

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juli 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Vogt, Tropf, Schneider und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten zu 1 und 2 wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 10. März 1998 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten zu 1 und 2 erkannt worden ist.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Leipzig vom 29. Juli 1997 wird im Umfang der Aufhebung des Berufungsurteils zurückgewiesen.

Von den gerichtlichen Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin 60 %, die Beklagten zu 3 und 4 als Gesamtschuldner 40 %. Von den außergerichtlichen Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten zu 3 und 4 als Gesamtschuldner 33 % derjenigen der Klägerin, die Klägerin diejenigen der Beklagten zu 1 und 2 in voller Höhe. Im übrigen tragen die Parteien die ihnen außergerichtlich erwachsenen Kosten selbst.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin errichtete 1991/1992 im Auftrag der O. GmbH (im folgenden O.) in L. bei L. ein Bürogebäude auf einem Grundstück, das an das Einfamilienhausgrundstück der Beklagten angrenzt. Die Erd- und Fundamentarbeiten für das Bauwerk waren auf der Grundlage eines von der Gemeinde L. als Satzung beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplans durch Teilbescheide vom 4. November und 5. Dezember 1991 genehmigt worden. Am 25. Februar 1992 wurde die Errichtung des Stahlskeletts für das Gebäude genehmigt.

Die Beklagten waren an dem Satzungsbeschluß der Gemeinde und dem Baugenehmigungsverfahren nicht beteiligt worden. Am 19. Mai 1992 legten sie gegen die erteilten Genehmigungen Widerspruch ein. Daraufhin erklärte die Genehmigungsbehörde, die für die Fortführung des Bauvorhabens notwendige vierte Teilgenehmigung nicht zu erteilen, solange das Widerspruchsverfahren nicht abgeschlossen sei. Durch Vertrag vom 22. Juni 1992 verpflichteten sich die Beklagten, gegen Zahlung der O. von 200.000 DM ihren Widerspruch zurückzunehmen, auf zukünftige Rechtsbehelfe und anderweitige Einwendungen gegen das Bauvorhaben Innovationspark L. zu verzichten und eine Baulast zu bewilligen. Nachdem sie den Widerspruch gegen die erteilten Genehmigungen zurückgenommen hatten, wurden die ausstehende weitere Teilgenehmigung am 10. Juli 1992 erteilt und das Gebäude fertiggestellt.

Die Klägerin hat geltend gemacht, das Ausstehen der vierten Teilgenehmigung habe die Gefahr begründet, daß sich die Fertigstellung des Gebäudes verzögern und der O. Mietausfälle von monatlich 250.000 DM

- 4 -

erwachsen würden. Diese Situation hätte die Beklagten dazu ausgenutzt, sich einen unangemessenen Vorteil für die Rücknahme ihres Widerspruchs zu verschaffen. Daher seien sie zur Rückzahlung des erhaltenen Betrages von 200.000 DM verpflichtet. Diesen Anspruch habe die O. ihr abgetreten.

Das Landgericht hat die auf Zahlung eines Teilbetrages von 65.000 DM zuzüglich Zinsen gerichtete Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht der Klage stattgegeben. Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten. Sie beantragen die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat die Abtretung der Klageforderung an die Klägerin als erwiesen angesehen und ausgeführt, die Vereinbarung eines Entgelts als Gegenleistung für die Rücknahme eines baurechtlichen Nachbarwiderspruchs bedeute für sich allein gesehen keine anstößige Kommerzialisierung. Daß es den Beklagten von vornherein nicht um den Schutz ihrer Belange, sondern allein darum gegangen sei, Zahlung von der O. zu erlangen, habe die Klägerin ebensowenig beweisen können wie ihre weitere Behauptung, die Beklagten hätten mit ihrem Widerspruch gezielt so lange zugewartet, bis das Stahlskelett errichtet gewesen sei. Zur Nichtigkeit des Vertrages vom 22. Juni 1992 führe jedoch, daß es sich bei diesem um ein wucherisches Geschäft handle. Die O. habe sich in einer Zwangslage befunden. Der von den Beklagten für die Rücknahme ihres Widerspruchs verlangte Betrag von



200.000 DM stehe in einem groben Mißverhältnis zur Minderung des Wertes ihres Grundstücks durch die Verwirklichung des Bauvorhabens. Allenfalls sei eine Zahlung von 50.000 DM angemessen gewesen. Die Höhe der demgegenüber vereinbarten Abfindung lasse den Schluß zu, daß die Beklagten sich die Zwangslage der O. zunutze gemacht hätten, um einen Vermögensvorteil zu erhalten, der außer Verhältnis zu ihrer Beeinträchtigung stehe.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

II.

Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, ist der Vertrag vom 22. Juni 1992 nicht deshalb wegen eines Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig, weil die Beklagten die ihnen durch das öffentliche Baurecht gewährte Position gegen Zahlung aufgegeben haben (BGHZ 79, 131, 141). Nicht gefolgt werden kann dem Berufungsgericht jedoch in der Ansicht, daß die Abfindungsvereinbarung nach § 138 Abs. 2 BGB nichtig sei.

Fehlerhaft ist schon die Annahme, zwischen Leistung und Gegenleistung bestehe ein besonders grobes Mißverhältnis, so daß für das Vorliegen der subjektiven Tatbestandsmerkmale des Wuchers eine von den Beklagten nicht erschütterte tatsächliche Vermutung spreche. Abgesehen davon, daß in diesem Fall bereits der Tatbestand des § 138 Abs. 1 BGB gegeben wäre, trägt das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang nicht den Besonderheiten Rechnung, die sich aus der Rechtsnatur der Abfindungsvereinbarung ergeben. Das Berufungsgericht hat diese rechtsfehlerfrei als Vergleich i. S. von § 779 BGB qualifiziert. Zur Feststellung der Sittenwidrigkeit in einem Vergleich ge-

troffener Regelungen ist jedoch nicht das Verhältnis des Wertes der beiderseits übernommenen Verpflichtungen, sondern das beiderseitige Nachgeben gegeneinander abzuwägen (BGH, Urt. v. 25. Mai 1964, II ZR 87/62, NJW 1964, 1787). Es kommt also darauf an, wie die Parteien die Sach- und Rechtslage bei Abschluß des Vergleichs eingeschätzt haben, in welchem Ausmaß sie davon abgewichen sind und zur Bereinigung des Streitfalls gegenseitig nachgegeben haben. Denn im allgemeinen verbietet es sich, einen Vergleich, selbst wenn ihn die begünstigte Partei mit nicht zu billigen Mitteln herbeigeführt hat, als sittenwidrig zu behandeln, wenn er seinem Inhalt nach aus der Sicht beider Vertragsparteien bei Vergleichsabschluß als sachgerechte Bereinigung des Streitfalls erschien (BGHZ 51, 141, 143; 79, 131, 139 mit Anmerkung Knothe JuS 1983, 18).

In vorliegendem Fall hatte die O. ein Interesse an der ungehinderten Fortführung des Baus, weil sie 90 % des noch nicht fertiggestellten Bürogebäudes unter Eingehung fester Terminzusagen bereits vor Erteilung der vierten Teilbaugenehmigung vermietet hatte, und monatliche Mietausfälle von 250.000 DM befürchtete. Demgegenüber hatten die vor den bis dahin erteilten drei Teilbaugenehmigungen nicht angehörten Beklagten ein Interesse daran, zu verhindern, daß unmittelbar hinter ihrem Garten ein 16 m hoher Bürokomplex errichtet würde. Dieses Interesse läßt sich nicht mit einem Bruchteil des Verkehrswertes des benachteiligten Grundstücks erfassen, wie es das Berufungsgericht getan hat, sondern schließt auch andere Gesichtspunkte ein. Daß die eingelegten Widersprüche offensichtlich unbegründet gewesen wären, kann nach den getroffenen Feststellungen nicht angenommen werden. Vielmehr geht das Berufungsgericht davon aus, daß der mangels eines Bebauungsplans für die Baugenehmigungen maßgebliche Vorhaben- und Erschlie-

Bungsplan fehlerhaft war und mit einer Normenkontrollklage noch zu Fall gebracht werden konnte. Sonstige Anhaltspunkte dafür, daß die Beklagten sich von einer verwerflichen Gesinnung hätten leiten lassen, sind nicht festgestellt. Unter diesen Umständen kann von unverhältnismäßigen Zugeständnissen der O. und einem Mißverhältnis im beiderseitigen Nachgeben nicht gesprochen werden.

Da Anhaltspunkte dafür, daß der Vertrag vom 22. Juni 1992 aus einem anderen Grunde sittenwidrig sein könnte, fehlen, ist die Klage abzuweisen.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 92 Abs. 1, 566, 515 Abs.3, 100 ZPO.

Wenzel

Vogt

Tropf

Schneider

Klein