

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. September 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Vogt, Schneider, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 5. März 1998 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 17. April 1991 verkaufte die Beklagte an die Klägerin neben anderen Grundstücken auch eine Teilfläche von 1.112 qm, die in einem anliegenden Plan näher beschrieben war. Zugunsten des der Beklagten verbliebenen Restgrundstücks wurde ein Geh- und Fahrrecht zur öffentlichen Straße über einen Teil der verkauften Grundstücke eingeräumt, dessen Verlauf in diesem Plan im einzelnen eingezeichnet war; die entsprechende Grunddienstbarkeit sollte bei Erklärung der Auflassung beantragt werden. Der Gesamtkaufpreis von 430.000 DM ist bezahlt und wurde von der Beklagten für ihr privates Museum verwendet. Die Klägerin verlangt im vorliegenden Verfahren die Übereignung des auf sie noch nicht übertragenen Grundstücksteils,

dessen Wert sie mit 130.000 DM angibt. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich ihre Revision. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht führt aus, der verkaufte Grundstücksteil sei hinreichend genau bezeichnet. Der Vortrag der Beklagten, sie habe nur das erschlossene Grundstück, nicht aber den weiteren Grundstücksteil verkaufen wollen und fühle sich deshalb getäuscht, erscheine angesichts des eindeutigen Vertragswortlauts nicht nachvollziehbar. Der Kaufvertrag sei auch nicht auf eine von Anfang an objektiv unmögliche Leistung gerichtet. Auch wenn die nach dem Vertrag von der Klägerin zu bestellende Baulast für das Geh- und Fahrrecht an der vorgesehenen Stelle nach den Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig sei, führe dies nicht zur Nichtigkeit des Vertrages. Das Risiko einer Nichtbebaubarkeit der ihr verbliebenen Teilfläche trage die Beklagte als Grundstückseigentümerin auch nach den Regelungen des Vertrages. Einer veränderten Führung des Geh- und Fahrrechts über das bebaubare Grundstück habe die Klägerin zugestimmt. Die Beklagte habe nicht substantiiert vortragen, daß auch diese geänderte Zufahrt nicht zu einer Baugenehmigung geführt hätte. Der Vertrag verstoße auch nicht gegen die guten Sitten, weil die Beklagte ein besonders grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung nicht substantiiert dargetan, sondern lediglich behauptet habe, der Verkehrswert des Grundstücksteils betrage mehr als das Doppelte des anteili-

- 4 -

gen Kaufpreises. Ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Zinsanspruchs stehe der Beklagten nicht zu, weil der Kaufpreis vereinbarungsgemäß auf dem Treuhandkonto eingegangen sei und sie einen höheren Zinsschaden als die ihr daraus zugeflossenen Zinsen nicht substantiiert vorgetragen habe. Schließlich sei es rechtsmißbräuchlich, wenn die Beklagte die Auflassung des Grundstücks verweigere, obwohl sie den Kaufpreis verbraucht habe und den Preisanteil für das Teilgrundstück nicht mehr zurückzahlen könne.

II.

Dies hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

1. Ohne Erfolg rügt die Revision, der Kaufvertrag sei auf eine unmögliche Leistung gerichtet und daher nichtig (§ 306 BGB). Das Berufungsgericht legt den Vertrag dahin aus, daß die Beklagte als Eigentümerin der ihr verbliebenen Grundstücksteilfläche das Risiko einer Nichtbebaubarkeit grundsätzlich selbst zu tragen habe. Dies ist revisionsrechtlich fehlerfrei. Auch das vereinbarte Geh- und Fahrrecht führt nicht zu einer Unmöglichkeit. Zwar ist die Übernahme einer Baulast für das Geh- und Fahrrecht mit dem von den Parteien vereinbarten Verlauf wegen der Nutzungsfestsetzung als Grünfläche im Bebauungsplan an dieser Stelle nicht zulässig. Eine vertraglich geschuldete Leistung ist aber auch dann möglich, wenn die Verpflichtung des Schuldners in anderer Weise als ursprünglich vorgesehen erfüllbar ist, sofern diese andere Art der Erfüllung dem Schuldner - nach sorgfältiger Abwägung der Interessenlage beider Vertragsteile - zugemutet werden kann (BGHZ 67, 34, 36 m.w.N.). So liegt es hier. Die Klägerin hat mit Planunterlagen dargelegt und der Be-



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



klagen angeboten, daß das Geh- und Fahrrecht im vereinbarten Umfang entlang der östlichen Grenze des bebaubaren Grundstücks geführt werden kann und hiergegen auch keine rechtlichen oder planerischen Bedenken hinsichtlich der Eintragung einer entsprechenden Baulast bestehen. Die insoweit beweisbelastete Beklagte hat dies zwar bestritten und vorgetragen, ihr dementsprechender Versuch sei von der Gemeinde abgelehnt worden. Der von der Revision in diesem Zusammenhang in Bezug genommene Plan weist jedoch nicht die geänderte Lage der Zufahrt aus. Deshalb ist die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagte habe die Stellung eines neuen förmlichen Antrags auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheides mit der geänderten Zufahrt nicht substantiiert vorgetragen, revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Die Klägerin hat ihre Bereitschaft zur zulässigen Führung des Geh- und Fahrrechts verbindlich auch gegenüber der Gemeinde erklärt. Diese Veränderung ist der Beklagten auch zumutbar, da sich das vereinbarte Geh- und Wegerecht nur geringfügig nach Westen verschiebt und der allenfalls geringfügige wirtschaftliche Nachteil durch die Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die kleine Verlängerung des Überfahrtsrechts von der Klägerin auszugleichen ist. Damit steht der Beklagten insoweit das Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB), auf das sich die Revision beruft, nicht zu.

Entgegen ihrer Meinung ergibt sich ein Zurückbehaltungsrecht auch nicht wegen eines von ihr gesehenen zusätzlichen Zinsanspruchs. Denn über den Restkaufpreis von 124.600 DM konnte sie nur deshalb erst später verfügen, weil sie sich noch Ende 1994 zu Unrecht weigerte, die Auflassung des verkauften Teilgrundstücks zu erklären.

2. Die Revision ist dagegen begründet, soweit sie rügt, das Berufungsgericht habe die Anforderungen, die an die Substantiierung eines unter Sachverständigenbeweis gestellten Vortrags zum Wert des Grundstücks zu stellen sind, überspannt.

a) Das Berufungsgericht hat ausgeführt, für ein wucherisches oder wucherähnliches Geschäft nach § 138 BGB sei in objektiver Hinsicht ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung erforderlich. Erweise sich das Mißverhältnis zwischen den beidseitigen Leistungen als besonders grob, so könne schon daraus im Sinne einer tatsächlichen Vermutung der Schluß auf das Vorliegen einer verwerflichen Gesinnung des Begünstigten gerechtfertigt sein (st.Rspr.; vgl. BGH, Urt. v. 31. März 1997, V ZR 355/95, WM 1997, 1155, 1156 m.w.N.). Dazu genüge es aber nicht, daß die Beklagte unsubstantiiert die Behauptung aufstelle, der Verkehrswert betrage mehr als das Doppelte des Kaufpreises. Die Beklagte habe für die von ihr pauschal angesetzten Quadratmeterpreise keinerlei Grundlage (z.B. tatsächlich erzielte Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke, Bodenrichtwerte o.ä.) angegeben.

b) Gegen diese Ausführungen des Berufungsgerichts wendet sich die Revision mit Erfolg. Sie rügt zu Recht, daß das Berufungsgericht das beantragte Wertgutachten nicht eingeholt hat. Die Ablehnung eines Beweises für eine beweiserhebliche Tatsache mangels hinreichenden Sachvortrages ist nur dann zulässig, wenn die unter Beweis gestellten Tatsachen so ungenau bezeichnet sind, daß ihre Erheblichkeit nicht beurteilt werden kann (BGH, Urt. v. 18. Januar 1995, XII ZR 30/93, NJW-RR 1995, 715, 716 m.w.N.). Die Behauptung der Beklagten, das Teilgrundstück sei mit 300 DM/qm mehr als das Doppelte des anteiligen Kaufpreises wert, reicht aber aus, um das grobe Mißver-

hältnis von Leistung und Gegenleistung bei einem Grundstückskaufvertrag schlüssig zu begründen. Das beantragte Sachverständigengutachten ist deswegen geeignet, den Nachweis für die aufgestellte Behauptung zu erbringen, ohne daß es weiteren Sachvortrages bedarf.

III.

Der Rechtsstreit ist nicht zur Entscheidung reif (§ 565 ZPO), da die Frage des Verkehrswerts des Grundstücksteils bei Vertragsschluß zwischen den Parteien streitig ist. Das Berufungsgericht wird insoweit den Sachverhalt aufzuklären haben. Auch die Frage eines vom Berufungsgericht angenommenen rechtsmißbräuchlichen Verhaltens der Beklagten (§ 242 BGB) hängt letztlich davon ab. Die Tatsache, daß die Beklagte über den Restkaufpreis von 124.600 DM bereits verfügt hat, schließt es nicht aus, sich auf eine Sittenwidrigkeit des Vertrages zu berufen.

Wenzel

Vogt

Schneider

Krüger

Klein