

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 138 Ba

Besondere Umstände des Geschäfts können dem Rückschluß von einem besonders groben Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten entgegenstehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Vertragsparteien bei schwieriger Bewertungssituation (hier: Mietwohngrundstücke in den neuen Ländern) zur Bestimmung des Kaufpreises ein Verkehrswertgutachten eingeholt haben, das erkennbar nicht grob unrichtig ist, und der Verkauf durch einen geschäftserfahrenen Konkursverwalter erfolgt.

BGH, Urt. vom 21. März 1997 - V ZR 355/95 - OLG Naumburg
LG Halle

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 355/95

URTEIL

Verkündet am:
21. März 1997
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Rechtsanwalt Dr. Christoph N[REDACTED], R[REDACTED]-L[REDACTED]-Straße [REDACTED],
L[REDACTED], als Konkursverwalter der Rentengutsgesellschaft
M[REDACTED] eGmbH, H[REDACTED] Straße [REDACTED], L[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

D[REDACTED] R[REDACTED] GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer
Walter S[REDACTED], K[REDACTED]straße [REDACTED], V[REDACTED]/Westfalen,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

22

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. März 1997 durch die Richter Dr. Vogt, Dr. Wenzel, Tropf, Schneider und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Naumburg vom 30. Oktober 1995 wird auf
Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Verwalter im Konkurs der R[REDACTED]gesellschaft M[REDACTED]eGmbH, die unter anderem Eigentümerin eines Grundstücks in der Gemarkung L[REDACTED] und eines in der Gemarkung K[REDACTED] war. Der vor ihm tätige Konkursverwalter unterbreitete der Beklagten ein notarielles Kaufangebot vom 14. Februar 1992 über zahlreiche Grundstücke der Gemeinschuldnerin, darunter auch die genannten, das diese mit notarieller Urkunde vom 19. Juni 1992 annahm. Sie zahlte den Kaufpreis und wurde nach Eintragung von Auflassungsvormerkungen als Eigentümerin der genannten Grundstücke in das Grundbuch eingetragen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der Kläger hat in erster Instanz von der Beklagten zuletzt die Herausgabe der Grundstücke (Antrag Nr. 1 Grundstück L■■■■■, Antrag Nr. 4 Grundstück K■■■■■) und die Bewilligung zur Löschung der jeweiligen Auflassungsvormerkungen verlangt (Anträge Nr. 2 und 5). Das Landgericht hat dem Antrag Nr. 4 stattgegeben und die Anträge Nr. 1, 2 und 5 abgewiesen. Auf Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht auch den Antrag Nr. 4 abgewiesen. Der Kläger hatte Hilfsanschlußberufung mit dem Antrag eingelegt, die Beklagte zur Rückübereignung des Grundstücks K■■■■■ zu verurteilen. Insoweit ist das Oberlandesgericht irrigerweise davon ausgegangen, dieser Antrag sei erst nach Schluß der mündlichen Verhandlung angekündigt worden, obwohl ausweislich des Protokolls der Kläger diesen Antrag in mündlicher Verhandlung gestellt hatte. Auf Antrag hat das Oberlandesgericht insoweit den Tatbestand seines Urteils mit Beschluß vom 1. Februar 1996 berichtigt, der den Prozeßbevollmächtigten der Parteien am 7. Februar 1996 zugestellt worden ist.

Mit der Revision wendet sich der Kläger gegen die Abweisung des Antrags Nr. 4 und beantragt darüber hinaus, die Beklagte zur Bewilligung einer Grundbuchberichtigung (Eigentum der Gemeinschuldnerin) im Hinblick auf das Grundstück K■■■■■ zu verurteilen. Hilfsweise zu diesem Antrag verlangt er von der Beklagten die Rückauflassung dieses Grundstücks und die entsprechende Eintragungsbewilligung. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist in ihren Hauptanträgen (Herausgabe und Grundbuchberichtigung) unbegründet; im übrigen (Hilfsantrag auf Rückauflassung) unzulässig.

I.

1. Der Kläger hat weder einen Herausgabeanspruch nach § 985 BGB noch einen Anspruch auf Grundbuchberichtigung (§ 894 BGB).

Die Beklagte ist nach entsprechender Auflassung in das Grundbuch eingetragen und damit Eigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks geworden (§ 873 Abs. 1 BGB). Eine Nichtigkeit des Kaufvertrages nach § 138 Abs. 1 BGB erfaßt nach ständiger Rechtsprechung des Senats in aller Regel nicht das abstrakte Verfügungsgeschäft, nämlich die Übereignung. Diese ist nur dann gleichfalls nichtig, wenn die Sittenwidrigkeit gerade im Vollzug der Leistung liegt, also mit dem dinglichen Rechtsvorgang sittenwidrige Zwecke verfolgt werden oder in ihm die Sittenwidrigkeit begründet wäre (vgl. Senatsurteile v. 12. Januar 1973, V ZR 98/71, NJW 1973, 613, 615; v. 24. Mai 1985, V ZR 47/84, NJW 1985, 3006, 3007; v. 29. Januar 1988, V ZR 310/86, NJW 1988, 2364; v. 20. Januar 1989, V ZR 181/87, NJW-RR 1989, 519; v. 22. November 1996, V ZR 234/95, WM 1997, 480, 481; ebenso z.B. BGH, Urt. v. 22. Januar 1992, VIII ZR 374/89, NJW-RR 1992, 593, 594). Entgegen der Auffassung der Revision liegt

ein solcher Fall hier nicht vor. Sie verweist insoweit lediglich auf die Behauptung des Klägers, der frühere "Konkursverwalter" habe mit der Beklagten zum Nachteil der Konkursmasse zusammengewirkt. Abgesehen davon, daß das Berufungsgericht den Kläger insoweit für beweisfällig angesehen hat und die Revision dazu keine durchgreifenden Verfahrensrügen erhebt (s. unten 2), stellt sie zur Sittenwidrigkeit nur auf das angeblich grobe Mißverhältnis zwischen Grundstückswert und Kaufpreis ab. Diese angebliche Unausgewogenheit von Leistung und Gegenleistung betrifft aber allein das Kausalgeschäft.

2. Zu Recht verneint das Berufungsgericht auch Schadensersatzansprüche des Klägers. Es hält ihn hinsichtlich seiner Behauptung von einem bewußt kollusiven Zusammenwirken zwischen dem früheren Gesamtvollstreckungsverwalter und der Beklagten für beweisfällig. Dagegen erhebt die Revision keine durchgreifenden Rügen. Daß der Geschäftsführer der Firma BBV-B[REDACTED]- und V[REDACTED] GmbH, die für den vorliegenden Verkauf der Grundstücke ein Verkehrswertgutachten erstattet hat, von der Beklagten 1985 eine Generalvollmacht erhalten hatte, ist kein Beweis für das behauptete kollusive Zusammenwirken.

3. Wäre der Kaufvertrag nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig, könnte der Kläger den Rückgabeanspruch allerdings auch auf § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB stützen, weil die Beklagte dann ohne Rechtsgrund um den Besitz bereichert wäre. Soweit die Revisionserwiderung einen solchen Anspruch allein deshalb verneinen will, weil der Kläger im vorliegenden Rechtsstreit daneben nicht auch die Rückübereignung verlangen

könne, trifft diese Auffassung nicht zu. Über den Rücküberweisungsanspruch ist nicht rechtskräftig entschieden, er ist lediglich nicht mehr rechtshängig (s. unten II). Damit steht auch nicht mit Rechtskraftwirkung fest, ob der Beklagten das Eigentum an dem streitgegenständlichen Grundstück verbleibt. Es ist kein Grund ersichtlich, warum der Kläger einen Rückgabeanspruch nur zusammen mit einem Rücküberweisungsanspruch sollte geltend machen können.

Die Revision hält den Kaufvertrag für sittenwidrig. Sie verweist dazu auf den unter Sachverständigenbeweis gestellten Vortrag des Klägers, die streitgegenständlichen Grundstücke seien zu einem Preis von 11,90 DM/qm verkauft worden, ein Preis von 25 DM/qm sei aber erzielbar gewesen. Richtig ist, daß nach ständiger Rechtsprechung des Senats von einem besonders groben Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung ausgegangen werden kann, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (vgl. z.B. Senatsurt. v. 8. November 1991, V ZR 260/90, NJW 1992, 899, 900) und ein solches Mißverhältnis in der Regel den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten zuläßt (vgl. z.B. Senatsurt. v. 23. Juni 1995, V ZR 265/93, NJW 1995, 2635, 2636). Das Berufungsgericht unterstellt ein solches Mißverhältnis zwischen Verkehrswert und Kaufpreis, will die genannte Senatsrechtsprechung aber auf den vorliegenden Fall nicht übertragen, weil nicht ein Einzelobjekt, sondern eine Reihe sanierungsbedürftiger Mietwohngrundstücke verkauft worden seien und in den neuen Ländern in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung die Entwicklung der Mieten und Grundstückspreise nur schwer einschätzbar gewesen seien.

Ob diese Erwägungen des Berufungsgerichts für sich allein schon die Annahme einer verwerflichen Gesinnung auf der unterstellten Grundlage eines besonders groben objektiven Wertmißverhältnisses ausschließen, mag offenbleiben. Der Rückschluß aus dem Wertmißverhältnis gilt nicht ausnahmslos, unter besonderen Umständen läßt er sich nicht ziehen (vgl. Senatsurt. v. 18. Januar 1985, V ZR 123/83, WM 1985, 948 ff). So liegt der Fall hier. Der Senat kann auf der Grundlage des festgestellten Sachverhalts die Frage der Sittenwidrigkeit selbst beurteilen (vgl. BGHZ 107, 92, 96). Hierbei ist auf alle Umstände im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abstellen. Von besonderer Bedeutung ist im vorliegenden Zusammenhang, daß die Vertragsparteien ein Verkehrswertgutachten eingeholt hatten, das die Grundlage für den festgelegten Kaufpreis bildete. Es kommt im Ergebnis zu einem Verkehrswert des Grundstücks von 40.000 DM. Dieser Wert liegt damit noch um 20.000 DM unter dem vereinbarten Kaufpreis von 60.000 DM, wobei der Gutachter noch nicht einmal die von der Beklagten zu übernehmenden Dienstbarkeiten (u.a. Wegerechte) als wertmindernd berücksichtigt hat. In einem solchen Fall kann regelmäßig das subjektive Tatbestandselement der Sittenwidrigkeit nicht mehr ohne weiteres vermutet werden (vgl. auch Senatsurt. v. 18. Januar 1985, aaO).

Die Revision macht allerdings geltend, es habe an der notwendigen Neutralität des Gutachters gefehlt und hat hierzu auf den Umstand hingewiesen, daß die Beklagte dem Geschäftsführer A [REDACTED] der begutachtenden Firma (BBV-B [REDACTED]- und V [REDACTED] GmbH) 1985 Generalvollmacht erteilt hatte. Daraus läßt sich aber nicht zwingend entneh-

men, die Beklagte habe annehmen müssen, das von Dipl. Ing. Urland gefertigte Gutachten sei grob unrichtig. Dies folgt auch nicht aus dem Vortrag des Klägers (im Rahmen der Streitverkündung an die BBV GmbH) zu angeblichen Mängeln dieses Gutachtens. Für das mit einem Mietwohnhaus bebaute Grundstück ist grundsätzlich die Wahl der Ertragswertmethode nicht zu beanstanden. Soweit der Kläger meint, ein nach dieser Methode auf der Grundlage nicht marktgerechter Mieten in den neuen Ländern geschätzter Verkehrswert sei zwangsläufig verzerrt, ist übersehen, daß der Gutachter unter ausdrücklichem Hinweis auf die Schwierigkeiten einer Verkehrswertermittlung eine alternative Bewertung nach dem Mietniveau ähnlicher Lage in den alten Bundesländern vorgenommen und dann die geschätzten Kosten für die erheblichen und notwendigen Instandsetzungen abgezogen hat. Es geht im vorliegenden Zusammenhang auch nicht allein um die möglichen Mängel des Gutachtens, sondern darum, ob die Beklagte davon ausgehen mußte, das Ergebnis des Gutachtens stehe in einem groben Mißverhältnis zum wirklichen Verkehrswert.

Nicht außer acht gelassen werden darf im vorliegenden Zusammenhang schließlich auch der Ausgangspunkt der erwähnten Senatsrechtsprechung. Ein Rechtsgeschäft, das den Wuchertatbestand des § 138 Abs. 2 BGB nicht in allen Punkten erfüllt, kann nach § 138 Abs. 1 nichtig sein, wenn ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht und weitere Umstände hinzutreten, insbesondere der Begünstigte aus verwerflicher Gesinnung gehandelt hat. Das hat die Rechtsprechung angenommen, wenn der begünstigte Vertragsteil die wirtschaftlich schwächere Lage des anderen Teils bewußt zu seinem Vorteil ausnutzt oder sich

leichtfertig der Einsicht verschließt, daß sich der andere nur unter dem Zwang der Verhältnisse auf den ungünstigen Vertrag einläßt. Einem wirtschaftlichen Zwang zum Eingehen auf ungünstige Vertragsbedingungen stehen die in § 138 Abs. 2 BGB genannten sonstigen Umstände in ihren Auswirkungen auf die freie Willensentschließung gleich. Auch wenn der Begünstigte sich grob fahrlässig der Einsicht verschließt, daß der andere Vertragsteil den Vertrag nur aus Unerfahrenheit, Mangel an Urteilsvermögen oder erheblicher Willensschwäche geschlossen hat, liegt sittenwidriges Verhalten vor. Es geht insoweit immer nur um die Berücksichtigung der Lebenserfahrung, daß in der Regel außergewöhnliche Leistungen nicht ohne Grund zugestanden werden und der Begünstigte diese Erfahrung teilt (vgl. Hagen/Brambring, Der Grundstückskauf, 6. Aufl. Rdn. 31 und 32 m.w.N. zur Rechtsprechung des BGH). In diesem Zusammenhang kann hier nicht unberücksichtigt bleiben, daß der Verkauf durch den geschäftserfahrenen Konkursverwalter im Rahmen des seit 1971 laufenden Verfahrens zur Verwertung der Masse erfolgte und zwar in einer zusammenhängenden Vereinbarung über zahlreiche sanierungsbedürftige Mietwohngrundstücke vor dem Hintergrund der nach der Wiedervereinigung noch vorhandenen Bewertungsschwierigkeiten. Bei einem derartigen Geschäft gibt es keinen Ansatz dafür, die Käuferin habe eine beim andern Teil bestehende Schwächesituation (welcher Art auch immer) ausgebeutet.

Im Rahmen einer Gesamtwürdigung aller vorgenannten Umstände läßt sich deshalb aus dem behaupteten Wertmißverhältnis allein ein Rückschluß auf eine verwerfliche Gesin-

nung der Beklagten nicht ziehen. Andere Tatsachen hat der Kläger nicht vorgetragen.

Ist eine Sittenwidrigkeit des einschlägigen Vertrages nicht zu bejahen, dann kommt es auch nicht mehr auf die Frage an, ob dem Herausgabeanspruch des Klägers § 817 Satz 2 BGB entgegenstünde und ob er sich das von ihm behauptete Verhalten seines Vorgängers im Amt des Verwalters anrechnen lassen muß (vgl. auch BGHZ 106, 169 ff).

II.

Unzulässig ist die Revision in ihrem Hilfsantrag auf Rückauflassung.

Richtig ist zwar, daß das Berufungsgericht über die Hilfsanschlußberufung des Klägers hätte entscheiden müssen. Sie war als bedingte Anschließung zulässig (vgl. BGH, Urt. v. 8. Januar 1986, VIII ZR 292/84, NJW-RR 1986, 874, 875 ff) und konnte auch zum Zwecke der Klageerweiterung eingelegt werden (vgl. BGH, Urt. v. 12. Mai 1992, VI ZR 118/91, NJW 1992, 2296). Da das Berufungsgericht die Berufung der Beklagten für begründet hielt, war auch die innerprozessuale Bedingung eingetreten und damit eine Entscheidung über den hilfsweise geltend gemachten Rückauflassungsanspruch veranlaßt. Der Kläger hat aber versäumt, rechtzeitig insoweit eine Urteilsergänzung zu beantragen (§ 321 ZPO). Auch wenn man davon ausgeht, daß die Zweiwochenfrist (§ 321 Abs. 2 ZPO) erst mit Zustellung des Tatbestandsberichtigungsbeschlusses beginnt (vgl. BGH, Beschl.

v. 18. Februar 1982, VIII ZR 39/82, NJW 1982, 1821, 1822), ist diese Frist längst abgelaufen. Dies hat zur Folge, daß der Rückauflassungsanspruch nicht mehr rechtshängig ist. Mit der Revision kann der Kläger ihn nicht wieder in den Rechtsstreit einführen (vgl. BGH, Urt. v. 6. Dezember 1989, VIII ZR 310/88, BGHR ZPO § 321 Abs. 1, Entscheidungsformel 1 m.w.N.; MünchKomm-ZPO/Musielak, § 321 Rdn. 10 a.E.; Stein/Jonas/Leipold, ZPO, 20. Aufl., § 321 Rdn. 14; Thomas/Putzo, ZPO, 19. Aufl., § 321 Rdn. 3). Das Berufungsgericht hatte in seinem Beschluß zur Tatbestandsberichtigung auch ausdrücklich darauf hingewiesen, daß ein Antrag auf Urteilsergänzung nicht gestellt worden war.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Vogt

Wenzel

Tropf

Schneider

Klein