

6

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 140/81

URTEIL

Verkündet am

14. Juli 1982

H i r t h

Justizamtsinspektor

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

Helmut K [REDACTED], D [REDACTED]straße [REDACTED], E [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Manfred M [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED], F [REDACTED],
2. Rita M [REDACTED] geb. W [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED],
F [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juli 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt und Dr. Lambert

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg, 9. Zivilsenat, vom 25. 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

Mit notariellem Vertrag vom 3. April 1978 kauften die Beklagten vom Kläger ein bebautes Grundstück zum Preis von 440 000 DM. Ein Teilbetrag von 300 000 DM des Kaufpreises sollte den Beklagten gemäß Vertrag mit dem Zeugen S██████ - einem Schwager der Beklagten zu 2 - vom 3. April 1978 als unverzinsbares Darlehen, rückzahlbar in monatlichen Raten von 1 000 DM (für 30 Jahre fest) zur Verfügung gestellt werden. Die Darlehenssumme wurde nicht ausgezahlt. Die Beklagten verweigerten daraufhin die Erfüllung des Kaufvertrages.

Im Hinblick auf die Erfüllungsverweigerung der Beklagten annoncierte der Kläger das Grundstück am 10./11. Juni 1978 im H██████ Abendblatt für 397 000 DM und verkaufte es am 30. Januar 1979 für 370 000 DM. Mit der Klage verlangt er von den Beklagten Zahlung der Differenz zwischen dem mit ihnen vereinbarten und dem beim Weiterverkauf erzielten Kaufpreis. Das Landgericht hat einen in erster Instanz geltend gemachten Teilbetrag von 55 000 DM abgewiesen. Die Berufung mit der auf 70 000 DM erweiterten Klage ist ohne Erfolg geblieben.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Zahlungsanspruch weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat eine Nichtigkeit des zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrages nach § 138 BGB verneint und der von den Beklagten erklärten Anfechtung nach § 123 BGB den Erfolg versagt, jedoch die Beklagten unter dem Gesichtspunkt des Wegfalles der Geschäftsgrundlage von einer Zahlungsverpflichtung hinsichtlich eines Nichterfüllungsschadens des Klägers für freigestellt angesehen. Die Erfüllung des von Siemer abgegebenen Darlehensversprechens sei Geschäftsgrundlage des Kaufvertrages gewesen. Aufgrund der besonderen Umstände des Falles hätten sich die Beklagten, obwohl sie als Käufer grundsätzlich das Finanzierungsrisiko zu tragen hätten, auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen können. Die nach § 242 BGB gebotene Anpassung könne nicht dazu führen, daß der Kläger seinen entgangenen Gewinn von den Beklagten beanspruche. Da für die Nichterfüllung des Darlehensvertrages und das dadurch ausgelöste Scheitern des Kaufvertrages keine Partei verantwortlich gewesen sei, entspreche es der beiderseitigen Interessenlage, dem Kläger Vorteile aus dem gescheiterten Geschäft im Sinne eines Schadensersatzes wegen Nichterfüllung zu versagen.

II.

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils:

1. Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht eine Nichtigkeit des Kaufvertrages nach § 138 Abs. 1 und Abs. 2 BGB verneint. Selbst wenn der den Beklagten abverlangte Kaufpreis um 70 000 DM über dem objektiven Wert des belasteten Grundstücks gelegen haben sollte, liegt kein grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vor, das den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung des Verkäufers zuläßt und eine Anwendung des § 138 Abs. 1 BGB rechtfertigen könnte. Sonstige Anhaltspunkte für eine verwerfliche Gesinnung sind vom Berufungsgericht fehlerfrei verneint worden. Auch die Erfüllung der Wuchervoraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht ersichtlich.

2. Zutreffend hat das Berufungsgericht auch der von den Beklagten erklärten Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung den Erfolg versagt. Nach den fehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts liegt weder eine für den Kaufentschluß ursächliche Täuschung durch den Kläger selbst vor, noch muß er sich eine Täuschung durch Siemer anrechnen lassen.

3. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht jedoch angenommen, die Erfüllung des von S [REDACTED] abgegebenen Darlehensversprechens sei Geschäftsgrundlage des Kaufvertrages gewesen.

Geschäftsgrundlage sind die nicht zum eigentlichen Vertragsinhalt erhobenen, bei Vertragsschluß zutage getretenen gemeinschaftlichen Vorstellungen beider Vertragsparteien oder dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm

nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Vertragspartei vom Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände, auf denen sich der Geschäftswille der Parteien aufbaut (vgl. BGHZ 74, 370, 372).

Wenn die Auszahlung des von Siemer versprochenen Darlehens Grundlage für den Kaufentschluß der Beklagten war, so konnte sie folglich zur Geschäftsgrundlage des Vertrages nur werden, wenn sie entweder auch Grundlage für das Verkaufsangebot des Klägers war oder die bloß einseitige Vorstellung der Beklagten dem Kläger erkennbar war und von ihm unbeanstandet blieb. Eine ausdrückliche Erklärung der Parteien, die Finanzierung eines erheblichen Teils des Kaufpreises durch das Darlehen Siemer sei gemeinschaftliche Grundlage des Kaufvertrages gewesen, ist vom Berufungsgericht nicht festgestellt worden. Es meint offensichtlich nur, die einseitige Vorstellung der Beklagten sei dem Kläger erkennbar gewesen und von ihm nicht beanstandet worden. Dieses Ergebnis wird jedoch von den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht getragen:

Der Revision ist darin zu folgen, daß das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft angenommen hat, dem Kläger sei ohne ausdrücklichen Hinweis der Beklagten erkennbar gewesen, daß die Käufer nicht in der Lage waren, die ohne das zinslose Darlehen erforderlichen großen finanziellen Opfer für den Erwerb des Kaufgegenstandes zu erbringen.

- 7 -

Eine derartige Erkennbarkeit setzt beim Kläger die Kenntnis - oder wenigstens Erkennbarkeit - der wirtschaftlichen Verhältnisse der Beklagten voraus. Daß die Beklagten - wie sie behaupten - dem Kläger mitgeteilt hätten, sie seien völlig mittellos und könnten nur mit dem Darlehen S██████ den Kauf finanzieren, ist vom Kläger ausdrücklich bestritten worden. Eine Beweisaufnahme hierüber hat nicht stattgefunden. Aus den abgeschlossenen Verträgen (Darlehensvertrag und Kaufvertrag) ergab sich für den Kläger nur, daß die Beklagten neben dem Darlehen, welches sie mit monatlich 1 000 DM zurückzahlen mußten, noch 140 000 DM für den bar zu entrichtenden Kaufpreis aufbringen mußten. Den Beklagten mußten also zur Erfüllung der eingegangenen Verbindlichkeiten nicht unerhebliche Mittel zur Verfügung stehen.

Die Finanzierung von 300 000 DM des Kaufpreises durch ein außerordentlich günstiges Darlehen zwingt ebenfalls nicht zu dem Schluß, die Darlehensnehmer seien in schlechten wirtschaftlichen Verhältnissen. Eine günstige Finanzierung wird im allgemeinen auch von solchen Käufern bevorzugt, die ohne weiteres eine weniger günstige finanziell verkraften können.

Endlich ist auch - worauf die Revision zutreffend hinweist - die Kaufmannseigenschaft des Klägers ohne Bedeutung. Wieso ein Kaufmann aus den dem Kläger - unstreitig - bekannten Umständen auf die wirklichen wirtschaftlichen Verhältnisse der Beklagten schließen konnte, ist nicht ersichtlich.

Kann daher aus dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt nicht gefolgert werden, dem Kläger seien die dem Kaufentschluß zugrundeliegenden Vorstellungen der Beklagten

erkennbar gewesen, so muß das Berufungsurteil aufgehoben werden. Die Sache ist zur weiteren Sachverhaltsaufklärung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Bei der erneuten mündlichen Verhandlung wird der Kläger Gelegenheit haben, seine sonstigen Bedenken gegen das Berufungsurteil vorzutragen.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Linden

Vogt

Dr. Lambert