

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 123/83

URTEIL

Verkündet am: 18. Januar 1985
Hirth, Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. ...

2. Gerda N[REDACTED] geb. J[REDACTED], An der R[REDACTED]straße [REDACTED],
O[REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigte: Beklagte und Revisionsklägerin,
Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Ilona M[REDACTED] geb. R[REDACTED], In der H[REDACTED]straße [REDACTED],
D[REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter: Klägerin und Revisionsbeklagte,
Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Januar 1985 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 14. April 1983 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte und ihr während des Berufungsverfahrens verstorbener früher mitverklagter Ehemann verkauften der Klägerin durch notariellen Vertrag vom 16. November 1978 ihr im Grundbuch von H. [REDACTED] eingetragenes 4 480 qm großes Grundstück zum Preise von 120 000 DM, wobei 100 000 DM auf eine bebaubare Teilfläche von ca. 800 qm und 20 000 DM auf die Restfläche entfielen. Das Grundstück sollte frei von Eintragungen und Belastungen übergeben werden; unter anderem mußte die in Abteilung III lfd. Nr. 9 für die Volksbank K. [REDACTED] eG eingetragene Grundschuld von 100 000 DM abgelöst werden. Das mißlang. Das Grundstück wurde während des Rechtsstreites zwangsversteigert und durch Beschluß des Amtsgerichts Unna vom 13. Juni 1980 dem Meistbietenden für 239 210,84 DM, einschließlich bestehen bleibender Rechte, zugeschlagen. Das Ver-

- 3 -

steigerungsgericht hatte den Verkehrswert aufgrund eines Wertgutachtens des Dipl. Ing. R. [REDACTED] vom 25. Januar 1980, das für einen bebaubaren Teil von 1 200 qm einen Wert von 120 000 DM und für den Rest von 3 280 qm einen Wert von 131 200 DM ermittelte, auf 250 000 DM festgesetzt.

Die Klägerin hat zunächst auf Vertragserfüllung geklagt und hat nach der Versteigerung Schadensersatz wegen Nichterfüllung in Höhe der Differenz zwischen dem in der Zwangsversteigerung erzielten Erlös und dem vereinbarten Kaufpreis gefordert. Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage im wesentlichen stattgegeben.

Mit ihrer Revision erstrebt die Beklagte Abweisung der gegen sie gerichteten Schadensersatzklage. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält einen Schadensersatzanspruch der Klägerin nach §§ 433 Abs. 1, 440 Abs. 1, 325, 249, 252 BGB in Höhe des Klagebetrages für begründet. Der Sachwert des für 120 000 DM gekauften Grundstücks betrage, wie durch das Meistgebot dargetan sei, 239 210,84 DM, der Schaden der Klägerin mithin 119 210,84 DM. Der Kaufvertrag sei nicht sittenwidrig, insbesondere nicht wegen Wuchers im Sinne von § 138 Abs. 2 BGB nichtig. Der für die bebaubare Teilfläche vereinbarte Preis entspreche mit 100 000 DM in etwa dem aus dem Gutachten Rabanus ersichtlichen Wert des Teilgrundstückes von 120 000 DM.



Der Kaufpreis für die nicht bebaubare Teilfläche betrage mit 20 000 DM dagegen nicht einmal 1/6 des vom Gutachter R. geschätzten Wertes von 131 200 DM. Das danach hier vorliegende auffällige Mißverhältnis reiche zur Anwendung des § 138 Abs. 2 BGB nicht aus. Hinzukommen müsse eine verwerfliche Gesinnung der Klägerin. Eine solche könne nicht festgestellt werden. Der Klägerin als Immobilienmaklerin seien zwar Grundstücke und deren Bewertung nicht fremd. Das von ihr erworbene Grundstück habe sie aber nicht gekannt. Ihr Ehemann, der im wesentlichen für sie handele, habe es durch den Architekten K. schätzen lassen, der nach Besichtigung zu einem Wert von 120 000 - 130 000 DM gekommen sei. Anhaltspunkte dafür, daß die Klägerin diesen Wert für unrichtig habe halten müssen, seien nicht gegeben. Auch die vom Sachverständigen R. angeführten Gründe für den höheren Wert rechtfertigten nicht den Schluß, daß die Klägerin vor Abschluß des Kaufvertrages von einem anderen Wert habe ausgehen können oder ausgegangen sei. Die Klägerin habe zwar gewußt, daß die Beklagte und ihr Ehemann wegen hoher Schulden zum Verkauf gezwungen gewesen seien. Die Verschuldung allein aber habe die Klägerin nicht zu der Ansicht drängen müssen, daß die Beklagte und ihr Ehemann erheblich unter Preis verkauften.

II.

Die Revision bleibt ohne Erfolg.

1. Das Berufungsgericht sieht sich außerstande, eine Kenntnis der Klägerin von einem auffälligen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung (§ 138 Abs. 2 BGB) festzustellen. Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe als wichtiges Indiz für eine Kenntnis der Klä-

gerin berücksichtigen müssen, daß auf ihre Veranlassung alsbald ein Grundpfandrecht über 500 000 DM bestellt und eingetragen worden sei.

Die Rüge ist unbegründet. Von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

2. a) Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe verkannt, daß bereits das Vorliegen eines objektiven Mißverhältnisses von Leistung und Gegenleistung den Schluß auf bewußte oder grob fahrlässige Ausnutzung irgend eines den Vertragsgegner hemmenden Umstandes und damit auf das Vorliegen einer verwerflichen Gesinnung (§ 138 Abs. 1 BGB) zulasse.

Richtig ist zwar, daß ein Rechtsgeschäft, dem die Merkmale des Wuchertatbestandes fehlen, "nach Abs. 1 des § 138 BGB sittenwidrig sein kann, falls das Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung so kraß ist, daß allein daraus schon auf eine verwerfliche Gesinnung des begünstigten Vertragspartners und damit auf einen sittenwidrigen Charakter des Geschäfts zu schließen ist" (Senat Urt. v. 30. Januar 1981, V ZR 7/80 m.w.N., WM 1981, 404 f).

Die Rechtsprechung erleichtert, wenn ein auffälliges objektives Mißverhältnis zwischen der normalen Bewertung der Sache und dem hingegebenen Gegenwert besteht, aber lediglich die Feststellung, daß sich der Begünstigte bewußt oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht bewußt gewesen ist, der andere Teil werde durch irgend einen Umstand gehemmt, das Geschäft abzulehnen. Sie betrifft durchweg Fälle oder setzt eine Situation voraus, in denen sich der Gewährende in einer "mißlichen Lage" befand, die

ihm nahelegte, außergewöhnliche Vorteile einzuräumen und den eigenen unmittelbaren Vorteil aus dem Austauschgeschäft gering zu achten. Sie verpflichtet den Tatrichter (nur), bei der Prüfung des inneren Tatbestandes auf seiten des Begünstigten die Lebenserfahrung zu berücksichtigen, daß in der Regel außergewöhnliche Gegenleistungen nicht ohne Not zugestanden werden und auch der Begünstigte diese Erfahrung teilt (Senat Urt. v. 28. Mai 1976, V ZR 170/74, LM BGB § 138 Aa Nr. 22).

Dies hat das Berufungsgericht jedoch nicht außer acht gelassen. Es hat berücksichtigt, daß hier einerseits (objektiv) ein auffälliges Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung vorlag und andererseits (Subjektiv) die Klägerin die finanzielle Zwangslage der Verkäufer gekannt hat. Wenn das Berufungsgericht das Zusammentreffen beider Umstände erwägt, daraus gleichwohl nicht den Schluß auf eine Kenntnis oder ein Kennenmüssen der Klägerin von dem Vorliegen des Mißverhältnisses zieht, ist dies aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

III.

Ist der Kaufvertrag gültig, hat das Berufungsgericht die Beklagte, die zur Erfüllung außerstande ist, zu Recht verurteilt, den durch die Nichterfüllung der Klägerin entstandenen Schaden zu ersetzen (§§ 325, 326, 251 BGB; vgl. auch § 281 BGB). Gegen den vom Berufungsgericht festgestellten Wert des Grundstücks, und damit den der Klägerin erwachsenen Schaden, erinnert die Revision nichts.

Die Revision der Beklagten bleibt danach ohne Erfolg.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Lambert-Lang