Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Oktober 2001 durch die Richter Tropf, Schneider, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 19. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 6. Juni 2000 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin macht Ansprüche geltend, die G. A. an sie abgetreten hat.

A., nach den Behauptungen der Klägerin von deutlich unterdurchschnittlicher Intelligenz, war Eigentümer eines in H. gelegenen, unbebauten Grundstücks mit einer Größe von 15.919 m². Mit notariellem Vertrag vom 2. Juli 1990 räumte er dem Beklagten, der hierzu angeregt hatte, an dem Grundstück ein "Nutzungsrecht zur Bebauung des Grundstücks" gegen Zahlung einer jährlichen Nutzungsrente von 42.875 DM ein. Weiter wurde vereinbart, daß das Nutzungsrecht nach Inkrafttreten der ErbbauVO auf dem Gebiet der DDR durch ein Erbbaurecht ersetzt werden sollte. Zu den hierfür erforderlichen Erklärun-

gen bevollmächtigte der Zedent den Beklagten unter Befreiung von den Einschränkungen der § 56 Abs. 3 ZGB bzw. § 181 BGB. Der Beklagte verpflichtete sich außerdem, den Zedenten bei Bebauung des Grundstücks zu einem Bruttogehalt von monatlich 3.000 DM als Haushandwerker zu beschäftigen. Den Erbbaurechtsvertrag ließ der Beklagte am 14. Februar 1991 notariell beurkunden.

Am 5. April 1991 erteilte der Zedent einem Makler, mit dem ihn der Beklagte zusammengebracht hatte, einen Auftrag zum Verkauf des Grundstücks. Auf Vermittlung des Maklers wurde am 2. Mai 1991 ein notarieller Vertrag geschlossen, mit dem der Zedent das Grundstück für 2.864.700 DM an mehrere Käufer veräußerte. In der Urkunde "verzichtete" der Beklagte auf das Erbbaurecht. Als Gegenleistung hierfür hatte der Zedent - in einer am selben Tag zuvor bei einem anderen Notar errichteten Urkunde - einen Teilbetrag des Kaufpreises in Höhe von 1.217.115 DM an den Beklagten abgetreten. Tatsächlich vereinnahmte der Beklagte, nachdem die Käufer mit ihm in einem Vergleich eine Reduzierung vereinbart hatten, lediglich 1.095.000 DM. Einen weiteren Kaufpreisteil in Höhe von 165.000 DM trat der Zedent zur Begleichung der Provisionsansprüche an den Makler ab.

Die Klägerin hält die Vereinbarung des Zedenten mit dem Beklagten über den Verzicht auf das Erbbaurecht wegen eines groben Mißverhältnisses zwischen dem Wert der Leistung des Beklagten und der vereinbarten Gegenleistung im Wert von 1.217.115 DM für sittenwidrig. Dem Beklagten, so hat die Klägerin behauptet, sei es niemals um eine Bebauung des Grundstücks, sondern nur um die Rechtsposition eines Erbbauberechtigten gegangen, damit er von einem Verkauf des Grundstücks habe profitieren können. Sie verlangt von

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

dem Beklagten die Zahlung eines Teilbetrages von 273.750 DM aus der von ihm vereinnahmten Summe. Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 271.070,31 DM stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten ist die Klage in vollem Umfang abgewiesen worden. Hiergegen richtet sich die Revision der Klägerin, mit der sie die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts erstrebt. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint eine Verpflichtung des Beklagten. Er sei nicht ungerechtfertigt bereichert, insbesondere sei die zwischen ihm und dem Zedenten getroffene Vereinbarung über die Aufhebung des Erbbaurechts nicht als wucherähnliches Rechtsgeschäft wegen Sittenwidrigkeit nichtig. Es fehle bereits an einem auffälligen Mißverhältnis, weil dem Anteil des Beklagten am Verkaufserlös der wirtschaftliche Vorteil gegenüber zu stellen sei, den der Zedent in Form von Zinsmehreinnahmen durch die Möglichkeit der belastungsfreien Veräußerung des Grundstücks erzielt habe. Bei einer Verzinsung seines Kaufpreisanteils mit jährlich 8 % könne der Zedent für die gesamte Dauer des Erbbauvertrages von 99 Jahren mit Mehreinnahmen von etwa 7,5 Millionen DM im Vergleich zum Erbbauzins rechnen. Zu diesem Vorteil stehe die Leistung von 1,2 Millionen DM an den Beklagten nicht außer Verhältnis, auch wenn das Erbbaurecht an einen Dritten nicht verkäuflich und damit wertlos gewesen sei. Da der Zedent gleichwohl einen Vermögensvorteil erlangt habe, sei es ohne Bedeutung, daß das Erbbaurecht für den Beklagten wegen der Unsicherheit

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

über die Bebaubarkeit zu einer Belastung geworden sei. Der Beklagte habe auch nicht mit verwerflicher Gesinnung gehandelt. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme stehe nämlich fest, daß es dem Beklagten nicht von Anfang an nur um die Ausnutzung einer formalen Rechtsposition gegangen sei, sondern daß er in verschiedener Weise eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks versucht habe.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

II.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist auf der Grundlage der bisher getroffenen Feststellungen - neben einem Schadensersatzanspruch aus culpa in contrahendo (vgl. Senat, Urt. v. 19. Januar 2001, V ZR 437/99, NJW 2001, 1127, 1129, zur Veröffentlichung in BGHZ 146, 298 vorgesehen) - ein Bereicherungsanspruch der Klägerin (§ 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB), der auf Herausgabe des vereinnahmten Kaufpreisanteils - als Surrogat der abgetretenen Forderung (§ 818 Abs. 1 2. Halbsatz BGB) - gerichtet ist, nicht auszuschließen. Vielmehr kann das schuldrechtliche Kausalgeschäft (vgl. BGHZ 127, 129, 134), das dem von dem Beklagten unter § 14 der Kaufvertragsurkunde vom 2. Mai 1991 erklärten "Verzicht" zugrunde lag und den Zedenten im Gegenzug zur Abtretung eines Kaufpreisanteils in Höhe von 1.217.115 DM verpflichtete, nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig sein.

1. Allerdings steht der Klägerin ein Bereicherungsanspruch nicht schon wegen Formnichtigkeit des Verpflichtungsgeschäftes zu, das von den Ver-

tragsparteien nicht in notariell beurkundeter Form geschlossen worden ist, insbesondere keine Aufnahme in die Urkunde vom 2. Mai 1991 gefunden hat.

a) Die Vertragsparteien waren sich offensichtlich darüber im Unklaren, welche Rechtsposition der Beklagte bereits erworben hatte und welche Erklärungen deshalb erforderlich waren, um einen Verkauf des Grundstücks zu ermöglichen. Die zur Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen in der notariellen Urkunde vom 2. Mai 1991 abgegebenen Erklärungen sind deshalb so abgefaßt, daß sie für den Abschluß eines Erlaß- (§ 397 Abs. 1 BGB) und Aufhebungsvertrages hinsichtlich der schuldrechtlichen Ansprüche des Beklagten gegen den Zedenten aus der Urkunde vom 2. Juli 1990 ebenso genügen wie für die Aufhebung eines dem Beklagten zustehenden erbbaurechtlichen Anwartschaftsrechts (vgl. BGH, Urt. v. 13. April 1978, III ZR 122/76, NJW 1978, 2199) oder für die Aufhebung eines schon entstandenen Erbbaurechts (§ 26 ErbbauVO).

b) Aus § 11 Abs. 2 ErbbauVO könnte sich die Notwendigkeit der Beachtung des Formerfordernisses aus § 313 BGB allenfalls dann ergeben, wenn der Beklagte bereits ein Erbbaurecht oder ein erbbaurechtliches Anwartschaftsrecht (vgl. Senat, BGHZ 103, 175, 179) erworben hätte (vgl. Staudinger/Ring, BGB [1994], § 11 ErbbauVO Rdn. 30) und deshalb die insoweit von dem Beklagten übernommenen Verpflichtungen maßgeblich wären. Dies war jedoch nicht der Fall, weshalb es auch keiner Entscheidung über die Frage einer etwaigen Heilung entsprechend § 313 Satz 2 BGB bedarf (vgl. dazu Ernst, ZIP 1994, 605, 609 f). In der notariellen Urkunde vom 14. Februar 1991 hat der von dem Verbot des Selbstkontrahierens befreite Beklagte für sich selbst und - aufgrund der Bevollmächtigung unter Nr. 9 der Urkunde vom 2. Juli 1990 - als

Vertreter des Zedenten die für die Bestellung eines Erbbaurechts erforderlichen Erklärungen abgegeben sowie die Eintragung im Grundbuch bewilligt und beantragt. Es gibt allerdings keinen Hinweis darauf, daß der Beklagte auch bereits den Antrag auf Eintragung des Erbbaurechts beim Grundbuchamt gestellt hatte. Ohne diesen Antrag war der mehraktige Entstehungstatbestand des Erbbaurechts aber noch nicht soweit erfüllt, daß der Beklagte eine gesicherte Rechtsposition erlangt hatte, die der andere an der Entstehung des Vollrechts Beteiligte - hier also der Zedent - nicht mehr einseitig zerstören konnte (vgl. Senat, BGHZ 106, 108, 111). Dies wäre aber für die Entstehung eines Anwartschaftsrechts erforderlich gewesen (vgl. Senat, BGHZ 89, 41, 44 m.w.N.). Mangels Antragstellung kann auch nicht von einem Entstehen des Erbbaurechts nach Eintragung im Grundbuch (§§ 11 Abs. 1 ErbbauVO; 873 Abs. 1 BGB) ausgegangen werden.

c) Hatte der Beklagte noch kein Anwartschaftsrecht und mangels Eintragung auch kein Erbbaurecht erworben, so kann Gegenstand des in der notariellen Urkunde vom 2. Mai 1991 erklärten "Verzichts" des Beklagten nur dessen schuldrechtlicher Anspruch auf Bestellung eines Erbbaurechts aus dem Vertrag vom 2. Juli 1990 sein. Diesen Fall haben der Zedent und der Beklagte ebenfalls zum Gegenstand ihrer Vereinbarung gemacht. In der Urkunde vom 2. Mai 1991 verpflichtete sich der Beklagte nämlich auch zur Rücknahme eines "etwa bereits gestellten Eintragungsantrages", was zeigt, daß die Antragstellung als ungewiß angesehen wurde. Unter diesen Umständen ist der "Verzicht" als Erklärung des Beklagten zum Abschluß eines - formfreien - Erlaßvertrages (§ 397 Abs. 1 BGB) zu verstehen. Das Angebot wurde von dem Zedenten im Zuge des Abschlusses des Kaufvertrages konkludent angenommen; denn dessen Vollzug machte ihm die Erfüllung der gegenüber dem Beklagten übernommenen

Verpflichtung unmöglich. Da dieses ohnehin durch das Entstehen eines Erbbaurechts auflösend bedingt war, wurde gleichzeitig das nach §§ 8 Abs. 2, 45 Abs. 3 Satz 1 ZGB in der Urkunde vom 2. Juli 1990 wirksam begründete Schuldverhältnis über das nicht dinglich wirkende Nutzungsrecht des Beklagten (vgl. Senat, Urt. v. 3. März 1995, V ZR 266/93, WM 1995, 1193) einvernehmlich aufgehoben. Für das dem Erlaß (vgl. MünchKomm-BGB/Schlüter, 4. Aufl., § 397 Rdn. 6; Staudinger/Rieble, BGB [1999], § 397 Rdn. 49) und der Aufhebung (vgl. MünchKomm-BGB/Thode, aaO, § 305 Rdn. 23 f) zugrunde liegende Kausalgeschäft mußte eine Formvorschrift nicht beachtet werden.

2. Die Sittenwidrigkeit des Verpflichtungsgeschäfts zwischen dem Zedenten und dem Beklagten kann mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht verneint werden.

a) Allerdings geht das Berufungsgericht zutreffend davon aus, daß im vorliegenden Fall die Regeln Anwendung finden, die die Rechtsprechung zur Sittenwidrigkeit eines wucherähnlichen, durch schwere Äquivalenzstörung gekennzeichneten Rechtsgeschäfts entwickelt hat. Der hierfür erforderliche, auf Leistungsaustausch gerichtete Vertrag (vgl. Senat, Urt. v. 10. Oktober 1997, V ZR 74/96, NJW-RR 1998, 590, 591; BGH, Urt. v. 8. Juli 1982, III ZR 1/81, NJW 1982, 2767) wurde zwischen dem Zedenten und dem Beklagten geschlossen. Das Kausalgeschäft, das den Beklagten zu Erlaß und Aufhebung verpflichtete, begründete für den Zedenten als Gegenleistung die Verpflichtung zur Abtretung eines Kaufpreisanteils in Höhe von 1.217.115 DM an den Beklagten. Bei dem Verpflichtungsgeschäft handelte es sich um einen gegenseitigen Vertrag (vgl. RG JW 1913, 427, 428).

b) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann ein Rechtsgeschäft, das den Wuchertatbestand des § 138 Abs. 2 BGB nicht in allen Punkten erfüllt, auch dann gegen die guten Sitten verstoßen und damit nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig sein, wenn ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht und weitere Umstände hinzutreten, insbesondere der Begünstigte aus verwerflicher Gesinnung gehandelt hat. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn der begünstigte Vertragspartner die wirtschaftlich schwächere Lage des anderen Teils bewußt zu seinem Vorteil ausnutzt oder wenn er sich leichtfertig der Einsicht verschließt, daß sich der andere nur unter Zwang der Verhältnisse auf den ungünstigen Vertrag einläßt. Ist das Mißverhältnis besonders grob, so ist allein deswegen der Schluß auf bewußte oder grob fahrlässige Ausnutzung irgendeines den Vertragspartner in seiner Entscheidungsfreiheit beeinträchtigenden Umstandes und damit auf eine verwerfliche Gesinnung zulässig. Von einem besonders groben Mißverhältnis ist auszugehen, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung des Begünstigten (vgl. nur Senat, Urt. v. 19. Januar 2001, V ZR 437/99, NJW 2001, 1127 f m.w.N.).

c) Das Berufungsgericht stellt zur Ermittlung eines etwaigen Äquivalenzmißverhältnisses auf die Vorteile ab, die der Zedent durch den - mit dem "Verzicht" ermöglichten - Verkauf des Grundstücks gegenüber einer fortbestehenden Belastung durch das Erbbaurecht erlangt, und vergleicht die prognostizierten Zinsgewinne aus dem von ihm vereinnahmten Kaufpreisanteil mit den zu erwartenden Erbbauzinsen. Dies ist schon im Ansatz verfehlt. Für die Feststellung eines besonders groben Mißverhältnisses von Leistung und Gegenleistung - und die daran anknüpfende Schlußfolgerung auf die verwerfliche Gesinnung - kommt es allein auf die objektiven Werte dieser Leistungen an (Se-

nat, Urt. v. 12. Dezember 1986, V ZR 100/85, WM 1987, 352, 354; Urt. v. 20. April 1990, V ZR 256/88, NJW-RR 1990, 950; Urt. v. 12. Januar 1996, V ZR 289/94, NJW 1996, 1204). Überdies ist für die Prüfung der Sittenwidrigkeit eines Rechtsgeschäfts in zeitlicher Hinsicht dessen Vornahme, also der Zeitpunkt des Vertragsschlusses, maßgebend (BGHZ 7, 111, 114; 100, 353, 359; 107, 92, 96 f; Senat, Urt. v. 3. November 1995, V ZR 102/94, WM 1996, 262, 263). Ist hiernach der Vergleich der objektiven Werte der Leistung des Beklagten einerseits und andererseits der hierfür erbrachten Gegenleistung des Zedenten zur Zeit des Vertragsschlusses entscheidend, so können die künftigen Gewinne, die eine Partei möglicherweise aus der von ihr erworbenen Leistung ziehen kann, für die Prüfung eines Äquivalenzmißverhältnisses keine Bedeutung erlangen (vgl. Soergel/Hefermehl, BGB, 13. Aufl., § 138 Rdn. 75). Im übrigen sind die Überlegungen des Berufungsgerichts auch inkonsequent; denn es berücksichtigt die Gewinnaussichten nur einseitig zu Lasten des Zedenten, läßt die künftigen Vorteile auf seiten des Beklagten jedoch unbeachtet. Solche drängen sich aber bei der von dem Berufungsgericht gewählten Betrachtungsweise auf; denn der Beklagte erhält nicht nur die Möglichkeit, Zinsgewinne aus dem abgetretenen Kaufpreisanteil zu erzielen, sondern erspart auch die Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses von 42.875 DM (oder einer "Nutzungsrente" in gleicher Höhe).

aa) Leistung des Beklagten ist - neben der Aufhebung des Nutzungsverhältnisses - insbesondere seine Mitwirkung beim Abschluß eines Erlaßvertrages über seinen Anspruch auf Bestellung eines Erbbaurechts. Da die Rechtsposition, zu deren Aufgabe sich der Beklagte verpflichtete, bei wirtschaftlicher Betrachtung insgesamt einem schon bestehenden Erbbaurecht mehr als nahekommt, ist es gerechtfertigt, seine Leistung nach dem Wert des von ihm bean-

spruchbaren Erbbaurechts zu bemessen. Im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien konnte der Beklagte das Grundstück bereits wie ein Erbbauberechtigter nutzen und die Begründung des Erbbaurechts war von dem Zedenten kaum mehr zu verhindern.

Der objektive Wert des Erbbaurechts ist auch im Verhältnis zum Zedenten als Grundstückseigentümer maßgeblich. Besondere Interessen oder Motivationen einer Vertragspartei können nicht für die Prüfung des Äquivalenzverhältnisses, sondern nur für die subjektiven Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit Bedeutung erlangen (Senat, Urt. v. 12. Dezember 1986, aaO). Maßgeblich für die Bestimmung des objektiven Wertes ist zunächst der Verkehrswert des Erbbaurechts. Zwar sollte eine Übertragung auf den Zedenten als Eigentümererbbaurecht nicht erfolgen, der Beklagte hat sich aber zur Aufgabe einer Rechtsposition verpflichtet, die ihn in die Lage versetzte, durch eine Veräußerung den Verkehrswert des Erbbaurechts zu erlösen. Hierin erschöpft sich der objektive Wert des Erbbaurechts, der Gegenstand der Leistung des Beklagten ist, allerdings nicht. Als weiterer, nach objektiven Kriterien bestimmbarer Bestandteil der Leistung des Beklagten tritt vielmehr der wirtschaftliche Vorteil hinzu, den der Zedent durch die vorzeitige Verfügungsmöglichkeit über das unbelastete Grundstück erlangte. Ergibt sich hieraus ein den Verkehrswert des Erbbaurechts übersteigender Betrag, so ist dieser maßgeblich.

bb) Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann, was das Berufungsgericht nicht verkennt, nicht ohne weiteres mit Null DM angenommen werden. Zwar wird sich bei einem Erbbaurecht an einem - wie hier - unbebauten Grundstück regelmäßig kein anderer Betrag ergeben (vgl. Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Aufl., 1996, Rdn. 6.15); denn der Erb-

bauberechtigte ist für die Überlassung des Bodens mit der Zahlung des Erbbauzinses belastet. Wenn aber der vereinbarte Erbbauzins unter dem marktüblichen, nachhaltig erzielbaren Zins liegt, läßt sich für den Erbbauberechtigten durchaus ein wirtschaftlicher Vorteil ermitteln (vgl. Simon/Kleiber, aaO, Rdn. 6.16), was wiederum zu einem meßbaren Verkehrswert des Erbbaurechts auch an einem unbebauten Grundstück führen kann. Gleiches gilt, wenn im konkreten Fall nach den Verhältnissen am örtlichen Grundstücksteilmarkt eine starke Nachfrage (Verkäufermarkt) nach Erbbaurechten auch an unbebauten Grundstücken besteht (vgl. Simon/Kleiber, aaO, Rdn. 6.21). Da sich die Klägerin auf die Sittenwidrigkeit beruft, trifft sie für den Verkehrswert des Erbbaurechts - wie für alle weiteren tatsächlichen Voraussetzungen von § 138 Abs. 1 BGB - die Darlegungs- und Beweislast (vgl. BGHZ 53, 369, 379; BGH, Urt. v. 23. Februar 1995, IX ZR 29/94, NJW 1995, 1425, 1429).

Der Ermittlung des Verkehrswertes des Erbbaurechts stehen die aus Sicht des Berufungsgerichts unsubstantiierten Darlegungen der Klägerin nicht entgegen. Die Revision rügt zu Recht, daß es das Berufungsgericht versäumt hat, die Klägerin auf diese Einschätzung nach § 139 Abs. 1 ZPO hinzuweisen (vgl. BGH, Urt. v. 22. April 1999, I ZR 37/97, NJW 1999, 3716). Die Klägerin brauchte den Umständen nach nicht damit zu rechnen, das Berufungsgericht werde ihr Vorbringen zur Angemessenheit des vereinbarten Erbbauzinses als unzulänglich ansehen. Für den Fall eines solchen Hinweises, so macht die Revision geltend, wäre von der Klägerin ein Verkehrswert des Erbbaurechts in Höhe von allenfalls 10.000 DM behauptet und durch Sachverständigengutachten unter Beweis gestellt worden. Dieser Vortrag ist ausreichend substantiiert; denn die behauptete Tatsache läßt in Verbindung mit einem Rechtssatz den geltend gemachten Anspruch als in der Person des Zedenten entstanden

erscheinen. Eine Darlegung weiterer Einzeltatsachen kann nicht erwartet und verlangt werden; der Grad der Wahrscheinlichkeit der Sachverhaltsschilderung ist für den Umfang der Darlegungslast ohne Bedeutung (Senat, Urt. v. 8. Mai 1992, V ZR 95/91, NJW 1992, 3106; Urt. v. 14. Juni 1996, V ZR 150/95, NJW-RR 1996, 1402).

Zu dem Wert des weiteren Bestandteils der Leistung des Beklagten, der in der vorzeitigen Verfügungsmöglichkeit über das unbelastete Grundstück zu sehen ist, hat die darlegungsbelastete Klägerin noch nichts vorgetragen. Nachdem sie auf die Erheblichkeit dieses Umstandes hingewiesen ist, erhält sie durch die Zurückverweisung Gelegenheit, insoweit ihr Vorbringen zu ergänzen. Da dieser Vorteil etwa durch Vergleich des Verkehrswertes des unbelasteten Grundstücks mit der Minderung des Bodenwertes durch das Erbbaurecht (dazu etwa Brückner/Noack, NJW 1971, 736 f) einer rechnerischen Erfassung zugänglich ist, kann die Klägerin ihren Antrag auf Einholung eines Sachverständigengutachtens entsprechend erweitern.

d) Auch die subjektiven Voraussetzungen für ein wucherähnliches Geschäft hat das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft verneint.

aa) Nicht zu beanstanden ist allerdings, daß das Berufungsgericht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ein bewußtes Ausnutzen der Unerfahrenheit des Zedenten nicht hat feststellen können. Auch die Revision nimmt die Feststellung des Berufungsgerichts hin, der Beklagte habe verschiedene Bemühungen unternommen, um das Erbbaugrundstück wirtschaftlich zu verwerten, und sich das Erbbaurecht nicht deshalb einräumen lassen, um die damit begründete formale Rechtsposition gegenüber dem Zedenten auszunutzen.

Damit fehlt es zwar - mangels Ausbeutung - am subjektiven Tatbestand des Wuchers gemäß § 138 Abs. 2 BGB (vgl. BGH, Urt. v. 8. Juli 1982, III ZR 1/81, NJW 1982, 2767, 2768; Urt. v. 19. Juni 1990, XI ZR 280/89, NJW-RR 1990, 1199). Dies steht aber der Nichtigkeit eines - wie hier möglicherweise - objektiv wucherischen Geschäft wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB nicht entgegen.

bb) Für die zur Begründung der Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB insbesondere erforderliche verwerfliche Gesinnung, reicht es - wie bereits ausgeführt - aus, wenn sich der Begünstigte bewußt oder grob fahrlässig der Einsicht verschließt, daß der andere Teil den Vertrag nur aus Mangel an Urteilsvermögen oder wegen erheblicher Willensschwäche eingegangen ist. Diese Feststellung wird durch eine tatsächliche Vermutung erleichtert.

(1) Der Wert der Leistung des Zedenten beläuft sich mindestens auf die 1.095.000 DM, die der Beklagte auf die an ihn abgetretene Kaufpreisforderung über nominal 1.217.115 DM erhalten hat. Sollte sich nach einer Beweisaufnahme zeigen, daß der Wert der Leistung des Zedenten mindestens knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Leistung des Beklagten, so ist nach ständiger Rechtsprechung des Senats nicht nur ein besonders grobes Mißverhältnis gegeben, sondern auch der Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung zulässig (vgl. Senat, Urt. v. 8. November 1991, V ZR 260/90, NJW 1992, 899, 900; Urt. v. 23. Juni 1995, V ZR 265/93, NJW 1995, 2635, 2636, insoweit in BGHZ 130, 101 nicht abgedruckt; Urt. v. 4. Februar 2000, V ZR 146/98, NJW 2000, 1487, 1488; vgl. für den Kauf beweglicher Sachen auch BGH, Urt. v. 26. November 1997, VIII ZR 322/96, NJW-RR 1998, 1065, 1066; Urt. v. 22. Dezember 1999, VIII ZR 111/99, NJW 2000, 1254, 1255). Für diese

Schlußfolgerung ist die Kenntnis des Beklagten von den Wertverhältnissen keine Voraussetzung (vgl. Senat, Urt. v. 19. Januar 2001, aaO).

(2) An die damit begründete tatsächliche Vermutung ist der Tatrichter jedenfalls als Beweiswürdigungsregel gebunden; sie kann nur dann nicht zur Anwendung kommen, wenn sie im Einzelfall durch besondere Umstände erschüttert ist (Senat, Urt. v. 19. Januar 2001, V ZR 437/99, NJW 2001, 1127, 1129). Dies wird das Berufungsgericht ggf. berücksichtigen und insbesondere erwägen müssen, ob die tatsächliche Vermutung im konkreten Fall nicht etwa durch besondere Bewertungsschwierigkeiten widerlegt ist (vgl. Senat, Urt. v. 21. März 1997, V ZR 355/95, WM 1997, 1155, 1156).

(3) Danach wendet sich die Revision zu Recht gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, der Annahme einer verwerflichen Gesinnung stehe schon entgegen, daß der Beklagte auf eine Rechtsposition verzichtet habe, die er in zulässiger Weise habe nutzen können. Das Berufungsgericht läßt dabei außer acht, daß nach der gesetzlichen Regelung in § 138 Abs. 1 BGB der Gegenleistung, die der Beklagte für die Aufgabe seiner Rechtsposition erhalten hat, entscheidende Bedeutung zukommt. Die Rechtsordnung verweigert Verträgen mit einem besonders groben Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung die Wirksamkeit, wenn - wofür in einem solchen Fall eine tatsächliche Vermutung spricht - die verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hinzutritt. Diese Schlußfolgerung leitet sich aus dem - von dem Berufungsgericht nicht in Betracht gezogenen - Erfahrungssatz her, daß in der Regel außergewöhnliche Leistungen nicht ohne Not - oder nicht ohne einen anderen den Benachteiligten hemmenden Umstand - zugestanden werden und auch der Begünstigte diese Erfahrung teilt (vgl. Senat, Urt. v. 28. Mai 1976, V ZR 170/74, LM § 138

(Aa) Nr. 22; Urt. v. 12. Dezember 1986, aaO; Urt. v. 21. März 1997, aaO; Urt. v. 19. Januar 2001, V ZR 437/99, NJW 2001, 1127, 1128).

Von einem den Benachteiligten hemmenden Umstand als Grund für die außergewöhnliche Leistungen mag nicht gesprochen werden können, wenn der Eigentümer eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks nach Abwägung der Vor- und Nachteile dem Erbbauberechtigten für die Aufhebung des Erbbaurechts die Zahlung eines beträchtlichen "Ablösebetrages" anbietet, um schnellen Gewinn aus dem Verkauf des unbelasteten Grundstücks zu erzielen. So liegt der Fall hier aber jedenfalls nach den Behauptungen der Klägerin nicht. Danach war es nicht der Zedent, sondern der Beklagte, der den Verkauf des Grundstücks initiierte und deshalb den Zedenten mit dem Makler, der Kaufinteressenten gewinnen sollte, in Kontakt brachte. Dies soll zu einem Zeitpunkt geschehen sein, als nicht der Zedent, sondern der Beklagte jedes Interesse an dem Erbbaurecht verloren hatte. Nachdem seine Investitionspläne gescheitert waren, hätte das Erbbaurecht, an dessen Erwerb Dritte kein Interesse zeigten, für den Beklagten wegen der fortdauernden Zahlungsverpflichtung nur eine Belastung bedeutet. Da dieses Vorbringen - wie mit der Gegenrüge des Beklagten zu Recht geltend gemacht - bestritten ist, wird das Berufungsgericht ggf. auch insoweit den Beweisangeboten der Parteien nachzugehen haben.

III.

Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben. Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit es unter Beachtung der aufgezeigten rechtlichen Erwägungen die notwendigen Feststellungen nachholen kann (§ 565 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Für das weitere Verfahren weist der Senat darauf hin, daß die von dem Beklagten eingewandte Sittenwidrigkeit der Vereinbarung zwischen der Klägerin und dem Zedenten für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits unerheblich ist. Eine etwaige Sittenwidrigkeit wegen wucherähnlicher Konditionen beträfe nur das Verpflichtungsgeschäft zwischen der Klägerin und dem Zedenten (vgl. Senat, Urt. v. 21. März 1997, V ZR 355/95, WM 1997, 1155, 1156), während die Wirksamkeit der - für die Aktivlegitimation der Klägerin maßgeblichen - Abtretung der Klageforderung als Verfügungsgeschäft grundsätzlich unabhängig davon zu beurteilen ist (vgl. BGH, Urt. v. 14. Juli 1997, II ZR 122/96, NJW 1997, 3370). Die Anwendung des § 139 BGB, aus dem unter Umständen

eine Nichtigkeit auch der Abtretung folgen könnte, ist durch die Regelung unter § 6 der Vereinbarung vom 17./20. November 1997 ausgeschlossen (vgl. BGH, Urt. v. 8. Februar 1994, KZR 2/93, NJW 1994, 1651, 1653).

Tropf Schneider Krüger

Klein Gaier