

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: -----nein

BGB § 138 Ba

- a) Zur Frage der verwerflichen Gesinnung bei einem Mißverhältnis zwischen Grundstückswert und Kaufpreis.
- b) Für das Vorliegen eines auffälligen Mißverhältnisses von Leistung und Gegenleistung kommt es auf die objektiven Werte dieser Leistungen und nicht auf das besondere Interesse eines Vertragsteils an.

BGH, Urt.v. 2. Mai 1969 - V ZR 32/66 - OLG Saarbrücken  
LG Saarbrücken

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V. ZR. 32/66

**URTEIL**

**Verkündet am**

2. Mai 1969

Wüst,

Justizhauptsekretär

**als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

der Firma E [REDACTED] GmbH in S [REDACTED],  
B [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch ihren Geschäftsführer  
Richard D [REDACTED], ebenda,

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Gertrude D [REDACTED] geb. Su [REDACTED]  
in S [REDACTED]-Sc [REDACTED], Sa [REDACTED] Str. [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Mai 1969 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Saarbrücken vom 11. Februar 1966 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verkaufte in notarieller Urkunde vom 18. April 1962 ihren 2/5-Miteigentumsanteil an dem Grundstück T-straße - in S an den inzwischen verstorbenen Ehemann und Rechtsvorgänger der Beklagten zum Preis von 180 000 DM. Der Ehemann der Beklagten, der ein Bruder des Geschäftsführers der Klägerin war, wurde als Eigentümer des verkauften Miteigentumsanteils im Grundbuch eingetragen und ist damit Eigentümer des ganzen Grundstücks geworden.

Zu dem Verkauf kam es, weil die K S von der Klägerin die Rückzahlung der dieser gewährten, durch Grundschulden auf dem verkauften Miteigentumsanteil in Höhe von 140 000 DM gesicherten Kredite verlangte, die Klägerin aber nicht über die hierzu erforderlichen Mittel verfügte.

Vor dem Verkauf hatte die Klägerin eine Grundstücks-schätzung durch den Architekten B vornehmen lassen.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Dieser kam am 20. März 1962 zu einem Wert des ganzen Grundstücks von 490 000 DM und nach Rücksprache mit dem Geschäftsführer der Klägerin am 9. April 1962 zu einem solchen von 635 000 DM. Nach diesen Schätzungen berechnet betrugen die Werte für den verkauften 2/5-Miteigentumsanteil 196 000 DM und 254 000 DM.

Nach dem Verkauf hat der von der Klägerin beauftragte Bausachverständige Be[REDACTED] das ganze Grundstück am 6. Oktober 1963 auf 770 000 DM geschätzt. Daraus ergibt sich für den verkauften Miteigentumsanteil ein anteiliger Wert von 308 000 DM.

Unmittelbar neben dem hier betroffenen Grundstück besaß der Ehemann der Beklagten noch Grundbesitz in Alleineigentum. Aus dem durch den Abschluß des Kaufvertrags entstandenen Gesamtbesitz ist am 15. Mai 1965 1/3 an die Firma E[REDACTED] AG in H[REDACTED] zum Preis von 700 000 DM zuzüglich einer lebenslänglichen Rente von 6 000 DM jährlich für die 66 Jahre alte Beklagte verkauft worden.

Die Klägerin hält den Kaufvertrag nach § 138 BGB für nichtig. Das in dieser Vorschrift geforderte auffällige Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung hat sie den aufgeführten Schätzungen entnommen und hinsichtlich der subjektiven Voraussetzungen der Vorschrift vorgetragen. Der Ehemann der Beklagten habe mit dem Direktor Sch[REDACTED] der K[REDACTED] S[REDACTED] zusammengewirkt, um die Klägerin zum Verkauf des 2/5-Anteils zu zwingen. Direktor Schors habe unter Hinweis auf die Bereitschaft des Ehemannes der Beklagten, den Anteil zu kaufen, mit der Zwangsvollstreckung von einem Tag auf den anderen gedroht, wenn die Klägerin nicht verkaufe. Nach der Besprechung des

Direktors Sch[REDACTED] mit dem Geschäftsführer der Klägerin habe diesen noch am gleichen Tag der Ehemann der Beklagten aufgesucht und ihn zum Verkauf zu bestimmen gesucht, indem er ihn an der Familienehre gepackt und gebeten habe, "den Namen Deutsch zu schützen, der sonst in die Zeitung komme". Außerdem habe der Ehemann der Beklagten bei einer Besprechung mit dem Sohn des Geschäftsführers der Klägerin, Karl-Heinz D[REDACTED], diesen aufgefordert, seinem Vater einen Kaufpreis von 180 000 DM vorzuschlagen. Auf den Hinweis des Sohnes, daß sich aus den Schätzungen des Architekten B[REDACTED] ein höherer Wert des 2/5-Anteils ergebe, habe der Ehemann der Beklagten dem Sohn erklärt, er wolle ihn "in seinem Testament" berücksichtigen, wenn er wunschgemäß handle. Später habe Karl-Heinz D[REDACTED] in dem verabredeten Sinne auf seinen Vater eingewirkt. Schließlich sei der Geschäftsführer der Klägerin zur Zeit des Verkaufs gesundheitlich sehr stark angegriffen und deshalb nicht in der Lage gewesen, einem stärkeren Willen einen entsprechenden Widerstand entgegenzusetzen. Im Januar 1962 habe er einen totalen Kreislaufzusammenbruch mit Verwirrtheitszuständen erlitten. Diese schlechte körperliche Verfassung ihres Geschäftsführers müsse zugunsten der Klägerin berücksichtigt werden.

Die Klägerin hat von der Beklagten ihre Wiedereintragung im Weg der Grundbuchberichtigung Zug um Zug gegen Zahlung von 180 000 DM begehrt.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Sie ist dem Vorbringen der Klägerin entgegengetreten.

Die Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:  
-----

1. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts scheitert die Anwendung des § 138 BGB auf den Kaufvertrag vom 18. April 1962 schon daran, daß es an einem auffälligen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung fehle; mit Rücksicht darauf, daß der Wert eines Grundstücks nur in weiten Grenzen zu bestimmen sei, treffe dies selbst dann zu, wenn die Schätzung des Sachverständigen Be[REDACTED] zugrunde gelegt werde, nach der die Klägerin 58,5 % ihrer Leistung als Gegenwert erhalten habe. In einer Hilfsbegründung legt das Berufungsgericht dar, daß auch dann, wenn die Grenzen für eine nicht zu beanstandende Preisgestaltung im Grundstücksverkehr enger gezogen würden und eine Abweichung der Gegenleistung von der Leistung der Klägerin um 41,5 % als auffälliges Mißverhältnis anzusehen wäre, der Kaufvertrag nicht nichtig im Sinne des § 138 BGB sei. In diesem Falle mangle es, so führt das Berufungsgericht aus, an den subjektiven Voraussetzungen dieser Vorschrift, weil der Ehemann der Beklagten nach dem Vortrag der Klägerin nur die Schätzungen des Sachverständigen B[REDACTED] nicht aber auch die Schätzung des Sachverständigen Be[REDACTED] gekannt habe und sich deshalb des aus dieser Schätzung etwa zu entnehmenden auffälligen Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung nicht bewußt gewesen sei; lege man aber die Schätzung des Sachverständigen B[REDACTED] und zwar dessen zweite Schätzung zugrunde, so betrage der von dem Ehemann der Beklagten gezahlte Kaufpreis 75 % (richtig: 70,8 %) des in dieser Schätzung angegebenen Wertes; berücksichtige man

weiter, daß ein Eigentumsanteil einen geringeren Wert habe als der rechnerisch aus dem Gesamtwert des Eigentums ermittelte, so werde deutlich, daß der Ehemann der Beklagten keine Kenntnis von einem auffälligen Mißverhältnis der Leistungen gehabt haben könne.

2. Es kann dahingestellt sein, ob dem Berufungsgericht darin beizutreten ist, daß der von der Klägerin behauptete objektive Wert des 2/5-Anteils an dem Grundstück, den sie aus der Schätzung des Sachverständigen Berlin auf 308 000 DM berechnet habe, in keinem auffälligen Mißverhältnis zu dem vereinbarten Kaufpreis von 180 000 DM stehe. Denn auf jeden Fall hält die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts der von Amts wegen gebotenen Nachprüfung und den Angriffen der Revision stand.

Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß der Wucherer sich nicht nur der Notlage, des Leichtsinns oder der Unerfahrenheit des Geschäftsgegners, sondern auch des auffälligen Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung bewußt sein muß (RGZ 86, 296, 300; RG HRR 1928 Nr. 2080; Staudinger BGB 11. Aufl. § 138 Anm. 35; Soergel/Siebert BGB 10. Aufl. § 138 Anm. 51; Enneccerus/Nippordoy Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts 15. Aufl. § 192 II 1 b Fußn. 6 S. 1176). Da das Berufungsgericht aus den von ihm aufgeführten Gründen eine solche Kenntnis des Ehemanns der Beklagten verneint hat, ist seine Auffassung, der Kaufvertrag sei weder nach § 138 Abs. 2 BGB noch nach § 138 Abs. 1 BGB, der in Fällen der vorliegenden Art ebenfalls Kenntnis eines auffälligen Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung voraussetzt (Urteil des Senats vom 30. Januar 1963 - V ZR 78/61 S. 15; vgl. RGZ 150, 1, 3), nichtig, frei von Rechtsirrtum.

An diesem Ergebnis vermögen auch die Angriffe der Revision nichts zu ändern.

a) Diese meint zunächst, Feststellungen zum subjektiven Tatbestand setzten eine Feststellung der objektiven Wertverhältnisse voraus; daran fehle es hier; ein auffälliges Mißverhältnis der objektiven Werte von Leistung und Gegenleistung indiziere regelmäßig die Kenntnis dieses Mißverhältnisses, zumindest die grobfahrlässige oder gewissenlose Unkenntnis, die bereits genüge.

Damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Die Feststellung des objektiven Wertes des verkauften Miteigentumsanteils war deshalb entbehrlich, weil das Berufungsgericht die Behauptung der Klägerin in der Klageschrift (S. 5), der Verkehrswert des Grundstücks habe sich im Frühjahr 1962 auf 770 000 DM belaufen, als richtig unterstellt hat. Damit ist der von der Revision als übergangen gerügte Vortrag der Klägerin in ihrem Schriftsatz vom 11. November 1965 (S. 3) gegenstandslos, der Sachverständige Bertram habe offen zugegeben, daß seine zweite Schätzung mit 635 000 DM noch um mindestens 100 000 DM zu niedrig gewesen sei. Entgegen der Meinung der Revision hat das Berufungsgericht auch nicht dadurch gegen § 286 ZPO verstoßen, daß es auf den Vortrag der Klägerin in demselben Schriftsatz (S. 1) nicht eingegangen ist, selbst die Schätzung des Sachverständigen Berlin mit 770 000 DM für April 1962 sei noch viel zu gering gewesen. Dieser Vortrag entzog sich, abgesehen davon, daß es sich nur um die Äußerung von "Zweifeln" handelte, schon wegen seiner Unbestimmtheit der tatrichterlichen Würdigung. Den in demselben Schriftsatz vom 11. November 1965 (S. 4) gestellten Beweisantrag, ein Sachverständigengutachten über

den angemessenen Verkehrswert des Grundstücks im Frühjahr 1962 einzuholen, brauchte das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision deshalb nicht zu berücksichtigen, weil er sich nicht auf eine bestimmte Behauptung bezieht. Davon, daß aus einem auffälligen Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung regelmäßig auf die Kenntnis dieses Mißverhältnisses zu schließen sei, könnte allenfalls dann gesprochen werden, wenn dem Käufer die Tatsachen aus denen sich das Mißverhältnis ergibt, bekannt sind; das war aber hier nicht der Fall, da der Rechtsvorgänger der Beklagten laut tatrichterlicher Feststellung nur die Schätzungen B██████ kannte und keinen Anlaß hatte, sie als zu niedrig anzusehen. Für die weitere Meinung der Revision, der Ehemann der Beklagten habe sich grobfahrlässig oder gewissenlos der Erkenntnis des Mißverhältnisses verschlossen (vgl. LM § 138 - C b - BGB Nr. 11), bietet der Sachverhalt keine Grundlage. Soweit die Revision schließlich meint, der Rechtsvorgänger der Beklagten habe als Miteigentümer des Grundstücks dessen Wert wohl am besten selbst gekannt und deshalb über den Wert der empfangenen Leistung nicht erst noch durch die Vorlage eines Sachverständigengutachtens aufgeklärt zu werden brauchen, wendet sie sich in unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Feststellung des Berufungsgerichts, daß der Ehemann der Beklagten von einem auffälligen Mißverhältnis der Leistungen keine Kenntnis gehabt haben könne.

b) Die Revision wendet sich ohne Erfolg auch gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der Wert eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück unter dem entsprechenden Anteil am Wert des gesamten Grundstücks liege. Der Miteigentümer ist, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt und die Revision auch nicht verkennt, den aus dem Miteigentumsverhältnis sich ergebenden Beschränkungen unterworfen und muß ständig mit einem Wechsel des oder der anderen Mit-

eigentümer rechnen. Dieser wertmindernde Nachteil wird entgegen der Meinung der Revision nicht dadurch ausgeschlossen, daß der Miteigentümer an einem Grundstück im Wege der Teilungsversteigerung gemäß §§ 180 ff ZVG die Aufhebung der Gemeinschaft erzwingen kann und auf diese Weise Gelegenheit hat, das Eigentum am gesamten Grundstück zu erhalten; denn er wird dies, insbesondere wenn er nicht die dazu erforderlichen Mittel besitzt, nicht immer wollen und auch nicht in jedem Fall erreichen können. Soweit die Revision in diesem Zusammenhang noch meint, der von der Klägerin erworbene Miteigentumsanteil sei für den Ehemann der Beklagten deshalb mehr wert gewesen als die entsprechende Quote des Gesamtwertes, weil der Rechtsvorgänger der Beklagten bereits Miteigentümer zu  $\frac{3}{5}$  gewesen und durch den Erwerb von der Klägerin somit Eigentümer des gesamten Grundstücks geworden sei, ist ihr entgegenzuhalten, daß es bei der Feststellung des auffälligen Mißverhältnisses von Leistung und Gegenleistung im Sinne des § 138 BGB auf die objektiven Werte dieser Leistungen und nicht auf das besondere Interesse eines Vertragsteils ankommt. Das wird von der Revision verkannt, wenn sie das von ihr aufgeführte besondere Interesse des Ehemanns der Beklagten als objektiven Bewertungsfaktor bezeichnet.

c) Auch die weitere Rüge, das Berufungsgericht habe bei seiner Auffassung, daß der Ehemann der Beklagten von einem auffälligen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung keine Kenntnis gehabt habe, den entscheidungserheblichen Sachvortrag der Klägerin nicht ausgeschöpft, ist unbegründet. Die Revision übersieht, <sup>hierbei,</sup> daß das Berufungsgericht diesen Sachvortrag der Klägerin in seinem wesentlichen Inhalt in den Tatbestand seines Urteils aufgenommen und ihn, soweit er nicht in den Ertscheidungsgründen behandelt worden ist, aus-

drücklich als unerheblich bezeichnet hat (BU S. 10). Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

d) Die Revision meint schließlich, wenn man von dem Klagevortrag ausgehe, dann habe der Rechtsvorgänger der Beklagten die Klägerin auch sittenwidrig geschädigt und sich gemäß § 826 BGB schadensersatzpflichtig gemacht. Eines näheren Eingehens hierauf bedarf es indessen nicht, weil diese Vorschrift mindestens bedingten Vorsatz erfordert (BGB RGRK 11. Aufl. § 826 Anm. 15), hiervon aber nicht gesprochen werden kann, wenn nach der ohne Erfolg angegriffenen Feststellung des Berufungsgerichts der Ehemann der Beklagten von einem auffälligen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung keine Kenntnis gehabt hat; denn damit ist zugleich das Bewußtsein des Rechtsvorgängers der Beklagten verneint, daß die Klägerin durch die Veräußerung ihres 2/5-Anteils an dem Grundstück geschädigt werde.

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.

Roth

Hill

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger