

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 138 (Aa, Ba)

Zur Sittenwidrigkeit von Grundstücksgeschäften im Hinblick auf einen außergewöhnlichen Kaufpreis (hier: Kaufgrundstück im Naturschutzgebiet).

BGH, Urt. v. 28. Mai 1976 - V ZR 170/74 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 170/74

URTEIL

Verkündet am
28. Mai 1976
[REDACTED],
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

In dem Rechtsstreit

der Apothekerin Roswitha M [REDACTED], [REDACTED] D [REDACTED],
[REDACTED]straße 4,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

gegen

den Ingenieur Dr. Carl H [REDACTED], [REDACTED] O [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Mai 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Dr. Grell, von der Mühlen und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 12. Juli 1974 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin kaufte am 20. Januar 1973 von dem Beklagten eine rund 3500 qm große Streuwiese im Naturschutzgebiet "W [REDACTED] R [REDACTED]" am Bodensee für 80 DM/qm, insgesamt 280.000 DM. Sie unterwarf sich wegen des Kaufpreises der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der notariellen Vertragsurkunde.

Das Grundstück liegt am sogenannten Seerhein. Von der Grenze des Naturschutzgebiets ist es zwischen 45 und 100 m entfernt. Der Flächennutzungsplan der benachbarten Stadt Konstanz sieht eine Wohnbebauung bis an die Grenze des Naturschutzgebiets vor. In diesem Gebiet ist es seit 1938 unter anderem verboten, zu bauen und zu baden. Im notariellen Vertrag heißt es:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Der Käuferin ist bekannt, daß das Grundstück im Naturschutzgebiet liegt."

Der Kauf wurde durch den Zeugen Schroff vermittelt, der sich nebenberuflich als Makler betätigt. Schroff bezeichnete das Grundstück in einem Zeitungsinserat als Bauerwartungsland. Der Klägerin erklärte er, es liege am Rande, aber außerhalb des Naturschutzgebiets und könne sofort mit einem Wochenendhaus und in spätestens fünf Jahren mit einem Wohnhaus bebaut werden. Die Klägerin versprach dem Zeugen eine Provision von 17.500 DM.

Nach ihrer Darstellung erfuhr sie am 25. Januar 1973 bei einem Anruf des zuständigen Gemeindebürgermeisters, daß sie auf dem Grundstück nicht bauen und an seinem gegenwärtigen Zustande nichts verändern dürfe. Sie ließ ihre Schecks über die Anzahlung von 80.000 DM sperren und verweigert seither die Erfüllung des Vertrages. Der Beklagte vollstreckt wegen des Kaufpreises aus der Kaufurkunde.

Die Klägerin verlangt, daß die Zwangsvollstreckung für unzulässig erklärt werde. Das Landgericht hat sie für unzulässig erklärt. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Die Revision der Klägerin zielt auf Wiederherstellung des ersten Urteils. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Der Berufungsrichter hält den Kaufvertrag für wirksam. Er hat nicht die Überzeugung gewonnen, daß der Beklagte Un- erfahrenheit oder Leichtsinns der Klägerin ausgebeutet (§ 138 Abs. 2 BGB) oder in verwerflicher Gesinnung einen hohen Vorteil aus dem Geschäft gezogen hat (§ 138 Abs. 1 BGB).

Er unterstellt, daß zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks und dem Vertragspreis von 80 DM/ qm ein auffälliges Mißverhältnis besteht. Die Klägerin, die selbständig eine ihr gehörende Apotheke führe und bereits mehrere Grundstücke erworben habe, sei aber nicht unerfahren im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB; ein Mangel an Erfahrung auf einem bestimmten Gebiet, etwa hinsichtlich der Strenge des Naturschutzes, genüge nicht. Gegen diese rechtsirrtumsfreie Würdigung bringt auch die Revision nichts vor.

Sie ist der Auffassung, daß der Berufungsrichter die Ausbeutung von Leichtsinns zu Unrecht verneint habe. Hierzu sagt das angefochtene Urteil, es könne nicht festgestellt werden, daß die Klägerin leichtsinnig gehandelt, insbesondere sich gedankenlos über die Schwierigkeiten, in einem Naturschutzgebiet eine Bauerlaubnis zu bekommen, hinweggesetzt hat. Nach der glaubwürdigen Bekundung des Notars sei sie bei der Beurkundung von ihm und von dem Beklagten mit aller Deutlichkeit auf die gegenwärtige Unbebaubarkeit und die weitgehenden sonstigen Nutzungsbeschränkungen hingewiesen worden. Der Beklagte habe auf ihre Entgegnung, sie wolle ohnehin erst in einigen Jahren bauen, zum Ausdruck gebracht, nach

seiner Meinung werde auch dann eine Bebauung nicht in Frage kommen. Die Klägerin habe aber erklärt, sie hoffe auf Grund einer Auskunft des Gemeindebürgermeisters, später doch einmal bauen zu dürfen.

Selbst wenn man, so wird abschließend gesagt, unterstelle, daß sich die Klägerin leichtsinnig über diese Schwierigkeit hinweggesetzt habe, könne nicht festgestellt werden, daß der Beklagte sich dessen bewußt gewesen sei. Denn er habe das kundgegebene Vertrauen in die Auskunft einer Behörde nicht als leichtfertig anzusehen brauchen: das Kaufgrundstück liege am Rande des Naturschutzgebiets und in unmittelbarer Nähe eines künftigen Baugebiets der Stadt Konstanz; auch nach der Auffassung des Berufungsenats bestehe weit eher die Chance, daß es Bauland werde, als bei einem Grundstück im Kern des Naturschutzgebiets. Der Beklagte habe davon ausgehen dürfen, daß die Klägerin als erfahrene Geschäftsfrau Erkundigungen über das mit jedem Spekulationsgeschäft verbundene Risiko eingeholt hatte.

Die Verneinung des Wuchers in der Form der Ausbeutung von Leichtsinns beruht hiernach auf der Überzeugung des Tatrichters vom Verlauf der Beurkundungsverhandlung. Die Revision greift diese Überzeugung mit Verfahrensrügen an, die der Senat geprüft hat, aber nicht für durchgreifend erachtet (§ 565 a ZPO).

Legt man den festgestellten Verhandlungsablauf zugrunde, so ist die Folgerung, daß Leichtsinns im Begriffe des § 138 Abs. 2 BGB nicht bewiesen sei, rechtlich nicht angreifbar. Leichtsinns hätte die Klägerin gehan-

delt, wenn sie sich sorglos und ohne Überlegung ("leichten Sinnes") über das Risiko, auf dem Kaufgrundstück auch in Zukunft nicht bauen zu dürfen, hinweggesetzt hätte und deswegen auf den hohen Kaufpreis eingegangen wäre (zum gesetzlichen Begriff des Leichtsinns vgl. RGSt 27, 18; RG WarnRspr 1916 Nr. 128; zum Leichtsinn bei spekulativen Erwartungen RG WarnRspr 1916 Nr. 195). Der Tatrichter hält aber im Blick auf ihre Erklärung, sie habe sich beim Bürgermeisteramt erkundigt und glaube nach den erteilten Auskünften, später vielleicht doch einmal eine Bauerlaubnis zu erhalten, für möglich, daß die Klägerin sich vor der Beurkundung mit diesem Risiko auseinandergesetzt und die zu seiner Abwägung erforderlichen Erkundigungen angestellt hatte. Ob sie solche Auskünfte, wie angegeben, vom örtlich zuständigen Bürgermeisteramt eingezogen hatte, wird vom Berufungsrichter mit Recht als unerheblich angesehen.

Zutreffend ist auch die weitere Erwägung, daß dem Beklagten eine Ausbeutung von Leichtsinn schon dann nicht vorgeworfen werden könnte, wenn zwar die Klägerin in Wahrheit dergleichen Auskünfte nicht besaß und sich sorglos über die Einwendungen ihrer Verhandlungspartner gegen ihre Bauabsichten hinwegsetzte, wenn der Beklagte aber den Eindruck hatte, sie habe ihr Risiko abgewogen und kaufe in der spekulativen Erwartung, später doch einmal bauen zu können. Nach tatrichterlicher Würdigung des Verhandlungsablaufs durfte der Beklagte davon ausgehen, daß sie sich nicht blindlings auf ihr Verhandlungsgeschick verlasse, sondern Erkundigungen über das Risiko angestellt hatte, weil sie als erfahrene Geschäftsfrau auftrat, weil sie sich auf amtliche Auskünfte berief und

weil das Kaufgrundstück wegen seiner Lage nicht unbedingt vor einer Bebauung auch künftig gesichert schien. Hiergegen ist rechtlich nichts zu erinnern.

Zum Sittenverstoß im Sinne des § 138 Abs. 1 BGB wird im angefochtenen Urteil gesagt, zum auffälligen Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung müsse eine verworfliche Gesinnung des begünstigten Teiles hinzukommen. Diese Gesinnung liege beim Beklagten nicht vor, weil er die Klägerin ausdrücklich auf die bestehenden Nutzungsbeschränkungen hingewiesen und ihr damit Gelegenheit gegeben habe, ihr Vorhaben vor Vertragsschluß zu überdenken.

Die Revision meint, diese Bewertung sei davon beeinflusst, daß der Berufungsrichter ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Verkehrswert und Vertragspreis unterstellt, aber sein konkretes Ausmaß nicht festgestellt habe.

Dafür bietet das angefochtene Urteil keinen Anhalt. Die Prozeßakten enthalten drei amtliche Stellungnahmen zum "Verkehrswert" von Grundstücken im "W [REDACTED] R [REDACTED]". Mit einem Quadratmeterpreis von 6 DM erreicht das Gutachten des Staatlichen Liegenschaftsamts in Konstanz den Höchstwert. Das Landgericht hat diesen Wert zugrundegelegt und den Vertragspreis als "maßlos übersetzt" bezeichnet. Nach dem Zusammenhang seiner Entscheidungsgründe unterstellt der Berufungsrichter, daß der Wert des heute und auf absehbare Zeit nicht bebaubaren Grundstücks, dessen Zustand nicht verändert, dessen Lage am offenen Wasser nicht genutzt werden darf und an dessen

weiterhin erlaubter landwirtschaftlicher Nutzung nach der bei den Prozeßakten liegenden Auskunft der Landwirtschaftsbehörde kein wirtschaftliches Interesse mehr besteht, bei 6 DM/qm oder darunter liegt.

Von vornherein bestehen jedoch Bedenken, den vorliegenden Kaufvertrag unter dem Gesichtspunkt eines im Grundstücksverkehr üblichen Preises zu würdigen. Der unterstellte "Verkehrswert" ist abgeleitet von den Preisen, die die Träger des Naturschutzes und andere Behörden bewilligen, um auf dem erworbenen Grund und Boden unabhängig von den Vorstellungen eines Fremdeigentümers ihre öffentlichen, im Naturschutzgebiet erlaubten Maßnahmen durchführen zu können. Diese Preise sind kein Maßstab für den Erwerb von Grundstücken mit nahezu vollständiger Nutzungs- und Veränderungssperre durch private Interessenten. Der Kaufpreis des privaten Erwerbs kann sich vielmehr unter solchen Umständen nur als Liebhaberpreis mit dem Blick auf den Eigenbesitz eines zur Naturbeobachtung geeigneten Landstücks bilden oder aber durch die spekulative Erwartung des einzelnen Kaufinteressenten auf eine Entlassung des Grundstücks aus dem Naturschutz bestimmt werden.

Schon aus diesem Grunde greift entgegen der Meinung der Revision die Rechtsprechung nicht ein, nach der ein besonders grobes Mißverhältnis zwischen der Leistung und der vereinbarten Gegenleistung den Schluß rechtfertigen kann, der Begünstigte habe aus verwerflicher Gesinnung gehandelt (RGZ 150, 1, 6). Es gibt keinen allgemeingültigen Maßstab dafür, was der Eigentümer einer in diesem Grade nutzungsbeschränkten Sache von dem Liebhaber oder

von demjenigen, der auf ihre Rückkehr in die normale Verwendbarkeit vertrauen will, zu fordern oder entgegenzunehmen berechtigt wäre. Ein objektives Mißverhältnis zwischen dem Wert der Sache und dem vereinbarten Kaufpreis ist nicht feststellbar.

Hiervon abgesehen erleichtert die Rechtsprechung, wenn ein auffälliges objektives Mißverhältnis zwischen der normalen Bewertung der Sache und dem hingegebenen Gegenwert besteht, lediglich die Feststellung, daß sich der Begünstigte bewußt oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht bewußt war, der andere Teil werde durch irgendeinen 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 (vgl. RGZ 150, 1; BGH WM 1966, 832, 835; 1966, 1221, 1224; 1969, 1255, 1257; 1976, 322). Sie verpflichtet den Tatrichter, bei der Prüfung des inneren Tatbestandes auf seiten des Begünstigten die Lebenserfahrung zu berücksichtigen, daß i n d e r R e g e l außergewöhnliche Gegenleistungen nicht ohne Not zugestanden werden und auch der Begünstigte diese Erfahrung teilt.

Eine "missliche Lage" im Sinne der Beeinträchtigung ihrer Freiheit, den geforderten Preis oder das ganze Geschäft abzulehnen, behauptet die Klägerin selbst nicht; der Beklagte hatte keinen Anhalt, aus ihrer Bereitwilligkeit, diesen Preis ohne Verhandlung zu akzeptieren, auf eine solche Lage zu schließen.

Die Sittenwidrigkeit seines Angebots im Sinne von § 138 Abs. 1 BGB liegt, wie auch die Revision nicht in Frage stellt, nicht schon in der Höhe der Preisforderung; vielmehr müßten Inhalt, Beweggrund oder Zweck des Geschäfts eine verwerfliche Gesinnung zum Ausdruck bringen (RGZ 150, 1; BGH NJW 1951, 397). Den Umständen nach käme allenfalls der Vorwurf in Betracht, der Beklagte habe eine objektiv unbegründete und von ihm als unbegründet erkannte Vorstellung der Klägerin über die Chance einer Bauerlaubnis ausgenutzt. Es kann auf sich beruhen, ob angesichts des spekulativen Charakters ihrer Erwartung, später doch einmal bauen zu dürfen, eine Unterscheidung möglich wäre zwischen der Ausbeutung von Leichtsinns (§ 138 Abs. 2 BGB) und der verwerflichen Ausnutzung eines "schlichten" Irrtums (§ 138 Abs. 1 BGB). Denn die rechtsirrtumsfreie Begründung des Berufungsrichters dafür, daß der Beklagte das Verhalten der Klägerin nicht als leichtsinnig habe zu erkennen brauchen, schließt zugleich die Feststellung aus, daß er die auf eine fernere und ungewisse Entwicklung gerichtete Erwartung der Klägerin als falsch erkannt, aber zur Erzielung des hohen Kaufpreises ausgenutzt habe.

Die Revision beanstandet auch die Ausführungen des angefochtenen Urteils zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung. Sie macht dazu jedoch keine weiteren Ausführungen. Ein Rechtsfehler ist insoweit nicht ersichtlich

Hill

von der Mühlen

Mattern

Dr. Eckstein

Dr. Grell