

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 108/81

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
9. Juli 1982
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Georg E [REDACTED], H [REDACTED] Straße [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Hans-Joachim B [REDACTED],

2. Ingeburg B [REDACTED],

beide wohnhaft S [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juli 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 18. März 1981 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

Die Kläger verlangen vom Beklagten als Erben nach seinem Vater die Übertragung des hälftigen Miteigentums an einem Grundstück in B██████, D██████ Weg ████████.

Dieses Grundstück gehörte ursprünglich den Eltern des Beklagten je zur Hälfte. Sie hatten sich in einem gemeinschaftlichen Testament gegenseitig zu Erben eingesetzt und bestimmt, daß der Beklagte den von ihnen zuletzt Sterbenden allein beerben solle. Nach dem Tode der Mutter des Beklagten (die auch zu 1/3 Eigentümer eines Grundstücks in B██████, H██████ Straße ████████ war) übertrug der Vater des Beklagten mit notariellem Vertrag vom 11. August 1977 an die Kläger den "Erbteil nach seiner verstorbenen Ehefrau" und "seinen 1/2-Eigentumsanteil" an dem Grundstück D██████ Weg ████████ auf die Kläger zu gleichen Rechten und Anteilen (§§ 1 und 2 des notariellen Vertrages). Als Gegenleistung hatten die Kläger 72 800 DM zu erbringen, wobei auf das Grundstück D██████ Weg ████████ 46 100 DM und auf den "Erbteil an dem Grundstück H██████-██████ Straße" 26 700 DM entfielen. Der Kaufpreis war in monatlichen Raten von 300 DM ab 1. September 1977 an den Beklagten zu zahlen. Die Kläger räumten dem am 8. Februar 1899 geborenen Vater des Beklagten ein lebenslangliches unentgeltliches Wohnrecht an dem Grundstück D██████ Weg ████████ ein, das jedoch entfallen sollte, falls der Wohnberechtigte als Pflegefall anderweitig fest untergebracht werden sollte und seine Rückkehr in die Wohnung nicht zu erwarten war.



Der Vater des Beklagten verstarb am 28. September 1977. Nachdem die Kläger an den Beklagten bis in den Herbst 1980 etwa 20 000 DM bezahlt hatten, stellten sie ihre Zahlungen ein.

Die Kläger beantragten zuletzt, den Beklagten zu verurteilen, an sie zu gleichen Teilen das hälftige Miteigentum an dem Grundstück B [REDACTED], D [REDACTED] Weg [REDACTED] aufzulassen und ihre entsprechende Eintragung im Grundbuch zu bewilligen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben. Mit der Revision will der Beklagte die Klageabweisung erreichen; die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

1. Zu Unrecht wendet sie sich allerdings gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts insoweit, als dieses den Vertrag vom 11. August 1977 im Wege der Auslegung als einheitlichen Kaufvertrag über das Grundstück D [REDACTED] Weg [REDACTED] versteht. Diese Auslegung ist möglich und läßt Rechtsfehler nicht erkennen. Soweit hierzu Verfahrensrügen erhoben sind, hält sie der Senat für unbegründet (§ 565 a Satz 1 ZPO).

2. Eine Sittenwidrigkeit des Vertrages (§ 138 BGB) hat das Berufungsgericht nicht angenommen, weil der Beklagte erstmals in der mündlichen Verhandlung angedeutet habe, daß Kaufpreis und Wert der Grundstücksrechte in einem auffälligen Mißverhältnis stünden, substantiierten Sachvortrag hierzu jedoch vermissen lasse. Im übrigen sei sein Vortrag hierzu hilfsweise auch als verspätet nach § 528 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

Zu Recht wendet sich die Revision dagegen, daß das Berufungsgericht eine nähere Prüfung des Vertrages unter dem Gesichtspunkt des § 138 Abs. 1 BGB unterlassen hat. Auch ohne die subjektiven Voraussetzungen von § 138 Abs. 2 BGB kann bei auffälligem Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung ein Vertrag dann wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig sein, wenn eine verwerfliche Gesinnung des begünstigten Vertragsteils hervorgetreten ist. Ein besonders grobes Mißverhältnis kann den Schluß auf die verwerfliche Gesinnung des begünstigten Teils zwingend nahelegen (BGH, Urteile vom 14. Juli 1969, VIII ZR 245/67, WM 1969, 1256, 1257; vom 12. Dezember 1975, V ZR 28/75, WM 1976, 322; vom 22. Juli 1976, III ZR 48/74, WM 1976, 1158, 1160; vom 24. Januar 1979, VIII ZR 16/78, NJW 1979, 758; vom 30. Januar 1981, V ZR 7/80, WM 1981, 404, 405 als Beispiele ständiger Rechtsprechung je m.w.N.). Diesen Gesichtspunkt hat das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft nicht geprüft. Der Beklagte hatte schon im Schriftsatz vom 4. März 1980 unter Beweisantritt - wenngleich auch nur zur Streitwertbemessung - den Grundstückswert mit mindestens 230 000 DM bis 240 000 DM angegeben (GA Bl. 30)

und bezogen auf ein vergleichbares Grundstück für einen Zeitpunkt vor etwa 10 Jahren einen Wert von 160 000 DM behauptet. Das Berufungsgericht selbst bewertet den Hälfteanteil mit 120 000 DM, legt also einen Gesamtwert des Anwesens von mindestens 240 000 DM zugrunde. Auch bei Berücksichtigung des unter bestimmten Voraussetzungen ohnehin wieder wegfallenden Wohnrechts für den bei Vertragsschluß 78 Jahre alten Vater des Beklagten kann sich daraus zum unstreitigen Kaufpreis von 46 100 DM schon im August 1977 (auch ohne Berücksichtigung des $\frac{1}{3}$ -Anteils an dem Grundstück B■■■■, H■■■■■■ Straße ■■■) ein auch den Klägern bekanntes (der Kläger zu 1 ist Hausverwalter) so grobes Mißverhältnis ergeben, daß das Berufungsgericht alleine deshalb gezwungen war, auf § 138 Abs. 1 BGB näher einzugehen. Weiterer Sachvortrag des Beklagten war hierzu nicht erforderlich. Da der Beklagte zum Wert des Grundstücks bereits in erster Instanz Stellung genommen hatte, können auch die vom Berufungsgericht hilfsweise angenommenen Voraussetzungen von § 528 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

Da weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind, ist der Rechtsstreit unter Aufhebung des Berufungsurteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

- 7 -

Bei der neuen Verhandlung wird der Beklagte Gelegenheit haben, seine sonstigen Bedenken gegen das Berufungsurteil vorzutragen.

Dr. Thumm

Linden

Vogt

Räfle

Dr. Lambert