

Nachschlagewerk: ja
Antliche Sammlung: nein

BGB § 138 Abs. 1

Der Verkauf eines Grundstücks an einen Arzt ist nicht schon deshalb wegen Sittenwidrigkeit nichtig, weil sich der Arzt gegenüber dem Verkäufer außer zur Zahlung einer lebenslänglichen Rente zu freier ärztlicher Behandlung im Krankheitsfall verpflichtet hat.

BGH, Urt.v. 27. April 1965 - V ZR 245/62 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR 245/62

URTEIL

Verkündet am

27. April 1965
Symalla,
Justizhauptschr.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Hausdame Christine B r [REDACTED] in B [REDACTED]-D [REDACTED],
Ro [REDACTED]weg [REDACTED], vertreten durch ihre Pflegerin, die Ehefrau
Margarete Ir [REDACTED] geb. Br [REDACTED] in Gr [REDACTED], A [REDACTED] Str. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den praktischen Arzt Dr. med. Elmar R [REDACTED] in H [REDACTED],
Ra [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. April 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag und Offterdinger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 28. August 1962 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die am [REDACTED]. [REDACTED] 1898 geborene Klägerin hat von ihrem am [REDACTED]. [REDACTED] 1950 verstorbenen Onkel, dem Sanitätsrat Dr. Br[REDACTED], als Vermächtnis die mit einem Doppel Einfamilienhaus bebauten Grundstücke Ra[REDACTED]straße [REDACTED] und [REDACTED] in H[REDACTED] sowie einen Smyrna-Teppich und eine Perserbrücke erworben. In notarieller Urkunde vom 17. Oktober 1951 verkaufte sie die beiden Grundstücke lastenfrei an den Beklagten, der sich zu folgenden Gegenleistungen verpflichtete:

- a) Zahlung einer monatlichen Rente von 150 DM, an deren Stelle die Klägerin jederzeit einen Geldbetrag verlangen kann, welcher der sachverständig festgesetzten Monatsmiete bestimmter Räume entspricht,



- b) Gewährung eines lebenslänglichen unentgeltlichen Wohnrechts in bestimmten Räumen, dessen jährlicher Mietwert mit 600 DM angegeben wurde,
- c) Pflege und Hilfe in guten und schlechten Tagen, Zusicherung freier ärztlicher Behandlung im Krankheitsfalle und Tragung der Kosten der Be-stattung. Diese Leistungen wurden von den Parteien mit 1 500 DM bewertet.

Auf Grund der am 12. November 1951 erklärten Auflassung wurde der Beklagte als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Die Klägerin hat u.a. vorgetragen:

Der Kaufvertrag und die Auflassung seien nach § 105 BGB nichtig, weil sie geschäftsunfähig oder jedenfalls in ihrer Geistestätigkeit gestört gewesen sei. Der Tod ihres Onkels, der 25 Jahre lang von ihr betreut worden sei, habe schock-artig auf sie gewirkt. Sie sei völlig durcheinander, verstört und hilflos gewesen und in schwere Depressionen verfallen, die auch noch bei den Beurkundungen des Kaufvertrags und der Auflassung fortbestanden hätten.

Der Kaufvertrag und die Auflassung seien auch wegen Wuchers und Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig. Der Wert der Grundstücke, der seinerzeit 70 000 bis 100 000 DM betragen habe, stehe in einem auffallenden Mißverhältnis zu den Gegenleistungen des Beklagten. Dieser habe sie nach dem Tode ihres Onkels ärztlich behandelt und es verstanden, sie ganz unter seinen Einfluß zu bringen. Der Beklagte habe den Kaufvertrag auch nicht mit ihr als seiner Patientin abschließen dürfen, zumal er nach dem Vertrag einerseits eine Rente

auf Lebenszeit an sie zu zahlen, andererseits ihr aber ärztliche Betreuung zu gewähren habe und dadurch in einen Interessenwiderstreit versetzt werde, der den Vertrag als sittenwidrig erscheinen lasse.

Den Smyrna-Teppich und die Perserbrücke habe sie dem Beklagten nicht geschenkt, wie dieser behauptete, sondern nur zur vorläufigen Aufbewahrung übergeben.

Die Klägerin hat von dem Beklagten Grundbuchberichtigung durch ihre Eintragung als Eigentümerin, hilfsweise Rückkauflassung der beiden Grundstücke begehrt. Sie hat weiter Verurteilung des Beklagten zur Einwilligung in die Herausgabe des Smyrna-Teppichs und der Perserbrücke, die sich in Gewahrsam des zuständigen Gerichtsvollziehers als Sequester befänden, beantragt.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Er hat das Vorbringen der Klägerin bestritten.

Das Landgericht hat nach umfangreicher Zeugenvernehmung sowie nach Einholung eines Gutachtens des Baumeisters Bre[REDACTED] und eines Obergutachtens des Maklers P[REDACTED] über den Wert der Grundstücke beim Abschluß des Kaufvertrags die Klage in vollem Umfang abgewiesen.

In der Berufungsinstanz hat die Klägerin noch vorgetragen, die Parteien hätten vereinbart, daß der Beklagte die Grundstücke nur als Treuhandoeigentum zur Weitergabe an einen Orden oder zur Einrichtung eines Krankenhauses habe erhalten sollen; da die Erfüllung dieses Auftrags sich als undurchführbar erwiesen habe, sei der Beklagte schon aus diesem Grunde zur Rückkauflassung verpflichtet.

Der Beklagte hat diesen Vortrag mit der Behauptung bestritten, die Parteien hätten sich vor dem Abschluß des notariellen Kaufvertrags ausdrücklich darüber geeinigt, daß er kein Treuhandeigentum, sondern ein wirtschaftlich freies Eigentum habe erhalten sollen.

Das Oberlandesgericht hat nach Einholung eines Gutachtens des Professors Dr. W. [REDACTED], des Direktors der Psychiatrischen und Nervenkllinik der Universität B. [REDACTED], über den Geisteszustand der Klägerin beim Abschluß des Kaufvertrags und eines weiteren Obergutachtens des Maklers S. [REDACTED] über den Wert der Grundstücke beim Abschluß des Kaufvertrags die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin die Klage auf Grundbuchberichtigung, hilfsweise auf Rückkaufassung weiter. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Hinsichtlich der von der Klägerin behaupteten Nichtigkeit des Kaufvertrags vom 17. Oktober 1951 nach § 105 Abs. 1 i.V.m. § 104 Nr. 2 BGB oder nach § 105 Abs. 2 BGB ist das Berufungsgericht zu der Auffassung gelangt, daß weder durch die Beweisaufnahme vor dem Landgericht noch durch das von ihm eingeholte Gutachten der Psychiatrischen und Nervenkllinik der Universität B. [REDACTED] der Beweis dafür erbracht sei, daß sich die Klägerin am 17. Oktober 1951 in einem dauernden oder auch nur vorübergehenden die freie Willensbestimmung

ausschließenden Zustand krankhafter Störung der Geistestätigkeit befunden habe:

Was die von der Klägerin behauptete Nichtigkeit nach § 138 Abs. 2 BGB betrifft, so läßt das Berufungsgericht dahingestellt sein, ob die Angaben der Klägerin über den Wert der Grundstücke und damit über das Vorliegen eines Mißverhältnisses zwischen dem Wert ihrer Leistung und dem der Gegenleistung des Beklagten zutreffend seien. Es ist der Auffassung, daß es jedenfalls an einer Ausbeutung der Klägerin durch den Beklagten im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB fehle; dieses Tatbestandsmerkmal setze nämlich die Kenntnis des Mißverhältnisses von Leistung und Gegenleistung voraus; die Klägerin habe aber nichts dafür dargetan, daß der Beklagte den Grundstückswert auf wesentlich höher als 30 000 bis 40 000 DM geschätzt habe.

Das Berufungsgericht verneint auch eine Nichtigkeit des Kaufvertrags nach § 138 Abs. 1 BGB. Es geht dabei von der Rechtsprechung dahin aus, daß das Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung so groß sein kann, daß es den Schluß auf eine bewußte oder grob fahrlässige Ausnutzung irgendeines den Vertragsgegner hemmenden Umstandes zwingend nahelegt (Urteil des Senats vom 17. Januar 1962, V ZR 70/60, S. 5 unter Bezugnahme auf RGZ 150, 1, 6), hält diese Voraussetzungen aber nicht für gegeben, weil die Leistungen des Beklagten nach Wahrscheinlichkeitsgrundsätzen mit 32 700 DM und die beiden Grundstücke entsprechend dem Obergutachten des Sachverständigen S. mit 50 000 DM zu bewerten seien. Bei dem hiernach gegebenen Verhältnis von etwa 2 : 3 könne aber, so folgert das Berufungsgericht, bei einem Risikogeschäft, wie es der Hauskauf auf Rentenbasis darstelle, von einem Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im Sinne der aufgeführten Rechtsprechung nicht gesprochen werden.

Das Berufungsgericht vermag die Nichtigkeit des Kaufvertrags nach § 138 Abs. 1 BGB auch nicht daraus herzuleiten, daß der Beklagte sich zur unentgeltlichen ärztlichen Betreuung und daneben zur Zahlung einer lebenslänglichen Rente verpflichtet hat. Der hierdurch geschaffene Interessenwiderstreit sei, so führt das Berufungsgericht aus, nicht so schwerwiegend, daß er das Anstandsgefühl in unerträglicher Weise verletzen würde; der Beklagte habe damit nicht gegen die Anforderungen verstoßen, welche die Allgemeinheit an Sitte und Moral eines Arztes stelle.

Für ihre Behauptung, der Beklagte habe nur Treuhänder sein sollen, hat die Klägerin nach der Auffassung des Berufungsgerichts nicht einmal Beweis angetreten.

2. Die hiergegen gerichteten Rügen der Revision sind unbegründet.

a) Die Revision wendet sich zunächst gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts dahin, das Gutachten des Sachverständigen Dr. W. [REDACTED] gehe zwar auf einige Umstände nicht ausdrücklich ein, aus denen die Klägerin schließen wolle, daß damals ihre freie Willensbestimmung ausgeschlossen gewesen sei; dies lasse jedoch keinen Zweifel daran zu, daß das Gutachten im Ergebnis zutreffend sei; es sei im übrigen auch nicht nötig gewesen, auf die von der Klägerin insoweit aufgeführten Umstände in einzelnen einzugehen, da diese, auch für einen Laien ersichtlich, keinen Schluß auf das Vorliegen einer die freie Willensbestimmung ausschließenden Störung der Geistestätigkeit zuließen.

Die Revision bittet um Nachprüfung, ob sich das Berufungsgericht insoweit eine Sachkenntnis zugetraut habe, die es nicht besitze. Sie meint, es sei nicht entscheidend, ob die in Frage stehenden Umstände für einen Laien keinen Schluß

auf das Vorliegen einer Störung der Geistestätigkeit zuließen, sondern ob für einen psychiatrischen Sachverständigen ein solcher Schluß möglich sei.

Die Rüge ist nicht begründet.

Von der Revision werden zwar die Umstände, die das Berufungsgericht nach ihrer Meinung ohne ausreichende Sachkunde gewürdigt hat, nicht aufgeführt. Da sie aber insoweit auf S. 13 bis 15 des Berufungsurteils verweist, kommen im wesentlichen folgende Umstände in Betracht: Die Klägerin habe dem Beklagten die Nutzung der Küche unentgeltlich überlassen, zugunsten des Beklagten hinsichtlich ihres Rentenrechts und ihres Wohnrechts auf den grundbuchmäßigen Rang weitgehend verzichtet, dem Beklagten die beiden Teppiche geschenkt und ihm ohne Sicherheiten ein Darlehen gewährt.

Diese Umstände dahin zu würdigen, daß sie, und zwar auch für einen Sachverständigen, keinen Schluß auf das Vorliegen einer geistigen Störung der Klägerin zuließen, konnte sich das Berufungsgericht auf Grund seiner Lebenskenntnis und Erfahrung im allgemeinen zutrauen (vgl. Urteile des Senats vom 31. Januar 1964, V ZR 77/62, S. 10 und vom 28. Juni 1961, V ZR 14/60, NJW 1961, 2061 Nr. 3). Daß der Sachverständige den in Frage stehenden Umständen keine Bedeutung beigemessen hat, kann zwanglos daraus entnommen werden, daß sie in dem Gutachten nicht erwähnt sind, obwohl die Gerichtsakten, wie in dem Gutachten ausdrücklich hervorgehoben ist, dem Sachverständigen vorlagen.

Die Revision wendet sich in diesem Zusammenhang noch gegen die Ausführung des Berufungsgerichts dahin, der Umstand, daß die Klägerin selbst das Vermächtnis unentgeltlich erhalten habe, sei in Verbindung mit der Absicht, es dem Beklagten zu erleichtern, die Grundstücke (entsprechend dem Wunsch des Onkels der Klägerin) in einem sozialen Sinne zu nutzen, durchaus

als eine vernunftgemäße Überlegung für die (aufgeführten) Zuwendungen anzusehen. Sie meint, das widerstreite Erfahrungssätzen; das Berufungsgericht habe hierbei auch unter Verletzung des § 286 ZPO übersehen, daß die Klägerin das Vermächtnis von ihrem Onkel (nach dem Testament vom 13. September 1950) nicht unentgeltlich erhalten habe, sondern "als Anerkennung und Vergütung" dafür, daß sie fast 25 Jahre seinen Haushalt treu und uneigennützig geführt habe und in aufopfernder Weise auf sein Wohl bedacht gewesen sei.

Auch damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Es ist nicht ersichtlich und wird auch von der Revision nicht angegeben, gegen welche Erfahrungssätze das Berufungsgericht mit seinen angegriffenen Ausführungen verstoßen haben soll. Wenn das Berufungsgericht davon spricht, die Klägerin habe das Vermächtnis unentgeltlich erhalten, so ist das offensichtlich in dem Sinne gemeint, daß sie für die Hausgrundstücke keine Gegenleistung an die Erbengemeinschaft hat erbringen müssen, es sich also nicht lediglich um ein Übernahmerocht handelte.

b) Die Revision stellt sodann darauf ab, das Berufungsgericht habe bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB dahingestellt sein lassen, ob die Angaben der Klägerin über den Wert der Grundstücke zutreffend seien. Sie meint es sei deshalb für die Revisionsinstanz entsprechend dem Vortrag der Klägerin in ihrem Schriftsatz vom 4. Januar 1957 S. 8/ davon auszugehen, daß der Wert der Grundstücke weit über 100 000 LM gelegen sei; dann aber hätte das Berufungsgericht prüfen müssen, ob der Beklagte sich nicht mindestens in grober Fahrlässigkeit des Mißverhältnisses seiner Leistung gegenüber der Leistung der Klägerin bewußt gewesen sei und damit den Tatbestand des § 138 Abs. 2 BGB verwirklicht habe.

Damit wird von der Revision der Unterschied zwischen der Vorschrift des § 138 Abs. 1 und der des § 138 Abs. 2 BGB verkannt. Nach der letzteren Vorschrift kommt es nicht auf das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung an, wenn eine weitere Voraussetzung dieser Vorschrift nicht gegeben ist. Der Tatbestand des § 138 Abs. 1 BGB ist demgegenüber dann gegeben, wenn zwar die weiteren Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 nicht vorliegen, das Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung aber so groß ist, daß es den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung des einen Vertragsteils zwingend nahelegt. Insoweit hat aber das Berufungsgericht den Wert der Grundstücke entsprechend dem Obergutachten des Sachverständigen S. auf 50 000 DM festgestellt, so daß nicht davon gesprochen werden kann, es sei für die Revisionsinstanz von einem Wert von über 100 000 DM auszugehen.

c) Die Revision nimmt sodann auf Art. 909, 911 des französischen Code civil Bezug, wonach Verfügungen unter Lebenden oder Testamente von Personen nichtig sind, die diese während einer zum Tode führenden Krankheit zugunsten eines Arztes getroffen haben, der sie in dieser Zeit behandelt hat. Sie meint, darin komme ein allgemeiner Rechtsgedanke zum Ausdruck, der dahin gehe, daß es grundsätzlich zu mißbilligen und mit den guten Sitten nicht zu vereinbaren sei, wenn eine solche Verknüpfung erfolge; dieser Grundsatz treffe nicht nur auf unentgeltliche Verfügungen zu, sondern auch auf solche, bei denen die Entgeltlichkeit nur bis zum Tode des Verfügenden dauere, wie bei einer Leibrente.

Auch dem kann nicht gefolgt werden. Es geht schon nicht an, die Rechtsgrundsätze eines fremden Rechts ohne weiteres zu übernehmen. Die aufgeführten Vorschriften des französischen Rechts betreffen zudem einen ganz anderen Sachverhalt, als der hier gegeben ist. Es ist daher dem Berufungsgericht darin

beizutreten, daß ein Leibrenten- und Pflegevertrag, auch wenn er zwischen nicht verwandten Personen abgeschlossen wird, rechtlich nicht zu beanstanden ist und daß etwas anderes nicht schon deshalb zu gelten hat, weil der Pflegeverpflichtete sich seinem Beruf entsprechend zur ärztlichen Betreuung verpflichtet. Jedenfalls kann dieser Umstand allein, zumal er hier nur eine Nebenverpflichtung betrifft, nicht zu einer Sittenwidrigkeit des Vertrags führen. Auf den Beweisantrag der Klägerin in ihrem am Tag der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht eingegangenen Schriftsatz vom 9. April 1962 (S. 3), darüber eine Auskunft der Ärztekammer einzuholen, daß in dem hier gegebenen Fall auch nach deutschem ärztlichem Standesrecht der Interessenwiderstreit so groß sei, daß ebenso wie in französischem Recht eine Sittenwidrigkeit vorliege, kommt es daher nicht an, so daß die insoweit erhobene Rüge der Verletzung des § 286 ZPO unbegründet ist. Auch die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den Vortrag der Klägerin in ihrem Schriftsatz vom 9. April 1962 (S. 3) übergangen, der Beklagte habe sie mit stark wirkenden Medikamenten behandelt, ist unbegründet. Die Klägerin hat für diesen Vortrag, der von dem Beklagten in seinem nachgelassenen Schriftsatz vom 12. April 1962 (S. 4) ausdrücklich bestritten worden ist, keinen Beweis angetreten. Der Vortrag ist außerdem nicht ausreichend substantiiert. Bei dieser Sachlage kommt es auf die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts, die etwaige Nichtigkeit der Vertragsbestimmung über die freie ärztliche Behandlung hätte nach § 139 BGB nicht die Nichtigkeit des ganzen Vertrags zur Folge gehabt, und auf die hiergegen gerichteten Rügen der Revision nicht mehr an.

d) Die Revision wendet sich schließlich ohne Erfolg gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen dieses bei der Würdigung der verschiedenen Gutachten über den Wert der Grundstücke bei Abschluß des Kaufvertrags dem Obergutachten

des Sachverständigen S. [REDACTED] gefolgt ist und dementsprechend den Wert der Grundstücke auf 50 000 DM festgestellt hat.

Entgegen der Meinung der Revision hat das Berufungsgericht seine Auffassung, der Sachverständige Sieber habe sich nicht nur nach dem Ertragswert der Grundstücke gerichtet, nicht allein darauf gestützt, daß er den ermittelten Ertragswert von 47 796 DM auf 50 000 DM aufgerundet hat. Es hat sich dabei vielmehr in erster Linie von der ausdrücklichen Feststellung des Sachverständigen am Schluß seines Gutachtens leiten lassen, im Jahre 1951 habe, was ihm aus seiner Tätigkeit als Makler sehr gut bekannt sei, wegen der damals herrschenden Geldknappheit, wenn überhaupt, eine Nachfrage nach beschädigtem Hausbesitz nur zu äußerst gedrücktem Preis bestanden.

Da das von dem Sachverständigen angewendete und vom Berufungsgericht gebilligte Verfahren der Wertermittlung rechtlich nicht zu beanstanden ist, besteht kein Anlaß zu der von der Revision erbetenen Nachprüfung, ob das Berufungsgericht sich mit Recht der Meinung des Sachverständigen angeschlossen hat, der Verkehrswert könne nicht aus dem Mittel von Ertragswert und Sachwert gebildet werden. Das Berufungsgericht weist jedenfalls mit Recht darauf hin, daß nach § 3 Abs. 3 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7. August 1961 (BGBl I, 1183) der Verkehrswert, wenn das sogenannte Vergleichswertverfahren (des § 3 Abs. 1) nicht ausreicht oder aus sonstigen Gründen nicht in Betracht kommt, mit Hilfe des Ertragswertverfahrens oder des Sachwertverfahrens zu ermitteln ist.

Es liegt auch kein Verfahrensverstoß darin, daß der Sachverständige S. [REDACTED] vor Erstattung seines Gutachtens eine Auskunft beim Kreisamt in Be. [REDACTED] über die Höhe von Grundstückspreisen in der Zeit des Abschlusses des Kaufvertrags eingeholt hat. Wie der Sachverständige zu seiner Sachkenntnis ge-

kommen ist, ist gleichgültig (Wieczorek, ZPO § 402 Anm. B III b 1). Er darf insoweit allerdings grundsätzlich keine Zeugen oder Parteien vernehmen (BGHZ 23, 207, 213 ff; BGH NJW 1955, 671 Nr. 9). Es ist ihm aber gestattet, Hilfskräfte heranzuziehen (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 26. Mai 1955, III ZR 274/53, S. 8) und andere Sachverständige zu befragen (RGZ 151, 349, 356; Wieczorek aaO). Hieraus hat das Berufungsgericht mit Recht gefolgert, daß auch gegen die Einholung der in Frage stehenden Auskunft keine Bedenken bestehen. Unzutreffend ist auch die in diesem Zusammenhang noch geäußerte Meinung der Revision, der Sachverständige habe das Ergebnis der eingeholten Auskunft nicht bekannt gegeben. In seiner Stellungnahme vom 20. Februar 1962 (S. 4) heißt es ausdrücklich, daß nach den bei dem Kreisamt in Bergheim vorhandenen Unterlagen um den maßgeblichen Stichtag gleichwertige Grundstücke zu 4 IM und 5 DM pro qm verkauft worden seien.

Zur Einholung eines Obergutachtens war das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision nicht verpflichtet.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Klägerin enthalten, war deren Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Offterdinger