegengestellt hatte. Bei dieser Sachlage ist nicht auszuschließen, daß zwischen der nach den Verträgen von dem Beklagten zu bewirkenden Leistung und der Gegenleistung der Klägerin ein möglicherweise sogar sehr erhebliches Mißverhältnis bestand.

c) Allerdings reicht ein objektives Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung allein grundsätzlich nicht aus, um einen Verstoß gegen die guten Sitten zu bejahen, vielmehr muß außerdem eine verwerfliche Gesinnung des begünstigten Vertragsteils hervorgetreten sein, die insbesondere dann zu bejahen ist, wenn jemand die schwierige Lage des anderen Teils bewußt ausnutzt, um übermäßigen Gewinn zu erzielen, oder sich jedenfalls böswillig oder in grob fahrlässiger Leichtfertigkeit der Erkenntnis verschließt, daß sich der andere Teil nur aus den Nachteilen seiner Lage heraus auf die für ihn ungünstigen Bedingungen einläßt (vgl. RGZ 150, 1, 5 und Urt. des erkennenden Senats vom 21. Mai 1957 - VIII ZR 226/56 - LM BGB § 138 (Ba) Nr. 2). Hier war die Klägerin bei dem Abschluß der sie begünstigenden und den Beklagten benachteiligenden Verträge durch einen Rechtsanwalt vertreten, dessen Kenntnis sie sich nach § 166 BGB anrechnen lassen muß, während der Beklagte damals nicht rechtskundig beraten war. Es erscheint nicht ausgeschlossen, daß der Vertreter der Klägerin, dem Frau K [REDACTED]

als sehr schwierig bekannt war, die rechtlichen Folgen, die sich aus dem Abschluß der Verträge für den Beklagten ergaben, ausreichend übersehen und dessen schwierige Lage bewußt oder doch grob fahrlässig ausgenutzt hat, um für die Klägerin ungerechtfertigte Vorteile zu erreichen. Es wird für die Entscheidung darauf ankommen, von welchen Vorstellungen der Vertreter der Klägerin bei dem Abschluß der Verträge ausgegangen ist, insbesondere ob er gewußt oder sich in grob fahrlässiger Weise der Erkenntnis verschlossen hat, daß der Beklagte es in absehbarer Zeit nicht erreichen konnte, Frau K. gegen ihren Willen aus dem Laden herauszubekommen, was keinesfalls möglich war, wenn dazu ein gerichtliches Verfahren anhängig gemacht werden mußte.

Wie die Revision zutreffend hervorhebt, ist nach der Lebenserfahrung davon auszugehen, daß der Beklagte, wenn er die Sach- und Rechtslage, zu deren sachgemäßer Beurteilung der Vertreter der Klägerin in der Lage war, richtig gewürdigt hätte, die Zahlungsverpflichtung gegenüber der Klägerin nicht eingegangen wäre. Es besteht daher Anlaß zu der Prüfung, ob die tatsächliche oder rechtliche Fehlbeurteilung des Sachverhalts durch den Beklagten seitens des rechtskundigen Vertreters der Klägerin bewußt oder grob fahrlässig ausgenutzt wurde, um dieser ungerechtfertigte Vorteile zu verschaffen.

5. Aus den bisher vom Berufungsgericht angeführten Gründen läßt sich daher seine Annahme nicht rechtfertigen, daß die Verträge der Parteien nicht gemäß § 138 Abs. 1 BGB nichtig gewesen seien.

Ohne daß es noch auf die weiteren Rügen der Revision ankäme, ist deshalb das angefochtene Urteil aufzuheben. Da noch weitere tatsächliche Aufklärung erforderlich ist - insbesondere darüber, ob zwischen Leistung und Gegenleistung ein Mißverhältnis bestand, ob dieses gegebenenfalls besonders stark war und ob der Vertreter der Klägerin die schwierige Lage des Beklagten bewußt oder grob fahrlässig ausgenutzt hatte, um ihn zum Abschluß der Verträge, die ihn mit einer Zahlungsverpflichtung von 40 000 DM gegenüber der Klägerin belasteten, zu veranlassen - muß die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen ist, weil sie von der Endentscheidung in der Sache selbst abhängt.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Mormann

Braxmaier