

Verkündet am 7. Oktober 1959
Hirth, Justizangestellter als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

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

der Frau Else W [REDACTED] geb. T [REDACTED] in H [REDACTED]-H [REDACTED],
Krs. V [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde P [REDACTED], vertreten durch den Oberbürger-
meister,

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 7. Oktober 1959 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern
und Offterdinger für Recht erkannt:

Das Versäumnisurteil vom 1. Juli 1959
wird aufrechterhalten.

Die Klägerin hat auch die weiteren Kosten
der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Jahre 1934 verkaufte und übereignete die Mutter der Klägerin, die Fabrikantenwitwe Elise T., an die beklagte Stadt ihr 3 135 qm großes Fabrikgelände H.straße und ihr gegenüberliegendes, 6 311 qm großes Wohngelände H.straße, beide im P. Vorort D. gelegen und bebaut, für zusammen 95 000 RM, ^{zahlbar mit 30 000 RM} an die Verkäuferin innerhalb von 2 Jahren und in Höhe der restlichen 65 000 RM an ihre Gläubigerbank (D. Bank und D.-Gesellschaft). Die Verkäuferin starb 1950 und wurde von der Klägerin und deren Bruder Hermann T. zu je 1/2 beerbt.

Mit der im Jahre 1953 erhobenen Klage begehrt die Klägerin die Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags. Sie macht Wucher geltend. Die Beklagte leugnet dies und beruft sich fürsorglich auf Verwirkung.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage als unbegründet abgewiesen.

Die Klägerin hat Revision eingelegt. Diese ist am 1. Juli 1959 durch Versäumnisurteil zurückgewiesen worden. Hiergegen hat die Klägerin am 29. Juli 1959 Einspruch eingelegt. In der Verhandlung über Einspruch und Hauptsache hat sie beantragt, das Versäumnisurteil und die Urteile der Vorinstanzen aufzuheben und nach dem Klagantrag zu erkennen. Die Beklagte hat Aufrechterhaltung des Versäumnisurteils beantragt.

Entscheidungsgründe:

I.

Der Einspruch ist form- und fristgerecht eingelegt. Das Versäumnisurteil war jedoch aufrechtzuerhalten, da die Revisionsangriffe unbegründet sind und das Berufungsurteil auch im übrigen einen sachlich-rechtlichen Verstoß nicht erkennen läßt.

- 3 -

II.

1. Feststellungsinteresse (§ 256 ZPO) und Aktivlegitimation der Klägerin werden vom Berufungsgericht mit Recht bejaht.

2. Wucher (§ 138 Abs. 2 BGB) wird vom Berufungsgericht mit folgender Begründung verneint:

Leistung und Gegenleistung ständen nicht in auffälligem Mißverhältnis. Maßgebend sei nicht der von Sachverständigen errechnete theoretische Verkehrswert, sondern der zur Zeit des Verkaufs der Lage am Grundstücksmarkt entsprechende und erzielbare Preis; Frau T. habe die Grundstücke für 120 000 RM über die Bank verkaufen wollen; dieser Preis sei nicht erzielbar gewesen; ihr Sohn Hermann habe sich lange, aber vergeblich bemüht, die Grundstücke zu dem gewünschten Preis zu veräußern; in Deutschland sei damals das Angebot an Grundstücken groß gewesen, zumal seit 1933 zahlreiche Grundstücke aus jüdischem Besitz zum Verkauf angeboten worden seien, und zwar auch in P.; der vereinbarte Kaufpreis von 95 000 RM entspreche deshalb dem damals praktisch erzielbaren Preis; zum praktisch erzielbaren Verkehrswert stehe der Kaufpreis von 95 000 RM nicht in einem auffälligen Mißverhältnis.

Auch Notlage oder Unerfahrenheit der Verkäuferin habe nicht vorgelegen (Leichtsinn ist nicht geltend gemacht). Eine objektive Gefahr des wirtschaftlichen Zusammenbruchs (Zwangsversteigerung oder Konkurs) sei nach dem eigenen Vortrag der Klägerin nicht gegeben gewesen; daß die Verkäuferin auf Grund von Erklärungen ihrer Gläubiger irrig an eine Notlage geglaubt habe, genüge für § 138 Abs. 2 BGB nicht. Ob die Verkäuferin selbst geschäftlich unerfahren gewesen sei, könne dahingestellt bleiben; denn die gesamten Kaufverhand-



lungen seien von ihrem geschäftlich erfahrenen Sohn Hermann für sie geführt worden; außerdem habe ihr die an günstigem Verkauf interessierte Bank zur Seite gestanden.

Es fehle auch an einer Ausbeutung durch die Beklagte. Eine Bedrohung der Verkäuferin durch Vertreter der Beklagten sei nicht erwiesen, auch nicht Äußerungen von Stadträten oder sonstigen Vertretern der Beklagten vor oder nach Kaufabschluß, die für einen übermäßigen Gewinn der Beklagten bei dem Geschäft sprechen könnten. Ein übermäßiger Gewinn lasse sich auch objektiv nicht feststellen, wie im einzelnen unter Abwägung der Nutzungen und Aufwendungen ausgeführt wird. Gegen die Beklagte könne auch nichts hergeleitet werden aus dem Protokoll über die Stadtratsitzung vom 16. April 1946 (das die "einstimmige Auffassung" des Stadtrats beurkundet, "das Unrecht, welches T. [REDACTED] damals beim Kauf durch die Stadt zugefügt wurde, wieder gutzumachen"); denn die damaligen Vertreter der Beklagten seien über die seinerzeitigen Vorgänge nicht unterrichtet gewesen, es habe sich nur um eine unwillkürliche Meinungsäußerung des Oberbürgermeisters gehandelt, der irgendwelche Feststellungen und Tatsachen nicht zugrunde gelegen hätten.

Aus all diesen Gründen entfalle auch ein allgemein unsittliches Verhalten im Sinne von § 138 Abs. 1 BGB.

Die Revision erhebt hiergegen sachlich-rechtliche und verfahrensrechtliche Rügen. Ein entscheidender Rechtsirrtum des Berufungsgerichts ist jedoch nicht ersichtlich.

III.

Die Nichtigkeit des Kaufvertrags wegen Wuchers (§ 138 Abs. 2 BGB) setzt zunächst voraus, daß der Wert der verkauften Anwesen zur Zeit des Verkaufs (1934) den Kaufpreis von 95 000 RM dergestalt überstieg, daß er zu ihm in auffälligem

Mißverhältnis steht. Maßgebend ist der Verkehrswert (objektiver, gemeiner, wahrer, innerer Wert) der Anwesen (Senatsurteil LM Nr. 1 zu BGB § 136 (Ba); BGHZ 10, 171, 180; 17, 236, 241); er wird in der Regel und im wesentlichen durch die Ertragsfähigkeit der Grundstücke bestimmt (BGHZ 10 aaO), kann sich jedoch ausnahmsweise auch nach anderen Gesichtspunkten bemessen (BGHZ 17 aaO; vgl. für die Pflichtteilsberechnung Urteil des IV. Zivilsenats BGHZ 13, 45).

Um den seinerzeitigen Wert der beiden Anwesen geht der Hauptstreit der Parteien. Die Klägerin bewertete zu Beginn des Rechtsstreits mit 263 000 RM (Fabrik) + 270 000 RM (Wohn-gelände) = zusammen über 500 000 RM, späterhin mit insgesamt mindestens 240 000 RM, die Beklagte mit 62 500 (rechnerisch richtig 62 950) + 30 000 = zusammen weniger als 95 000 RM. Das vom Landgericht eingeholte Gutachten des öffentlich vereidigten Sachverständigen Reimann errechnet einen damaligen Verkehrswert von 87 000 + 73 000 = 160 000 RM. Noch höhere Werte errechnen die von der Klägerin vorgelegten beiden Privatgutachten des öffentlich vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ingenieur Frommholz (174 000 + 101 000 = 275 000 RM) und des vereidigten Bezirksbauschätzers der Gebäudeversicherungsanstalt, Wolf (etwa 150 000 + 90 000 = 240 000 RM). Im Jahre 1926 hatte die Beklagte selbst den Wert amtlich geschätzt auf 140 000 + 114 000 = 254 000 RM.

Die Vorinstanzen haben den für die Wertvergleichen im Rahmen des § 138 Abs. 2 BGB maßgebenden Wert der Kaufobjekte für das Jahr 1934 erheblich niedriger angenommen als die Gutachten und die Schätzung der Beklagten von 1926. Das Landgericht bemißt ihn auf höchstens 120 000 RM. Das Berufungsgericht enthält keine eindeutige Festlegung, will aber ersichtlich von der Bewertung des Landgerichts jedenfalls nicht nach

oben abweichen; es setzt nämlich den Wert des Kaufgegenstands zunächst sogar mit dem Kaufpreis von 95 000 RM gleich ("entspricht"), begnügt sich aber dann abschließend mit der Feststellung, der Kaufpreis stehe (jedenfalls) zum Objektwert nicht in einem auffälligen Mißverhältnis. Beide Vorinstanzen sehen übereinstimmend davon ab, ihrer Bewertung der Kaufobjekte für die Verkaufszeit einen der von den Sachverständigen errechneten, sogenannten theoretischen Verkehrswerte zugrunde zu legen. Sie stellen vielmehr ab auf die damals verkehrsübliche Vergütung (Landgerichtsurteil S. 9/10), auf den zur Zeit des Verkaufs der Lage am Grundstücksmarkt entsprechenden und erzielbaren Preis (BU S. 6).

Es ist begrifflich richtig, daß es für die Wertvergleichen im Rahmen des § 138 Abs. 2 BGB nicht auf einen nur theoretisch errechneten, sondern auf den nach der Lage am Grundstücksmarkt praktisch erzielbaren Preis ankommt. Dabei darf allerdings nicht übersehen werden, daß für die Ermittlung des tatsächlich erzielbaren Preises, welche gerade bei bebauten Grundstücken häufig erheblichen Schwierigkeiten begegnet, die auf allgemeinen Erfahrungswerten aufbauenden Berechnungen einerseits des Ertrags, andererseits der Baukosten eine kaum zu entbehrende Hilfe in den zahlreichen Fällen darstellen, wo unmittelbare Anhaltspunkte für den tatsächlich erzielbaren Preis fehlen.

Im vorliegenden Fall hat das Berufungsgericht indessen in Übereinstimmung mit dem Landgericht solche unmittelbaren Anhaltspunkte für die Bewertung als gegeben erachtet. Es stellt fest, daß damals die Verkäuferseite wiederholt, aber vergeblich versuchte, die Anwesen zu einem höheren Preis zu verkaufen, und daß die Lage auf dem Grundstücksmarkt damals, u.a. durch das große Angebot von jüdischem Grundbesitz, für die Verkäufer besonders ungünstig war.

Diese Feststellungen sind ohne Verfahrensverstoß getroffen und rechtfertigen den aus ihnen gezogenen Schluß.

1. a) In verfahrensrechtlicher Hinsicht rügt die Revision zunächst fehlerhafte Beweiswürdigung hinsichtlich der von der Mutter der Klägerin an ihre Bank gegebenen Verkaufsvollmacht. Die zugrunde liegende Auskunft der S. [REDACTED] Bank M. [REDACTED] gegenüber dem Landgericht besagt, daß ausweislich des bei ihren Akten befindlichen Schriftwechsels mit ihrer (federführenden) P. [REDACTED] Filiale bereits im Januar 1933 eine Abrede zwischen der damaligen Firma Maschinenfabrik K. T. [REDACTED] und der Bank wegen der Grundstücksverwertung getroffen worden sei, wonach die Grundstückseigentümerin Frau T. [REDACTED] der Bank eine notarielle Verkaufsvollmacht mit Richtpreisen von 55 000 RM (Fabrik) und 65 000 RM (Wohngrundstück), also zusammen 120 000 RM übergebe. Wenn das Berufungsgericht daraus den Schluß zog, daß die Mutter der Klägerin damals die Grundstücke für 120 000 RM zu verkaufen gewillt war, so ist dieser Schluß möglich. Er wird nicht dadurch in Frage gestellt, daß die Bankauskunft es als nicht feststellbar bezeichnet, ob diese Abrede (durch Vollmachtsaushändigung und Führung von Verkaufsverhandlungen) durchgeführt worden sei. In letzterer Hinsicht enthält das Berufungsurteil keine Feststellung; insbesondere besagt die Feststellung des "Mißerfolgs" der Bank (BU S. 6) nur, daß das auch von der Bank erstrebte Ziel eines Verkaufs des Geländes für 120 000 RM nicht erreicht worden sei, aber nichts darüber, ob und welche Schritte die Bank zur Erreichung des Ziels unternommen habe. Der Angriff der Revision (den die Klägerin übrigens in zweiter Instanz gegenüber der mindestens ebensoweit gehenden Feststellung des Landgerichts nicht erhoben hat) wendet sich in unzulässiger Weise gegen die Beweiswürdigung des Tatrichters.

b) Zur Würdigung der Zeugenaussage des Bruders der Klägerin, Hermann T., rügt die Revision die Nichtbeachtung der angeblich unbestrittenen Tatsache, daß der Zeuge (der einen Teil des umstrittenen Geländes für Geschäfts- und Wohnzwecke von der Beklagten gemietet hat und anscheinend mit der Beklagten auch in geschäftlicher Beziehung steht) von der Beklagten wirtschaftlich unter Druck gesetzt worden sei. Sie rügt weiter die Unterlassung seiner beantragten wiederholten Vernehmung. Sie rügt schließlich die irrige Annahme des Berufungsgerichts, die Bekundung des Zeugen, daß er die Verkaufsverhandlungen geführt habe, sei von ihr (Klägerin) nicht bestritten worden (Revisionsbegründung I 2 und 3).

Wie jedoch die Revisionserwiderung mit Recht ausführt, stützt sich das Berufungsgericht zur Frage des Wertes der Verkaufsobjekte auf die Bekundungen dieses Zeugen nur in geringem Umfang. Es entnimmt den Schilderungen des Zeugen über das Zustandekommen des Kaufgeschäfts die Bekundung, daß er sich (für die Mutter) lange, aber vergeblich um eine günstigere Verwertung bemüht habe; diese Auslegung ist rechtlich nicht zu beanstanden und wird von der Revision nicht bekämpft. Das Berufungsgericht hält diese Bekundung für glaubhaft; das enthält ebenfalls keinen Rechtsverstoß. Entgegen der Meinung der Revision bestand für die Vorinstanzen keine rechtliche Notwendigkeit, der genannten Zeugenaussage keinen Glauben zu schenken oder den Zeugen nochmals zu vernehmen. Der Zeuge hat allerdings nachträglich in einem Schreiben an die Klägerin die Ausdehnung seiner Vernehmung über die in Beweisbeschuß und Zeugenladung angegebenen Beweisthemen (seinerzeitiger Zustand und spätere Benutzung der Gebäude) hinaus (als für ihn überraschend) beanstandet und geäußert, er hätte bei Voraussicht solchen "Kreuzverhörs" das Zeugnis verweigert. Vom sachlichen Inhalt seiner Aussage rückt der Zeuge jedoch in diesem Brief nur in zwei Einzelpunkten ab, indem er einerseits die

(bei seiner Vernehmung ausweislich der Sitzungsniederschrift bejahte) seinerzeitige Konkursreife des T[REDACTED]'schen Unternehmens verneint und andererseits das (bei seiner Vernehmung verneinte) seinerzeitige Vorliegen eines Druckes seitens der Beklagten auf die Verkäuferin bejaht; auch die weiter in Ur- oder Abschrift vorgelegten Schreiben des Zeugen (vom 20. Januar 1946 an die Beklagte und vom 28. Juli 1954 an die Klägerin) weichen nur in der letzteren Frage - allerdings erheblich - vom Inhalt der Zeugenaussage ab. Die Frage, ob die Beklagte einen Druck zum Verkauf ausgeübt hat, konnte in anderer Richtung von Bedeutung sein (unten III); sie berührt aber ebenso wie die Frage, ob das Unternehmen damals vor dem Konkurs stand, nicht notwendig die inhaltliche Glaubhaftigkeit des im vorliegenden Zusammenhang allein interessierenden Teils der Zeugenaussage, nämlich daß günstigere Verkaufsversuche unternommen worden, aber erfolglos geblieben seien. Die widerspruchsvolle Haltung des Zeugen in jenen beiden Punkten zwang auch nicht dazu, seine persönliche Glaubwürdigkeit allgemein und damit auch in dem hier interessierenden Punkt zu verneinen. Das gilt insbesondere dann, wenn man die Erklärung zugrunde legt, die die Klägerin für jene Widersprüche gibt, daß nämlich der Zeuge zur Zeit seiner Vernehmung seinerseits wieder unter wirtschaftlichem Druck der Beklagten gestanden habe; denn dann konnte er sich zwar dazu gedrängt fühlen, einen von der Beklagten früher ausgeübten Druck in Abrede zu stellen; er hatte aber auch dann keinen zwingenden Anlaß zu unrichtigen Angaben darüber, ob und mit welchem Erfolg anderweitige Verkaufsversuche stattfanden. In der Frage der Konkursreife beruft sich der Zeuge nur auf ein Mißverständnis bei seiner Vernehmung; hieraus läßt sich noch weniger auf seine allgemeine Unglaubwürdigkeit schließen. Hinzu kommt, daß auch die Klägerin selbst die Richtigkeit der Zeugenaussage über die erfolglosen anderweitigen Verkaufsbemühungen in den Tatsachen in keiner Weise konkret in Zweifel gezogen hat.

Unter diesen Umständen konnte das - - - - - Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß die genannte Bekundung als glaubhaft behandeln. Ob es die Vernehmung des Zeugen wiederholen wollte, stand in seinem Ermessen (§ 398 ZPO); ein Ermessensfehler ist umso weniger ersichtlich, als der Zeuge in seinem Schreiben vom 5. Februar 1955 künftige Zeugnisverweigerung in Aussicht stellt. Die von der Revision aufgeworfene Frage, ob eine durch Aussageverweigerung bei einer etwaigen zweiten Vernehmung des Zeugen eintretende Unaufklärbarkeit unter dem Gesichtspunkt schuldhafter Beweisvereitelung zu Lasten der Beklagten ginge, ist deshalb gegenstandslos, weil das Berufungsgericht bereits auf Grund der ersten Vernehmung des Zeugen die notwendige Aufklärung als erbracht ansieht.

Wie bereits erwähnt, hat die Klägerin in den Tatinstanzen die Richtigkeit der Zeugenaussage ihres Bruders zwar allgemein summarisch, aber nicht konkret gerade hinsichtlich seiner erfolglosen Verkaufsbemühungen in Zweifel gezogen. Damit erledigt sich die Revisionsrüge, das Berufungsgericht habe diese Betätigung des Zeugen zu Unrecht als unbestritten angesehen. Die Frage, ob sich die Verkäuferin - - - - - gerade bei den Verhandlungen mit der Beklagten durch ihren Sohn Hermann vertreten ließ, betrifft überdies ^{nicht} den Geländewert und damit das Tatbestandsmerkmal des Leistungsmißverhältnisses, sondern das der Unerfahrenheit, auf das es nicht mehr ankommt (unten 3).

Nach allem wendet sich die Revision mit ihren Rügen auch zu diesem Punkt in unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Beweiswürdigung.

c) Die Revision rügt weiter Nichtberücksichtigung von Zeugenbeweisanträgen über den damaligen Verkehrswert der Verkaufsobjekte (Revisionsbegründung I 4, 6, 8, III).

Auf die Architekten Sch[REDACTED] und B[REDACTED] sowie den Kreisbaumeister S[REDACTED] hat sich die Klägerin berufen zum Beweis der Richtigkeit der stadträtlichen Schätzung von 1926 oder doch der Ergebnisse der beiden Privatgutachten Frommholz und Wolf. Dabei handelt es sich indessen nicht um Zeugen-, sondern um Sachverständigenbeweis, wie die Klägerin ursprünglich selbst angenommen und erst später in Abrede gestellt hat. Die Erhebung von Gutachten dieser Personen stand ebenso wie die des fürsorglich ohne Personenangabe beantragten Obergutachtens nach der Regel im freien Ermessen des Berufungsgerichts (vgl. § 404 ZPO); ein Ausnahmefall, wie er bei besonders schwierigen Fragen oder besonders groben Mängeln der vorhandenen Gutachten möglich wäre (Senatsurteil V ZR 97/52 vom 14. Juli 1953, insoweit in BGHZ 10, 266 nicht abgedruckt, Leitsatz in LM Nr. 2 zu § 404 ZPO), ist weder geltend gemacht noch ersichtlich. Die Nichterhebung weiterer Gutachten stellt auch deshalb keinen Ermessensmißbrauch dar, weil diese Beweisangebote ersichtlich einem auf allgemeinen Erfahrungswerten beruhenden rechnerischen ("theoretischen") Verkehrswert galten, den das Berufungsgericht im vorliegenden Fall ohne Rechtsirrtum (unten III) als nicht entscheidend ansieht.

Den Gütermakler St[REDACTED] hat die Klägerin allerdings zum Beweis für die praktische Erzielbarkeit eines weit höheren Kaufpreises benannt (120 000 RM allein für das Wohngrundstück). Hierbei könnte es sich dann um einen Zeugenbeweis handeln, wenn die angerufene Beweisperson konkrete Tatsachen bekunden sollte, die den Schluß auf eine solche günstigere Verkaufsmöglichkeit nahelegten, etwa das Vorhandensein von bestimmten Kaufinteressenten mit bestimmten Preisangeboten. Davon ist jedoch im Beweisantrag keine Rede. Infolgedessen stellt die Klägerin auch hier nicht bestimmte wahrnehmbare Tatsachen unter Beweis, sondern eine Wertung auf Grund von Erfahrungssätzen aus dem Fachgebiet der Beweisperson. Es handelt sich deshalb auch hier um Sachverständigen-, nicht um Zeugenbeweis, die oben genannte Ermessensfreiheit gilt hier ebenfalls.

d) Die Revision rügt Nichtberücksichtigung der eigenen früheren Grundstücksschätzung der Beklagten. Richtig ist, daß sich das Berufungsgericht mit ihr nicht besonders auseinandersetzt. Es hat sie jedoch nicht übersehen. Es erwähnt vielmehr (BU S. 6) unter den Punkten, auf die es nach seiner Meinung nicht ankommt, auch "die überreichten Urkunden", und damit sind nach dem Urteilstatbestand insbesondere die Urkunden über diese stadträtliche Schätzung gemeint (wegen ihrer inhaltlichen Bewertung siehe unten 2).

2. Hat das Berufungsgericht hiernach ohne Verfahrensverstöß festgestellt, daß seinerzeit von Seiten der Verkäuferin ein günstigerer Verkauf lange, aber vergeblich versucht wurde, so ist sein Schluß, der Kaufpreis von 95 000 RM liege (jedenfalls) nicht auffällig unter dem damaligen wahren Wert der verkauften Anwesen, aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Das Berufungsgericht verwertet zur Unterstützung seiner Auffassung den ihm bekannten, auch von der Revision nicht in Zweifel gezogenen Umstand, daß auf dem Grundstücksmarkt damals aus politischen Gründen ein großes Überangebot herrschte. Es hätte noch auf die allgemein bekannte Tatsache verweisen können, daß die Grundstückspreise schon vor 1933 infolge der Weltwirtschaftskrise von 1930/1931 gegenüber den vorangegangenen Jahren erheblich abgesunken waren. Deshalb konnte es ohne Rechtsverstoß davon absehen, der eigenen Schätzung der Beklagten von 1926 maßgebende Bedeutung beizumessen, da sie über sieben Jahre zurücklag und einer Zeit wesentlich anderer Konjunktur auf dem Grundstücksmarkt entstammte (vgl. die von der Beklagten vorgelegte Gegenüberstellung GA I 231). Auch die in der Regel notwendige Auseinandersetzung mit dem Einzelinhalt der Sachverständigengutachten konnte unter den besonderen Umständen des vorliegenden Falls ohne Rechtsverstoß unterbleiben, weil die Gutachten auf Berechnungen für Zeiten normaler wirtschaftlicher Entwicklung aufbauen und auf die besondere Marktlage der Jahre 1933/1934 nicht, jedenfalls nicht entscheidend, abstellen.

3. Ist hiernach davon auszugehen, daß es an einem auffälligen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung fehlt, so kommt es auf die übrigen Tatbestandsmerkmale des § 138 Abs. 2 BGB nicht mehr an. Soweit sich die Revisionsrügen daher auf die Frage der Notlage und der Unerfahrenheit beziehen (Revisionsbegründung I 3, II), sind sie gegenstandslos.

Die Erörterungen des Berufungsgerichts darüber, in welchem Umfang die Beklagte aus dem erworbenen Gelände Nutzen zog, werden angestellt bei Prüfung der Frage der Ausbeutung, auf die es aus dem gleichen Grunde nicht mehr ankommt; darüber hinaus stellen sie allenfalls bloße Billigkeitserwägungen dar, auf denen das Urteil nicht beruht; daher liegt auch der Revisionsangriff hiergegen (Revisionsbegründung III) neben der Sache.

IV.

Sonstige Gründe für die Unwirksamkeit des Kaufvertrags sind ebenfalls nicht dargetan. In Betracht kommen Anfechtbarkeit wegen Drohung oder Täuschung (§ 123 BGB) und Nichtigkeit wegen allgemeiner Sittenwidrigkeit (§ 138 Abs. 1 BGB). Der Sachvortrag der Klägerin in den Tatinstanzen reicht jedoch nach keiner dieser Richtungen aus; die Klägerin hebt denn auch auf diese rechtlichen Gesichtspunkte als solche nicht ab. Soweit ihre im Rahmen der Würdigung nach § 138 Abs. 2 BGB erhobenen Rügen auch hierher Bezug haben könnten, sind sie nicht begründet.

1. Die Klägerin hat sich in den Vorinstanzen betont darauf berufen, daß der Kaufvertrag nur infolge eines starken und unzulässigen Druckes der Beklagten zustande gekommen sei. Das Berufungsgericht hat sich mit dieser Behauptung - allerdings

ebenfalls nur unter dem Gesichtspunkt des § 138 Abs. 2 BGB (Ausbeutung) - befaßt. Es hat sie als nicht erwiesen angesehen, weil die damaligen Verhandlungspartner auf Seiten der Beklagten verstorben seien, weder der Zeuge Stadtrat U noch der Zeuge Hermann T die dahingehenden Behauptungen der Klägerin bestätigt hätten und auch der Ehemann der Klägerin als Zeuge den einschlägigen Klagvortrag nicht in vollem Umfang habe bestätigen können.

a) Die Revision wendet sich auch hier gegen die Würdigung der Zeugenaussage Hermann T; sie macht geltend, daß dieser bei seiner Vernehmung unter wirtschaftlichem Druck der Beklagten gestanden habe, und beantragt seine nochmalige Vernehmung (Revisionsbegründung I 2). Richtig ist, daß diese Aussage des Zeugen in Widerspruch steht zu seinem Schreiben vom 20. Januar 1946 an die Beklagte, mit dem er Wiedergutmachung eines von der nationalsozialistischen Stadtregierung zugefügten Unrechts begehrte (in Gestalt von teilweiser Rückübertragung und teilweiser Vermietung an ihn) und u.a. ausführte, der Verkauf sei "unter dem schmierigsten Druck", "unter einem solchen wirtschaftlichen und moralischen Druck" zustande gekommen, "daß man ohne zu übertreiben, von einem Halsabschneidergeschäft sprechen kann". Aber das Berufungsgericht behandelt die Aussage des Zeugen in diesem Punkt nicht etwa als positiv glaubhaft mit der Wirkung, daß es die Behauptung von der Drohung der Beklagten als widerlegt ansähe; es erklärt vielmehr eine Drohung nur für nicht erwiesen. Die Klägerin selbst ist von der Darstellung des Zeugen in jenem Schreiben von 1946, daß es sich um eine nationalsozialistische Verfolgungsmaßnahme gehandelt habe, im vorliegenden Rechtsstreit betont abgerückt und hat eingeräumt, daß der Zeuge selbst Parteifunktionär gewesen sei. Der Zeuge seinerseits hat in seinem Schreiben vom 5. Februar 1955 angekündigt, daß er (aus gesundheitlichen Rücksichten)

jede weitere Aussage ablehnen werde. Unter diesen Umständen bestand für das Berufungsgericht auch hinsichtlich der hier in Rede stehenden Behauptung weder die Notwendigkeit, den Zeugen nochmals zu vernehmen, noch erst recht die rechtliche Notwendigkeit oder auch nur Möglichkeit, die vorhandene Aussage des Zeugen zur Grundlage einer Feststellung zu machen, daß die behauptete Drohung tatsächlich stattgefunden habe.

b) Die Revision (Begründung I 4) rügt Nichtberücksichtigung des angebotenen Zeugenbeweises (Gütermakler St.) dafür, daß der damalige Stadtbaudirektor S. , als die Klägerin bei ihm gegen die Verkaufsverhandlungen vorstellig wurde, für den Fall des Nichtverkaufs Konkurs und Zwangsversteigerung angedroht und erklärt habe: "Diese Grundstücke bekommen wir auf alle Fälle". Das Berufungsgericht hat sich mit diesem Beweisantrag nicht ausdrücklich auseinandergesetzt. Der Beweis-antrag war jedoch unerheblich.

Denn einmal ist eine Drohung mit den genannten, im Gesetz vorgesehenen Vollstreckungsmaßnahmen nicht schon ohne weiteres widerrechtlich, sondern nur beim Hinzukommen weiterer Umstände, insbesondere bei Widerrechtlichkeit des erstrebten Erfolgs (vgl. BGHZ 25, 217, 219 f). Diese könnte allerdings dann gegeben sein, wenn die Beklagte die Mutter der Klägerin durch Drohung vorsätzlich dazu bestimmt hätte, einen Verkauf zur Unzeit vorzunehmen, obwohl dazu objektiv kein Anlaß bestand. Ein dahingehender Sachvortrag der Klägerin in den Tatinstanzen ist jedoch nicht ersichtlich, von der Revision auch nicht geltend gemacht (über arglistige Täuschung s. unten 2). Die behauptete Drohung genügt hiernach schon inhaltlich nicht den Anforderungen des § 123 BGB.

Außerdem ist Gegenstand des Beweisantrags nicht der Ausspruch der Drohung gegenüber der Verkäuferin selbst (oder dem damals für sie auftretenden Sohn Hermann), sondern nur ihr Ausspruch gegenüber der Klägerin, als sie aus eigenem Antrieb und Interesse gegen die Verkaufsverhandlungen bei der Beklagten vorstellig wurde. Die Beweisbehauptung ergibt daher nichts Entscheidendes für die Frage, ob die behauptete Drohung für den Kaufabschluß durch die Verkäuferin bestimmend war.

c) Noch weniger beweiserheblich und außerdem inhaltlich zu allgemein und unbestimmt war die durch das Zeugnis von Frau Dr. G. unter Beweis gestellte Behauptung, Stadtbau-
direktor S. sei "allgemein dafür bekannt" gewesen, daß er bejahrte Grundstückseigentümer unter Druck gesetzt habe, um für die Stadt Grundstücke weit unter Wert zu bekommen (Revisionsbegründung I 5).

2. Daß die Beklagte die Verkäuferin durch arglistige Täuschung zum Kaufabschluß bestimmt habe, hat die Klägerin, soweit ersichtlich, in den Vorinstanzen nicht geltend gemacht. Das Berufungsurteil enthält keine tatsächliche Feststellung darüber. Sollte die Revision (Begründung I 8 b) behaupten wollen, es sei in den Tatinstanzen unbestritten gewesen, daß Stadtbaudirektor S. der Mutter der Klägerin die Notwendigkeit eines raschen Verkaufs vorgeredet und sie dadurch zu einem Verkauf zu ungünstigstem Zeitpunkt veranlaßt habe, obwohl objektiv kein Verkaufsanlaß bestanden habe, so findet diese Behauptung im Tatbestand des Berufungsurteils keine Stütze. Die Beklagte hatte den gesamten Klagvortrag über ihr Verhalten beim Zustandekommen des Kaufvertrags mit einer konkreten, abweichenden Sachdarstellung beantwortet und damit der Sache nach bestritten. Sie hat insbesondere vorgetragen, der Verkauf sei das einzige Mittel zur Behebung drängender wirtschaftlicher Schwierigkeiten (der Mutter

der Klägerin) und zur Vermeidung eines wirklich fühlbaren Verlustes im sonst unvermeidlichen Falle eines Konkurses gewesen. Ein Verfahrensverstoß des Berufungsgerichts ist auch in diesem Punkt nicht ersichtlich.

3. Der hiernach zugrunde zu legende Sachverhalt genügt weder zur Begründung der Nichtigkeit wegen allgemeiner Sittenwidrigkeit (§ 138 Abs. 1 BGB; vgl RG - GSZ - in RGZ 150, 1) noch zur Begründung der Anfechtbarkeit wegen Täuschung oder Drohung (§ 123 BGB). Es kommt deshalb nicht mehr darauf an, ob im letzteren Falle eine rechtzeitige (§ 124 BGB) Anfechtungserklärung von anfechtungsberechtigten Personen vorliegt.

V.

Da auch ein sonstiger Nichtigkeitsgrund nicht ersichtlich ist, blieb die Revision ohne Erfolg. Der Klägerin waren auch die weiteren Kosten des Rechtsmittels aufzuerlegen.

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Offterdinger