

10

V ZR 27/54

Verkündet
am 22. April 1955
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Bücherrevisors Wilhelm F. [REDACTED] in G. [REDACTED],
U. [REDACTED] d. [REDACTED] U. [REDACTED],

Beklagten, Berufungs- und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den wegen Verschwendung entmündigten Curt T. [REDACTED] in
G. [REDACTED], E. [REDACTED] strasse, vertreten durch seinen Vor-
mund, den Makler Gustav Sch. [REDACTED] in G. [REDACTED], M. [REDACTED]-
[REDACTED] Strasse,

Kläger, Berufungs- und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 22. April 1955 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. v. Normann, Dr. Oechßler, Dr. Großmann und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des
6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom
10. November 1953 wird auf Kosten des Beklagten
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien haben am 20. Januar 1949 zu Protokoll des Notars Heinrich En[REDACTED] in G[REDACTED] (Nr 6/1949) folgenden Grundstückstauschvertrag geschlossen:

"§ 1

Herr Kurt T[REDACTED] ist Eigentümer des in G[REDACTED], E[REDACTED]strasse [REDACTED], belegenen Hausgrundstücks, eingetragen im Grundbuch von G[REDACTED], Band 110 Blatt 2677. Herr Wilhelm F[REDACTED] ist Eigentümer des in Bad L[REDACTED], B[REDACTED]strasse [REDACTED], belegenen Hausgrundstückes, eingetragen im Grundbuch von Bad-L[REDACTED] Band 39 Blatt 1202. Sie tauschen hiermit die Grundstücke gegeneinander aus.

§ 2

Jeder Erwerber übernimmt das Grundstück mit den darauf eingetragenen Lasten und Schulden, letzte mit den Zinsen vom 1. April 1949 ab.

§ 3

Beide Hausgrundstücke sind vermietet, worüber die Parteien die bestehenden Mietverträge eingesehen haben. Die Erwerber treten mit dem Tage der Übergabe in die bestehenden Mietverhältnisse ein.

§ 4

Die Übergabe soll am 1. April stattfinden. Gefahr, Lasten und Nutzungen gehen mit diesem Zeitpunkt auf den Erwerber über.

§ 5

Jede Partei trägt die Hälfte der Kosten des Vertrages und seiner Ausführung. Die in Frage kommende Grunderwerbssteuer fällt dem jeweiligen Erwerber zur Last.

Der Einheitswert des Grundstücks G[REDACTED], E[REDACTED]strasse [REDACTED], beträgt 16 800,- DM, der des Grundstücks Bad L[REDACTED], B[REDACTED]strasse [REDACTED], ist zur Zeit unbekannt, da das Haus ausgebaut worden ist und Arbeiten an ihm zur Zeit noch ausgeführt werden. Die Parteien sind sich darüber im klaren, dass beide Grundstücke gleichwertig sind, so daß eine Zuzahlung seitens einer der Parteien nicht in Frage kommt."

- 3 -

Sie haben sich gleichzeitig die ausgetauschten Grundstücke gegeneinander aufgelassen und die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch beantragt. Das Grundstück in G [REDACTED] ist am 22. April 1949 auf den Beklagten umgeschrieben worden; eingetragener Eigentümer des Grundstückes in L [REDACTED] ist noch der Beklagte.

Der Kläger wurde durch Beschluss des Amtsgerichts in Gütersloh vom 30. Juli 1949 (4 E 8/49 Bl 11) wegen Verschwendung entmündigt. Dieser Entmündigung, die von dem Wohlfahrtsamt der Stadt G [REDACTED] bereits durch Schreiben vom 7. Juni 1949 bei dem Amtsgericht angeregt worden war, hatte der Kläger zu Protokoll des Amtsgerichts vom 28. Juni 1949 zugestimmt.

Schon vor seiner Entmündigung erhob der Kläger sowohl gegen seinen Vertragsgegner F [REDACTED] als auch gegen den Grundstücksmakler K [REDACTED] in G [REDACTED], der bei dem vorerwähnten Grundstückstausch für ihn als Makler tätig gewesen war, Klage (zugestellt an F [REDACTED] am 8. Juli 1949 und an K [REDACTED] am selben Tage). Er beantragte anfänglich,

den Beklagten F [REDACTED] zu verurteilen, das im Grundbuch von G [REDACTED] Bd 110 Bl 2677 verzeichnete Grundstück an ihn zurückaufzulassen,

den Beklagten K [REDACTED] zu verurteilen, ihm allen Schaden zu ersetzen, der ihm durch den notariellen Grundstückstauschvertrag erwachsen werde.

Nach der Entmündigung des Klägers wurde die von ihm erhobene Klage durch seine Vormünder (zunächst Kaufmann Wilhelm St [REDACTED], dann Glasermeister Konrad Br [REDACTED], beide in G [REDACTED]) fortgeführt. Im Laufe der ersten Instanz erklärte der Kläger, dass er von dem Beklagten F [REDACTED] hinsichtlich des streitigen Grundstücks in erster Linie Grundbuchberichtigung zu seinen Gunsten, hilfsweise Rück-



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

auflassung verlange.

Da das Landgericht durch Teilurteil vom 15. Juni 1950 nur über die Klage gegen F [REDACTED] (und zwar zu Gunsten des Klägers) entschieden hat, über die Klage gegen K [REDACTED] dagegen noch keine Entscheidung ergangen, folglich der Rechtsstreit gegen K [REDACTED] noch im ersten Rechtszug anhängig ist, ist es in diesem Tatbestande nur notwendig, auf das Vorbringen hinsichtlich des Klägers und des Beklagten F [REDACTED], soweit es für die Entscheidung erheblich ist, einzugehen.

1. Der Kläger trägt zur Begründung der Klage im wesentlichen folgendes vor: Durch den Tausch des streitigen Grundstücks in G [REDACTED] gegen das Grundstück in L [REDACTED] habe der Beklagte F [REDACTED] Vermögensvorteile erhalten, welche den Wert seiner Leistung so überstiegen, dass Leistung und Gegenleistung, wie sie in dem Vertrage vom 20. Januar 1949 vereinbart seien, zu seinen (Klägers) Ungunsten in auffälligem Mißverhältnisse zueinander stünden. Dazu komme, dass der Beklagte F [REDACTED] bei dem Vertrag vom 20. Januar 1949 seine (Klägers) Notlage, seinen Leichtsinnsinn und seine Unerfahrenheit ausgebeutet habe. Daher sei der Vertrag vom 20. Januar 1949 einschliesslich der Auflassung des streitigen Grundstücks im Sinne des § 138 Abs 2 BGB wucherisch und nichtig. Die Nichtigkeit des Vertrages ergebe sich übrigens auch aus § 313 BGB. Der Beklagte F [REDACTED] habe ihm, wenn er den Vertrag abschliesse, einen grösseren Geldbetrag (mindestens 3 000 DM) als Darlehen zu geben versprochen; dies - nicht gehaltene - Versprechen habe mit dem Tauschvertrag in enger rechtlicher Beziehung gestanden und hätte deshalb nach § 313 Satz 1 BGB offensichtlich beurkundet werden müssen, was jedoch unterblieben sei.

Der Beklagte F. [REDACTED] beantragte, die gegen ihn gerichtete Klage abzuweisen. Er verteidigte sich damit, dass die Klage auf § 138 Abs 2 BGB nicht gestützt werden könne. In objektiver Beziehung liege kein auffälliges Mißverhältnis zu seinen Gunsten zwischen der am 20. Januar 1949 vereinbarten Leistung und Gegenleistung vor. Die auszutauschenden Grundstücke seien annähernd gleichwertig. Daß nicht die völlige objektive Wertgleichheit der auszutauschenden Grundstücke bei Abschluss des Vertrages vom 20. Januar 1949 vorausgesetzt worden sei, ergebe sich aus dem letzten Satz des § 6 dieses Vertrages: "Die Parteien sind sich darüber im klaren, dass beide Grundstücke gleichwertig sind, so daß eine Zuzahlung seitens einer der Parteien nicht in Frage kommt." In subjektiver Beziehung könne davon keine Rede sein, dass er die Notlage oder den Leichtsinnsinn oder die Unerfahrenheit des Klägers ausgenutzt habe. Dass der Kläger das Haus in L. [REDACTED] zum ersten Male am 5. April 1949 besichtigt habe (die Übergabe sollte nach dem Vertrage vom 20. Januar 1949 am 1. April 1949 stattfinden), gehe zu Lasten des Klägers, der ja schon vor dem Vertrag die Möglichkeit gehabt habe, sich das Haus anzusehen. Eine Aufstellung der aus dem Hause in L. [REDACTED] zu erzielenden Mieten, d. h. des Bruttomietetrages, habe der Kläger von ihm schon vor dem Vertrage vom 20. Januar 1949 erhalten.

Von einem Darlehen an den Kläger sei vor dem Vertrag vom 20. Januar 1949 nicht die Rede gewesen. Erstmalig in einem Brief vom 5. April 1949 folgenden Wortlauts:

"Der Tauschvertrag ist nur unter der ausdrücklichen Vereinbarung abgeschlossen, dass Sie mir zur Bezahlung meiner Schulden einige tausend DM. etwa 3 - 4 Tausend, vorschießen sollten. Ausserdem war vereinbart, daß der

Schuldbetrag in der Weise gedeckt werden sollte, daß ich gehalten war, Ihnen von der mir zu vereinnahmten Miete aus dem Hause in L[REDACTED], B[REDACTED]strasse [REDACTED], monatlich DM 100.- abzutreten.

Herr K[REDACTED], mit dem ich heute über die Angelegenheit sprach, hat in Gegenwart meines Onkels unzweideutig erklärt, dass der Vertrag nur dann Rechtsgültigkeit haben sollte, bzw. erhielte, wenn das von Ihnen versprochene Darlehen gegeben würde.

Ich ersuche Sie hiermit, mir den vereinbarten Betrag innerhalb einer Woche spätestens aber bis zum 16. April zu zahlen.

Sollten Sie wider Erwarten die Frist fruchtlos verstreichen lassen, trete ich vom Vertrage zurück."

habe der Kläger eine mit dem Vertrag vom 20. Januar 1949 zusammenhängende Zusage eines Darlehns von 3 000 bis 4 000 DM behauptet. Er habe darauf dem Kläger durch einen Brief seines Prozeßbevollmächtigten vom 19. April 1949 mitteilen lassen, dass er zur Hergabe eines Darlehns, jedoch ohne Anerkennung einer Pflicht zur Darlehnsgewährung, unter bestimmten Voraussetzungen bereit sei, worauf der Prozeßbevollmächtigte des Klägers seinem Prozeßbevollmächtigten am 10. Mai 1949 geantwortet habe:

"Mein Auftraggeber erfuhr durch Herrn K[REDACTED], daß Ihr Mandant sich bereit erklärt hat, meinem Auftraggeber das zugesagte Darlehn in Höhe von 3-4000 DM zu gewähren. Mein Auftraggeber ist bereit, das Darlehn grundbuchlich zu sichern. Ich bitte höflichst um Mitteilung, ob die Zusage des Herrn K[REDACTED] zutrifft und welche Bedingungen Ihr Mandant hinsichtlich des zu gewährenden Darlehns stellt. Nach Bekanntgabe derselben will mein Auftrag-

geber, sofern die Bedingungen akzeptabel sind, eine entsprechende Darlehnsurkunde durch mich unverzüglich aufsetzen lassen.

Eine Zusicherung über die Mieteinnahmen ist seitens Ihres Auftraggebers gegeben worden. Welche andere Bedeutung sollte sonst die Aufstellung über die einkommenden Mieten haben, die Ihr Auftraggeber meinem Mandanten gemacht und ausgehändigt hat. Wie ich heute höre, hat mein Auftraggeber allerdings die volle Miete erhalten und inzwischen sind auch wohl die leerstehenden Wohnungen vermietet worden.

In Anbetracht dieses Sachverhaltes ist mein Auftraggeber bereit, die bisher erhobenen Einwände fallen zu lassen, wenn Ihr Auftraggeber das zugesagte Darlehn unverzüglich zu annehmbaren Bedingungen gewährt. Die Angelegenheit muss aber baldigst zum Abschluss kommen. Ich bitte daher um Ihre unverzügliche Stellungnahme."

Der Kläger habe von dem Angebot, ihm ein Darlehn zu gewähren, jedoch keinen Gebrauch gemacht.

Das Landgericht vernahm über den Wert der ausgetauschten Grundstücke als Sachverständigen den Baumeister H. [REDACTED], der in einem ausführlichen Gutachten zu dem Ergebnis kam, der Verkehrswert des streitigen Hauses in G. [REDACTED] (unter Berücksichtigung der dinglichen Belastungen bzw. der Lastenausgleichsabgabe) betrage 33 700 DM, der Verkehrswert des eingetauschten Grundstücks in L. [REDACTED] dagegen nur 860 DM. Er bemerkte dazu, dass die Mieten des streitigen Grundstücks sich bei vernünftiger wirtschaftlicher Nutzung um 800 bis 1 000 DM erhöhen liessen, wodurch der Verkehrswert des Grundstücks um etwa 16 000 DM steigen würde. Hinsichtlich des Grundstücks in L. [REDACTED] wies er

darauf hin, dass das auf ihm stehende Gebäude ein sehr altes bäuerliches Fachwerkhaus sei, welches erst durch den Beklagten F [REDACTED] in so minderwertiger Weise zu einem mehrere Notwohnungen enthaltenden Gebäude ausgebaut sei, daß die gegenwärtig gezahlten Mieten nicht auf die Dauer erzielt werden könnten. Es komme bei diesem Gebäude hinzu, dass alle Teile des Gebäudes sehr schadhaft und in starkem Masse reparaturbedürftig seien. Übrigens stehe das Haus in L [REDACTED] unter Denkmalschutz, sodaß sein Eigentümer an der beliebigen Ausnutzung des Grundstücks durch die Denkmalschutzvorschriften gehindert sei.

Durch Teilurteil vom 15. Juni 1950 verurteilte das Landgericht den Beklagten F [REDACTED],

der Berichtigung des Grundbuchs von G [REDACTED] Band 110 Blatt 2677 dahin zuzustimmen, dass der Kläger als Eigentümer des dort verzeichneten Grundstücks G [REDACTED], E [REDACTED] strasse [REDACTED], wieder eingetragen werde.

2. Gegen dieses Urteil legte der Beklagte F [REDACTED] Berufung ein und beantragte,

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage gegen ihn abzuweisen.

Der Kläger beantragte,
die Berufung des Beklagten zurückzuweisen.

a) Im Berufungsrechtszuge stellte der Kläger noch die Behauptung auf, er sei bei dem Abschluss des Kaufvertrages vom 20. Januar 1949 und der gleichzeitigen wechselseitigen Auflassung nicht geschäftsfähig gewesen. Das Berufungsgericht holte über diese neue Behauptung des Klägers ein Gutachten des Nervenarztes Prof. Dr. Ko [REDACTED] ein, welcher

in einem ausführlichen Gutachten zu dem Ergebnis kam (GA II 189 ff): Der Kläger sei zwar nicht schwachsinzig, aber "infantil".

b) Der Beklagte F [REDACTED] ging seinerseits auf die Frage ein, ob die zwischen den Parteien am 20. Januar 1949 getätigten Rechtsgeschäfte (Tauschvertrag und wechselseitige Auflassung) als Wuchergeschäfte im Sinne des § 138 Abs 2 BGB nichtig seien.

Über den Wert der ausgetauschten Grundstücke hat das Berufungsgericht zwei schriftliche Gutachten des Sachverständigen Ma [REDACTED] eingeholt und diesen Sachverständigen vernommen. Es hat die beiden Grundstücke durch den Einzelrichter am 3. März 1951 besichtigen lassen. Schließlich hat das Berufungsgericht folgende Beweismittel herangezogen:

a) die Aussagen der Zeugen R [REDACTED], Hans-Wilhelm K [REDACTED] und Dr. Tr [REDACTED]; Einheitswertbescheid des Finanzamts in G [REDACTED] vom 9. Dezember 1950 für das dortige Grundstück (Stichtag: 1. Januar 1950);

b) die Bescheide des Finanzamts in G [REDACTED] über den Einheitswert des dortigen Grundstücks vom 9. Dezember 1950 (Stichtag: 1. Januar 1950) und des Finanzamts in W [REDACTED] vom 1. Januar 1948 (Stichtag: 1. Januar 1948) über den Einheitswert des Grundstücks in L [REDACTED]; die Auskunft des Finanzamts in P [REDACTED] vom 13. April 1951 über den Einheitswert des Grundstücks in L [REDACTED] (Stichtag: 1. Januar 1950);

c) die Auskunft des Oberkreisdirektors in P [REDACTED] vom 21. Mai 1950 über die Herabsetzung einer Miete des Gebäudes in L [REDACTED] sowie die Auskünfte der Stadt L [REDACTED] vom 8. Mai 1952 und der Stadt G [REDACTED] vom 14. Mai 1952 und

vom 5. November 1952, sowie über das streitige Grundstück in G [REDACTED] eine weitere Auskunft der Stadt G [REDACTED] vom 9. November 1953;

d) folgende Akten

die den Klüger betreffenden Entmündigungsakten 4 E 8/49 des Amtsgerichts in Gütersloh,

die Akten 2 K 101/53 und 3 K 170/53 des Landesverwaltungsgerichts in Minden,

ein Heft des Stadtdirektors der Stadt L [REDACTED] über den Wert des dortigen Grundstücks B [REDACTED] strasse [REDACTED],

ein Heft der Preisbehörde des Kreises P [REDACTED] über den Wert des Grundstücks in G [REDACTED], E [REDACTED] strasse [REDACTED],

ein den Kläger betreffendes Heft des Wohlfahrtsamtes der Stadt G [REDACTED].

Das Oberlandesgericht wies durch Urteil vom 10. November 1953 die Berufung des Beklagten F [REDACTED] gegen das Teilurteil des Landgerichts zurück. Ein Tatbestandsberichtigungsantrag des Beklagten F [REDACTED] vom 21. Dezember 1953 blieb ohne Erfolg.

Gegen das genannte Berufungsurteil hat der Beklagte F [REDACTED] Revision eingelegt. Sein Revisionsantrag geht dahin:

unter Aufhebung des Berufungsurteils die Klage abzuweisen;

hilfsweise: den Rechtsstreit zu anderweitiger Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

In materiellrechtlicher Hinsicht ist gerügt, dass das Berufungsurteil die §§ 138, 139 und 242 BGB verletzt, in prozessualer Hinsicht, dass es gegen den § 139 und mehrfach

gegen § 286 ZPO und gegen die sogenannten "Denkgesetze" verstoßen habe. Der Revisionskläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsurteil bejaht die Berechtigung der Klage, weil der Tauschvertrag vom 20. Januar 1949 wucherisch im Sinne des § 138 Abs 2 BGB gewesen sei, woraus die Nichtigkeit sowohl des Tauschvertrages als auch der zugehörigen Erfüllungsgeschäfte folge. Das Vorliegen der vom Kläger sonst noch zur Stützung des Klageantrages vorgetragenen Gründe hat das Berufungsgericht verneint, so insbesondere die Behauptung des Klägers, er sei bei Abschluss des Tauschvertrages vom 20. Januar 1949 und der gleichzeitig erklärten Auflassung der ausgetauschten Grundstücke nicht oder zumindest nicht voll geschäftsfähig gewesen.

Zunächst stellt das Berufungsgericht fest, dass zwischen der Leistung des Klägers und der Leistung des Beklagten ein auffälliges Mißverhältnis zu Ungunsten des Klägers insofern bestanden habe, als das Grundstück in L [REDACTED] im Januar 1949 erheblich weniger wert gewesen sei als das Grundstück in G [REDACTED] (S 23 des Berufungsurteils); damit sei die objektive Voraussetzung für die Anwendung des § 138 Abs 2 BGB erfüllt.

Sodann stellt das Berufungsgericht fest, dass der Kläger sich bei Abschluss des Tauschvertrages vom 20. Januar 1949 in einer Notlage befunden habe, der Tauschvertrag überdies auf den Leichtsinns und die Unerfahrenheit des Klägers zurückzuführen sei (S 24 des Berufungsurteils).

Schliesslich stellt das Berufungsgericht fest,

a) der Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks in G [REDACTED] und dem Wert des Grundstücks in L [REDACTED] sei so gross gewesen, dass er auch "dem unbefangenen Betrachter habe ins Auge fallen müssen" (S 23/24 des Berufungsurteils), womit offenbar gesagt werden sollte, dass der Beklagte sich bei Abschluss des Tauschvertrages vom 20. Januar 1949 dieses Wertunterschiedes bewusst gewesen sei;

b) der Beklagte habe erkannt, dass der Kläger sich bei Abschluss des Tauschvertrages vom 20. Januar 1949 in einer Notlage befunden und zugleich diesen Tauschvertrag auf Grund seines Leichtsinns und seiner Unerfahrenheit abgeschlossen habe (S 24 des Berufungsurteils).

II. Die Rügen der Revision können nicht durchdringen.

1. Die Frage, ob zwischen Leistung und Gegenleistung ein "auffälliges Missverhältnis" besteht, ist eine nur für den Einzelfall zu entscheidende Tatfrage, deren Nachprüfung daher dem Revisionsgericht entzogen ist, es sei denn, daß das Berufungsgericht den Begriff des "auffälligen Missverhältnisses" verkannt hat oder dass die Feststellung des Berufungsgerichts, dass ein "auffälliges Missverhältnis" zwischen Leistung und Gegenleistung bestehe, prozeßrechtlich zu beanstanden ist.

Der Revision ist zuzugeben, dass für die Entscheidung der Frage, ob zwischen Leistung und Gegenleistung ein "auffälliges Missverhältnis" bestand, auf die am 20. Januar 1949 gegebene Sach- und Rechtslage abzustellen war. Ihr kann aber nicht zugegeben werden, dass die einschlägigen Erwägungen des Berufungsgerichts im Ergebnis zu beanstanden sind.

Wenn man zunächst von der dinglichen Belastung, dem Hypothekensicherungsgesetz vom 2. September 1948 und dem Lastenausgleichsgesetz vom 14. August 1952 absieht, so soll nach Meinung des Beklagten die Feststellung des Berufungsgerichts, das Grundstück in L [REDACTED] sei erheblich weniger wert als das Grundstück in G [REDACTED], schon deswegen unzutreffend sein, weil der Sachverständige Ma [REDACTED] seinem Gutachten nicht die am 20. Januar 1949 für die beiden Grundstücke erzielbaren Mieten und die damals geltenden Bodenpreise zugrundegelegt habe; das Berufungsgericht hätte deshalb den Widerspruch des Beklagten gegen die Feststellungen, von denen der Sachverständige Ma [REDACTED] ausgegangen sei, berücksichtigen und die vom Beklagten angebotenen Gegenbeweise gemäss § 286 ZPO erheben müssen (I, 2 der Revisionsbegründung). Dass das Berufungsgericht nicht übersehen hat, dass der Sachverständige Ma [REDACTED] sein Gutachten auf den Zeitpunkt der Begutachtung abgestellt hat, ergibt sich daraus, dass es am Schluss seiner ausführlichen Darlegungen über den Wert der beiden Grundstücke die Überzeugung ausspricht, dass schon im Januar 1949 das Grundstück in L [REDACTED] erheblich weniger wert gewesen sei als das Grundstück in G [REDACTED]. Im übrigen lassen die Gründe des Berufungsurteils erkennen, dass das Gutachten des Sachverständigen Ma [REDACTED] für die vorerwähnte Überzeugung des Berufungsgerichts nicht den Ausschlag gegeben hat. *

Das Berufungsurteil berücksichtigt an erster Stelle den verschiedenen Bodenwert der beiden Grundstücke. Es lässt dahingestellt, ob der Bodenpreis des Grundstücks in L [REDACTED] (Grösse 963 qm) mit 3,50 DM oder mit 4 DM je qm, oder "sogar noch etwas höher", den Bodenwert des Grundstücks in G [REDACTED] (Grösse 841 qm) mit 20 DM oder mit 28 DM zu bewerten gewesen sei, woraus sich für den Boden-

preis des Grundstücks in L [REDACTED] ein Gesamtbetrag von höchstens rund 4 000 DM, für den Bodenpreis des Grundstücks in G [REDACTED] ein Gesamtbetrag von mindestens rund 17 000 DM ergibt, und es verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass von dem Grundstück in G [REDACTED] nur 228 qm bebaut seien, so dass über 600 qm zur Bebauung und damit günstigeren Ausnutzung des Grundstücks verfügbar seien, wogegen die Möglichkeit, den unbebauten Teil des Grundstücks in L [REDACTED] zu bebauen, fehle oder mindestens sehr zweifelhaft sei. Auf Grund dieser von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen kommt das Berufungsurteil zu dem Ergebnis, dass zwischen dem Wert der beiden Grundstücke ein "einschneidender Unterschied" selbst dann bestehe, wenn sie "im übrigen" - womit in diesem Zusammenhang offenbar die Ertragsfähigkeit gemeint ist - völlig gleichwertig seien.

Hieraus ergibt sich an zweiter Stelle, daß das Berufungsgericht äusserstenfalls angenommen hat, die Ertragsfähigkeit der beiden Grundstücke sei die gleiche gewesen. Auch hiergegen hat die Revision nichts Triftiges vorgebracht. Der Beklagte hat im zweiten Rechtszuge angegeben, daß am 20. Januar 1949 der Mietertrag des Grundstücks in L [REDACTED] monatlich 275,60 DM, der Mietertrag des Grundstücks in G [REDACTED] monatlich 181,50 DM betrug (Anlagen zum Schriftsatz vom 2. Juli 1951). Dieser Unterschied zwischen den Mieterträgen der beiden Grundstücke ist jedoch nicht so erheblich, dass er den schon behandelten Unterschied der beiden Bodenpreise einerseits, den noch zu behandelnden Unterschied für Reparaturaufwand und den Unterschied der Pfandbelastung der ausgetauschten Grundstücke auch nur annähernd wettmachen kann. Wenn die Revisionsbegründung (unter I, 3) ausführt, der Kläger (richtig: dessen Vormund) habe die Mieter des Grundstücks in L [REDACTED], und zwar teilweise mit Erfolg veranlasst, Mietherabsetzungsanträge bei der Preisbehörde zu stellen, so kann sie damit

nicht gehört werden. Soweit diese Anträge für begründet erachtet wurden, waren die Mieten des Grundstücks in L [REDACTED] eben schon bei Abschluss des Tauschvertrages vom 20. Januar 1949 überhöht. Der Kläger war nicht gehalten, sich überhöhte Mieten bei der Berechnung des Mietertrages des Grundstücks in L [REDACTED] anrechnen zu lassen. Folglich hat der Kläger (ohne dessen Vormund) nicht gegen Treu und Glauben verstossen, geschweige denn arglistig gehandelt, wenn er einzelne Mieter des Grundstücks in L [REDACTED] veranlaßt haben sollte, bei der Preisbehörde Anträge auf Herabsetzung der Miete zu stellen. Daher war das Berufungsgericht nach § 286 ZPO nicht verpflichtet, insoweit auf die Beweisanträge des Beklagten einzugehen.

An dritter Stelle kam es, wie dem Revisionskläger zugegeben ist, darauf an, welcher Betrag für das Haus in L [REDACTED] einerseits, für das Haus in G [REDACTED] andererseits nach dem Stande vom 20. Januar 1949 für die notwendigen Reparaturen aufzuwenden gewesen wäre. Diese Aufwendungen waren bereits durch den Sachverständigen H [REDACTED] für das Haus in L [REDACTED] als weit erheblicher bezeichnet worden als die Aufwendungen für das Haus in G [REDACTED]; der Sachverständige Ma [REDACTED] hat diese Aufwendungen für das Haus in L [REDACTED] mit 8 300 DM, für das Haus in G [REDACTED] dagegen mit 2 800 DM beziffert. Beide Sachverständigen stimmen mithin darin überein, dass die Aufwendungen für das Gebäude in L [REDACTED] bedeutend höher zu veranschlagen waren als die Aufwendungen für das Grundstück in G [REDACTED]. Es ist nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht sich diese Auffassung der beiden Sachverständigen zu eigen gemacht hat. Dass das Berufungsgericht den Reparaturaufwand für die beiden Gebäude überhaupt - wie die Revision meint - ausser Acht gelassen habe, trifft nicht zu; das Berufungsurteil ist auf diese Frage eingegangen

(S 20/21) und hat ausgesprochen, der Eigentümer des Grundstücks in G [REDACTED] werde es hinsichtlich der Reparaturen "einfacher haben" als der Eigentümer des Hauses in L [REDACTED] (S 21 des Berufungsurteils). Wenn die Revision ausführt, der Beklagte habe sich auf das Zeugnis des Hans-Walter K [REDACTED] dafür berufen, dass für die Instandsetzung des Grundstücks in G [REDACTED] 10 000 bis 15 000 DM aufzuwenden gewesen wären, so verkennt sie, daß der Beweisantritt sich nur darauf bezog, dass der Kläger den Reparaturaufwand auf 10 000 bis 15 000 DM angegeben habe. Diesen Beweisantritt konnte das Berufungsgericht übergehen, ohne gegen § 286 ZPO zu verstossen, da es nicht darauf ankam, welche Vorstellungen sich der Kläger gemacht hat, sondern darauf, welcher Reparaturaufwand tatsächlich erforderlich war. Mit hin ist gegen die Meinung des Berufungsgerichts, der notwendige Reparaturaufwand für das Haus in G [REDACTED] sei grösser gewesen als der notwendige Reparaturaufwand für das Haus in L [REDACTED], nichts einzuwenden.

An vierter Stelle war die Frage zu behandeln, wie am 20. Januar 1949 die beiden Grundstücke pfandrechtlich belastet waren. Auch über diese Frage ist das Berufungsurteil, entgegen der Meinung der Revisionsbegründung (II, 4), nicht hinweggegangen; es hat vielmehr ausdrücklich hervorgehoben (S 18), daß am 20. Januar 1949 auf dem Grundstück in G [REDACTED] damals zwei Hypotheken von zusammen 2 250 RM lasteten, das Grundstück in L [REDACTED] dagegen mit einer Hypothek von 11 000 RM belastet war. Demnach war am 20. Januar 1949 die Pfandbelastung des Grundstücks in G [REDACTED] mit 2 250 DM, die Pfandbelastung des Grundstücks in L [REDACTED] mit 11 000 DM anzusetzen, von welchen Beträgen je 1/10 auf die umgestellten Pfandrechte, je 9/10 auf die Umstellungsgrundschild entfielen. Daraus ergab sich zu Ungunsten des Klägers ein weiterer Wertunterschied von fast

10 000 DM. Änderungen in der Belastung der beiden Grundstücke nach dem 20. Januar 1949 durch Hypothekengewinnabgabe und den Lastenausgleich mussten als nachträglich eingetreten und für die Parteien am 20. Januar 1949 nicht vor-
aussehbare Ereignisse ausser Betracht bleiben; insofern hat die Revision auch keine Angriffe gegen das Berufungs-
urteil erhoben.

Nicht ausdrücklich berücksichtigt hat das Berufungsgericht die sog. laufenden Grundstücksausgaben nach dem Stande vom 20. Januar 1949, also insbesondere die Aufwendungen für Grund- und Gebäudesteuer, für Wassergeld und Schornsteinfegergebühren und ähnliches, für kleinere Reparaturen, für Verzinsung der Hypotheken und der Umstellungsgrundschulden, schliesslich auch nicht die Abschreibungen für Wertverminderung. Auch dies hat die Revision nicht beanstandet. Die erwähnte Unterlassung des Berufungsgerichts erklärt sich offensichtlich damit, dass das Berufungsgericht angenommen hat, dass sich bei Berücksichtigung dieser laufenden Grundstücksausgaben nichts zum Vorteil des Beklagten ergebe. Dass dies die Meinung des Berufungs-
urteils gewesen sein muss, ergibt sich übrigens auch aus zwei von ihm erwähnten Umständen, nämlich einmal daraus, dass nach seinen Feststellungen nach dem Stande vom 20. Januar 1949 für das Grundstück in L [REDACTED] jährlich 200 DM mehr an Grundpfandzinsen (einschliesslich der Leistungen auf die Umstellungsgrundschuld) aufzubringen waren als für das Grundstück in G [REDACTED] (S 18 des Berufungs-
urteils), und zweitens daraus, daß der schlechte Zustand des Hauses in L [REDACTED] höhere laufende Aufwendungen für die Unterhaltung dieses Hauses erfordere als für die Unterhaltung des rund 200 Jahre jüngeren Hauses in G [REDACTED].

Wenn man alles dies zusammenfaßt, so kann kein Zweifel an der Feststellung des Berufungsurteils bestehen, daß zwischen der Leistung des Klägers und der Gegenleistung des Beklagten F [REDACTED] nach Maßgabe des Tauschvertrages vom 20. Januar 1949 ein auffälliges Mißverhältnis zu Ungunsten des Klägers bestanden hat. Wenn das Berufungsurteil mit den Worten des Sachverständigen Ma [REDACTED] (GA II, 129) ausspricht, das Grundstück in L [REDACTED] sei "erheblich weniger" wert gewesen als das Grundstück in G [REDACTED] (S 22 des Berufungsurteils), so hat es sich lediglich ungenau ausgedrückt. Da das Berufungsgericht den Tauschvertrag vom 20. Januar 1949 ausdrücklich als wucherisch bezeichnet hat, so kann es nur gemeint haben, der Wert beider Grundstücke habe zueinander in einem auffälligen Missverhältnis gestanden.

Die Revision verweist schliesslich noch darauf, dass das Berufungsgericht ausgesprochen habe (S 23), der Kläger habe im Januar 1949 sein Grundstück in G [REDACTED] höchstens für 20 000 DM verkaufen können. Dieser Hinweis der Revision ist insofern tatsächlich unrichtig, als das Berufungsgericht lediglich von dem etwaigen Verkauf an einen einzelnen, namhaft gemachten angeblichen Kaufinteressenten (Br [REDACTED]), nicht aber von einem Verkauf und dem dabei erzielbaren Preise überhaupt gesprochen hat. Im übrigen hat das Berufungsgericht bemerkt, daß über ein halbes Jahr nach der Währungsreform kein Geschäftsmann erhebliche Beträge aus seinem Betriebe zu ziehen und in Häusern anzulegen geneigt war; diese Tatsache beweiße daher nichts für den "inneren Wert" des Grundstücks in Gütersloh. Die letztere Bemerkung ist allerdings wenig glücklich; denn ein Grundstück kann in der Tat in einem gegebenen Zeitpunkt nur einen (wenngleich nicht immer auf Heller und Pfennig berechenbaren) Verkehrswert (gemeinen

Wert) haben und nicht noch einen von diesem Wert verschiedenen und gemäss § 138 BGB zu beachtenden "inneren" Wert. Zutreffend ist dagegen die Bemerkung des Berufungsgerichts, dass um die Jahreswende 1948/1949 die Geldknappheit noch nicht in dem Maße behoben war, dass für jemand, der sein Kapital anlegen wollte, ein erheblicher Anreiz bestand, für dieses Kapital ein Miethaus zu erwerben, zumal wenn die Mieten "gebunden" waren und solange der sog. Lastenausgleich noch bevorstand. Aber durch diese Erwägungen ist der Beklagte deshalb nicht beschwert, weil sie nicht nur auf das Grundstück des Klägers in G [REDACTED], sondern mindestens ebenso auch auf das Grundstück des Beklagten in L [REDACTED] zutrafen und daher das Wertverhältnis zwischen den beiden Grundstücken nicht berühren. Daraus folgt, dass das Berufungsgericht mit den vorstehenden Erwägungen, entgegen der Meinung der Revision (I, 5 der Revisionsbegründung), seinen sonstigen Erwägungen nicht widersprochen hat.

2. Die Revisionsbegründung (II, 1 bis 3) wendet sich sodann gegen die Annahme des Berufungsgerichts, der Kläger habe den Tauschvertrag vom 20. Januar 1949 in einer Notlage und auf Grund seines Leichtsinns und seiner Unerfahrenheit abgeschlossen. Auch damit kann sie nicht gehört werden.

a) Ob sich der Kläger bei Abschluss des Tauschvertrages vom 20. Januar 1949 in einer Notlage im Sinne des § 138 Abs 2 BGB befunden hat, kann dahingestellt bleiben.

b) Dem Berufungsgericht ist jedenfalls darin zuzustimmen, dass der Kläger bei Abschluss des Tauschvertrages vom 20. Januar 1949 sehr leichtsinnig gehandelt hat. Der Revision kann darin nicht zugestimmt werden, dass ein

leichtsinniges Handeln des Klägers nicht erwiesen sei und dass die Tatsache, der Kläger habe den für ihn (nach Meinung des Berufungsgerichts) ungünstigen Tauschvertrag abgeschlossen, nichts für den Leichtsinns des Klägers beweise. Selbst wenn es, wie die Revision behauptet, zuträfe, dass der Kläger den Tauschvertrag vom 20. Januar 1949 aus "ganz bestimmten Absichten" abgeschlossen hat, so steht das nicht der Annahme einer leichtsinnigen, d. h. um Folge und Tragweite unbekümmerten Handlung des Klägers entgegen. Ob jemand im Rechtsverkehr leichtsinnig im Sinne des § 138 Abs 2 BGB handelt, ist nicht lediglich nach der subjektiven Auffassung des Handelnden, sondern zunächst nach den objektiven Umständen zu bestimmen; nicht nur der Dumme, sondern auch der Klügere kann gegebenenfalls im Wirtschaftsverkehr "leichtsinnig" handeln, wenn er davon absieht, sich die wirtschaftlichen Folgen seines Handelns klarzumachen. Es mag zu Gunsten des Beklagten unterstellt werden, dass der Kläger damals über die für die Bewertung seines Grundstücks in G [REDACTED] im wesentlichen maßgebenden Umstände (Bodenwert, Ertragswert, Aufwendungen für nachzuholende Reparaturen) sich eine annähernd zutreffende Vorstellung gemacht hat. Hinsichtlich des Grundstücks des Beklagten in L [REDACTED] trifft das jedoch nicht zu. Zwar hat der Beklagte in dem vom Kläger beauftragten Makler Wilhelm K [REDACTED] gerichteten Brief vom 3. Januar 1949 gewisse für den Wert des Grundstücks in L [REDACTED] erhebliche Angaben gemacht und der Kläger hat von dem Inhalt dieses Briefes nach der Aussage des Zeugen Hans-Wilhelm K [REDACTED] vor dem 20. Januar 1949 Kenntnis erhalten. Aber die in diesem Brief des Beklagten enthaltenen Angaben waren in mehrfacher Beziehung unzureichend. Den Bodenpreis (je qm) des Grundstücks in L [REDACTED] hat der Beklagte nicht beziffert; da, wie das Berufungsurteil ausführt (S 17), G [REDACTED] eine aufstre-

bende moderne Industriestadt, L [REDACTED] dagegen ein kleines, fast ländliches Bad ist, so lag für jeden, der nicht "leichtsinnig" handelte, die Annahme nahe, dass der Bodenpreis (je qm) in L [REDACTED] beträchtlich geringer sein würde als der Bodenpreis (je qm) des Grundstücks in G [REDACTED], so daß sich allein aus diesem Umstand, da das Grundstück in G [REDACTED] nicht erheblich kleiner ist als das Grundstück in L [REDACTED], beim Tausch der Grundstücke ein beträchtlicher Wertunterschied zu Ungunsten des Klägers ergeben musste. Die Angabe des Beklagten, der Einheitswert seines Grundstücks in L [REDACTED] von 1935 betrage 4 790 RM, war belanglos, weil dieser Einheitswert noch nicht die Wertänderungen auf Grund der inzwischen erfolgten oder geplanten Ausbauten berücksichtigte; seine weitere Angabe, der "neue" (berichtigte) Einheitswert seines Grundstücks werde etwa 20 000 DM betragen, war eine unverbindliche Schätzung. Grob leichtsinnig war es auch, dass der Kläger den Tauschvertrag vom 20. Januar 1949 unstreitig abschloss, ohne das Grundstück in L [REDACTED] zu besichtigen, obwohl der Zeuge Rech ihn auf die Notwendigkeit einer solchen Besichtigung hingewiesen hatte. Worauf die Bemerkung des Berufungsurteils beruht (S 24), der Kläger habe das Grundstück in L [REDACTED] durch den Zeugen Hans-Wilhelm K [REDACTED] besichtigen lassen, ist nicht ersichtlich. Ob der Beklagte K [REDACTED] das Grundstück in L [REDACTED] durch seinen Sohn hat besichtigen lassen und den Kläger über das Ergebnis der Besichtigung des - damals noch nicht vollständig ausgebauten - Hauses in L [REDACTED] unterrichtet hat, kann dahingestellt bleiben; denn dem Berufungsurteil ist darin beizupflichten, dass eine Besichtigung des Grundstücks in L [REDACTED] durch den Zeugen Hans-Wilhelm K [REDACTED] unzureichend war, weil für die Sachkunde des Zeugen nichts dargetan ist.

70

c) Da der Tauschvertrag vom 20. Januar 1949, wie soeben dargelegt ist, durch den Leichtsinns des Klägers zustande gekommen ist und da ferner, was noch auszuführen sein wird, gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, der Beklagte habe diesen Leichtsinns des Klägers ausgenutzt, keine begründeten Einwendungen erhoben werden können, so kann die Frage auf sich beruhen, ob der Tauschvertrag vom 20. Januar 1949 auch noch auf der Unerfahrenheit des Klägers beruht. Daher kommt es auf die hinsichtlich der Unerfahrenheit des Klägers in der Revisionsbegründung (unter II, 2) erhobenen Rügen nicht an.

3. Die Revision führt schliesslich aus, Wucher im Sinne des § 138 Abs 2 BGB könne nur angenommen werden, wenn die des Wuchers bezichtigte Vertragspartei einerseits gewußt habe, daß ihre Gegenleistung bei Vertragsabschluß wertmässig in auffallendem Mißverhältnisse zu der Leistung ihres Vertragsgegners gestanden habe, und andererseits sich dessen bewusst gewesen sei, daß für den Vertragsabschluss eine Notlage oder der Leichtsinns oder die Unerfahrenheit ihres Vertragsgegners den Ausschlag gegeben habe. Sie meint, das Berufungsgericht habe den ersten Umstand verkannt (III, 1 der Revisionsbegründung), den zweiten Umstand unter Verletzung prozeßrechtlicher Vorschriften (§ 139, § 286 ZPO) zu Ungunsten des Beklagten festgestellt. Auch hierin kann der Revision indessen nicht gefolgt werden.

a) Daß die Feststellung des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden ist, die im Tauschvertrage vom 20. Januar 1949 vereinbarte Leistung des Klägers habe zu der im selben Vertrage vereinbarten Gegenleistung des Beklagten objektiv in einem auffälligen Missverhältnis, und zwar zu Ungunsten des Klägers, gestanden hat, nicht bemängelt werden

kann, ist schon dargelegt worden. Es kommt also nur noch darauf an, ob der Beklagte sich bei Abschluss des Tauschvertrages vom 20. Januar 1949 dieses auffälligen Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung subjektiv bewusst war. Zwar hat das Berufungsgericht, wenn man seine Ausführungen wörtlich nimmt, allenfalls ausgeführt, der Beklagte habe sich bei Abschluss des Tauschvertrages vom 20. Januar 1949 des erwähnten auffälligen Mißverhältnisses zwischen der Leistung des Klägers und der Gegenleistung des Beklagten bewusst sein müssen. Indessen ergibt der Zusammenhang der Entscheidungsgründe des Berufungsgerichts, dass das Berufungsgericht davon überzeugt war, der Beklagte sei sich dessen bewusst gewesen, sich seines Grundstücks in L [REDACTED] [REDACTED], für das er in Lippspringe keinen Abnehmer habe finden können, durch Tausch gegen das ungleich wertvollere Grundstück in G [REDACTED] zu entäußern. Wenn sich die Revision (III, 1 der Revisionsbegründung) gegen die Feststellung des Berufungsgerichts wendet, der Beklagte habe sein Grundstück in L [REDACTED] durch den Tauschvertrag vom 20. Januar 1949 "günstig an den Mann bringen wollen", so ist das unbeachtlich, zumal nicht einmal gerügt ist, dass das Berufungsgericht insoweit prozeßrechtliche Vorschriften verletzt habe.

b) Unerheblich sind auch die Ausführungen der Revision, das Berufungsgericht habe zu Unrecht festgestellt, der Kläger habe bei Abschluss des Tauschvertrages vom 20. Januar 1949 (und der dazugehörigen Auflassung der getauschten Grundstücke) leichtsinnig im Sinne des § 138 Abs 2 BGB gehandelt und der Beklagte habe dies damals erkannt, insbesondere gewusst, dass der Kläger vor dem 20. Januar 1949 das Haus in L [REDACTED] in leichtsinniger

Weise nicht einmal besichtigt habe (S 25 des Berufungsurteils). Auch gegen diese Feststellungen des Berufungsurteils hat die Revisionsbegründung keine prozessualen Rügen erhoben. Diese Feststellung trägt daher das Berufungsurteil. Es ist deshalb gleichgültig, ob der Kläger, abgesehen davon, dass er bei dem Grundstückstausch leichtsinnig gehandelt hat, überdies dabei noch durch eine Notlage oder durch seine Unerfahrenheit bestimmt wurde. Wenn der Beklagte übrigens unter Beziehung auf § 139 ZPO rügt, er habe bei Abschluss des Tauschvertrages vom 20. Januar 1949 unter dem Eindruck gestanden, der Kläger sei durch seinen Makler (K[REDACTED] sen.) und den von ihm ausgewählten Notar gut und ausreichend beraten gewesen und das Berufungsgericht habe, wenn es das Gegenteil festgestellt habe, gegen § 139 ZPO verstossen, so kann der Revisionsbegründung schon deshalb nicht gefolgt werden, weil nichts dafür dargetan ist, dass der Tauschvertrag vom 20. Januar 1949 "aufs Sorgfältigste vorbereitet" worden ist (Schriftsatz des Beklagten vom 9. August 1950 S 11). Was der Makler K[REDACTED] zur "sorgfältigen Vorbereitung" des Tauschvertrages getan haben soll, ist überhaupt nicht ersichtlich. Ob der beurkundete Notar die Grundbücher der vom Tauschvertrag betroffenen Grundstücke eingesehen hat (§ 40 Abs 1 der Dienstordnung für Notare), wobei sich mindestens die sehr verschiedene hypothekarische Belastung der ausgetauschten Grundstücke ergeben hätte, lässt sein Protokoll vom 20. Januar 1949 nicht ersehen.

III. Da die Revision des Beklagten aus den vorstehenden Gründen zurückzuweisen war, treffen den Beklagten die Kosten des Revisionsrechtszuges (§ 97 Abs 1 ZPO).

Dr. Tasche

Dr. v. Normann

Dr. Oechßler

Dr. Großmann

Dr. Spieler