

75

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 256/88

Verkündet am:
20. April 1990
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Ingeborg H [REDACTED], Ö [REDACTED]straße [REDACTED], W [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED], -

g e g e n

Adalbert I [REDACTED], Ö [REDACTED]straße [REDACTED], W [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

WII

76

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. April 1990 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen - das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 19. September 1988 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Hilfsantrag abgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Kaufvertrag vom 6. November 1984 verkaufte der Beklagte das im Grundbuch von W. [REDACTED] Band [REDACTED], Blatt 3 [REDACTED] eingetragene Hausgrundstück Flurstück Nr. 7 [REDACTED] zum Preis von 138.000 DM an die Klägerin. Die Gewährleistung für Sachmängel wurde ausgeschlossen. Der Beklagte erklärte, verdeckte, ihm bekannte Mängel habe er nicht verschwiegen.

- 3 -

Mit der Behauptung, das Haus habe im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses verschiedene Fehler aufgewiesen, die der Beklagte ihr arglistig verschwiegen habe, hat die Klägerin einen Schadensersatzanspruch aus § 463 Satz 2 BGB in Höhe von 80.000 DM nebst Zinsen erhoben, den sie in dieser Höhe vorsorglich auch auf Ansprüche aus § 812 BGB unter Berufung auf eine Anfechtung des Vertrages nach § 123 BGB und dessen Nichtigkeit nach § 138 BGB gestützt hat.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der Berufung hat die Klägerin den Zahlungsanspruch in Höhe von 80.000 DM unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes als Hauptantrag weiterverfolgt. Hilfsweise hat sie beantragt, den Beklagten nach §§ 812, 123, 138 BGB und § 826 BGB zur Zahlung von 160.335,27 DM nebst Zinsen Zug um Zug gegen Rückübertragung des Hausgrundstückes zu verurteilen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre Berufungsanträge weiter. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe

I.

1. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Klägerin stünden keine Gewährleistungsansprüche gegen den Beklagten zu. Der wirksame Gewährleistungsausschluß lasse - da eine Eigenschaftszusicherung nicht vorliege - nur einen Schadensersatzanspruch nach § 463 Satz 2 BGB zu. Die Klägerin habe jedoch ein arglistiges Verschweigen von Fehlern der Kaufsache durch den Beklagten nicht nachzuweisen vermocht.

Was die - vom Berufungsgericht unterstellte - Durchfeuchtung des Kellers anbelangt, habe die Beweisaufnahme nicht ergeben, daß der Beklagte positive Kenntnis von vorhandenen Durchfeuchtungen gehabt habe. Es hätten sich auch keine nur dem Beklagten, nicht jedoch der Klägerin, bekannten Umstände feststellen lassen, aufgrund derer der Beklagte solche Mängel für möglich gehalten habe. Nicht ersichtlich sei auch, daß der Beklagte bei der Beantwortung der Frage der Klägerin nach der Feuchtigkeit im Keller Behauptungen "ins Blaue hinein" aufgestellt habe, obwohl er mit der Unrichtigkeit seiner Angaben gerechnet habe.

2. Einen Anspruch der Klägerin aus § 812 BGB verneint das Berufungsgericht. Der Vertrag sei nicht wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB nichtig. Die Anwendung von § 138 Abs. 2 BGB entfalle schon deshalb, weil die subjektiven Voraussetzungen der Vorschrift nicht erfüllt seien. Für die Anwendung des § 138 Abs. 1 BGB fehle es an einem besonders

groben Mißverhältnis der beiderseitigen Leistungen, welches den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten rechtfertigen könne. Bei einem Verkehrswert des Hauses von 61.880 DM, der sich um den Wert der seitens des Beklagten nicht erbrachten Arbeiten auf insgesamt 64.480 DM erhöhe, liege ein besonders grobes Mißverhältnis zwischen dem Kaufpreis in Höhe von 138.000 DM und dem Wert des Kaufobjektes nicht vor.

3. Mangels eines arglistigen Verhaltens des Beklagten scheide eine Anfechtung des Kaufvertrages nach § 123 BGB aus. Ein Anspruch aus § 826 BGB sei ebenfalls nicht gegeben.

II.

Hiergegen wendet sich die Revision mit teilweisem Erfolg:

1. Was zunächst den mit dem Hauptantrag weiter verfolgten Schadensersatzanspruch aus § 463 Satz 2 BGB anbetrifft, so ist dieser schon aufgrund des eigenen Vortrags der Klägerin unbegründet. Wurde die Klägerin vom Beklagten beim Vertragsschluß arglistig getäuscht, so würde die von ihr erklärte Anfechtung nach § 123 BGB durchgreifen. Ein vertraglicher Gewährleistungsanspruch entfielen. Kann dem Beklagten ein arglistiges Verhalten nicht nachgewiesen werden, so steht einem Ersatzanspruch aus § 463 Satz 2 BGB der Gewährleistungsausschluß entgegen. Auch sonstige Gewährleistungsansprüche würden entfallen. Die Abweisung des Hauptantrages ist daher zu Recht erfolgt.

2. Soweit es für den Hilfsantrag im Rahmen des § 812 BGB in Verbindung mit § 123 BGB und des § 826 BGB auf ein arglistiges Verhalten des Beklagten ankommt, hat das Berufungsgericht fehlerfrei den Nachweis für ein solches Verhalten nicht als erbracht angesehen. Die von der Revision in diesem Zusammenhang erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft. Er sieht sie als unbegründet an (§ 565 a ZPO).

3. Soweit das Berufungsgericht eine Nichtigkeit des Kaufvertrages wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB verneint hat, beruht das Urteil auf einem Rechtsfehler.

Ein Rechtsgeschäft kann nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig sein, wenn das Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung so kraß ist, daß allein daraus schon auf eine verwerfliche Gesinnung des begünstigten Vertragspartners zu schließen ist (Senatsurteile v. 30. Januar 1981, V ZR 7/80, WM 1981, 404 f und v. 12. Dezember 1986, V ZR 100/85, WM 1987, 353 f). Für das Vorliegen eines auffälligen Mißverhältnisses von Leistung und Gegenleistung und die daran anknüpfende Vermutung der verwerflichen Gesinnung kommt es allein auf die objektiven Werte dieser Leistungen an (Senatsurt. v. 30. März 1984, V ZR 61/83, WM 1984, 874).

Das Berufungsgericht geht bei seiner Überlegung von einer vom Beklagten zu erbringenden Gesamtleistung im Werte von maximal 64.480 DM aus. Dem steht ein von der Klägerin geleisteter Kaufpreis von 138.000 DM gegenüber. Der Kaufpreis übersteigt mithin die Gegenleistung des Beklagten um mehr als 100 %. Auf der Grundlage dieser Bewertung kann ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegen-

leistung nicht verneint werden (vgl. Senatsurt. v. 18. Januar 1980, V ZR 34/78, WM 1980, 597 f und v. 30. März 1984, V ZR 61/83, WM 874, 875, in welchen sich Leistung und Gegenleistung im Wert von 45.000 DM zu 80.000 DM bzw. von 164.136 DM zu 300.000 DM gegenüberstanden).

Das fehlerhafte Berufungsurteil ist mithin aufzuheben. Die Sache ist zu weiteren tatrichterlichen Feststellungen, insbesondere zum Wert der vom Beklagten insgesamt geschuldeten Leistungen, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Hagen

Räfle

Linden

Wenzel

Vogt