

5

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 34/78

URTEIL

Verkündet am  
18. Januar 1980  
H i r t h ,  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Gisela W [REDACTED] geb. L [REDACTED], T [REDACTED]gasse [REDACTED], K [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Horst S [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED], Ka [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Januar 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 5. Januar 1978 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 8. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Die 1954 geborene Klägerin verkaufte durch notariellen Kaufvertrag vom 10. Januar 1975 das Hausgrundstück T█████gasse ███ in K█████. Zusammen mit den ihr bekannten Zeugen F█████ und G█████ N█████ hatte sie sich nach ihrer Scheidung Kredit zu verschaffen versucht. Unter anderem wurde darüber auch mit dem Beklagten verhandelt, der eine Finanzvermittlung betreibt, der Klägerin jedoch mangels Bonität einen Kredit verweigerte. Wenige Tage später, am 10. Januar 1975, sprach N█████ mit dem Be-

- 3 -

klagen über den Verkauf des Hausgrundstücks. Nach Besichtigung und Wertschätzung des Hausgrundstücks durch den Zeugen H. kam am selben Tag der notariell beurkundete Kaufvertrag zustande, nach welchem die Klägerin das Hausgrundstück, in dem sie mit ihren Eltern wohnte, um 45 000 DM an den Beklagten verkaufte; sie verpflichtete sich, das Haus bis 15. März 1975 zusammen mit ihren Eltern zu räumen. Der Beklagte zahlte anlässlich der Eintragung einer Auflassungsvormerkung 27 000 DM mit einem Scheck; das Geld wurde nach Einlösung des Schecks im wesentlichen unter P. und N. aufgeteilt.

Ende Februar 1975 focht die Klägerin den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung und wegen Irrtums an. Sie hat beantragt, die Unwirksamkeit des Kaufvertrags festzustellen und den Beklagten zur Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung Zug um Zug gegen Zahlung von 45 000 DM zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung blieb ohne Erfolg. Das Berufungsgericht hat in dem angefochtenen Urteil zwecks näherer Sachdarstellung auf das in einem Verfahren über eine einstweilige Verfügung zwischen den Parteien ergangene Urteil vom 31. März 1977 verwiesen. Die Ermittlungsakten der Staatsanwaltschaft Ko. gegen N. und P. (7 Js 377/7) waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Die Klägerin verfolgt mit der Revision die Klage weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

## Entscheidungsgründe

### I.

Die Voraussetzungen für die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung und wegen Irrtums sieht das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei nicht als erwiesen an. Zur Frage der Nichtigkeit des Kaufvertrags wegen Verstoßes gegen die guten Sitten führt es aus: Das Gericht könne aus der Kenntnis des Beklagten vom Wert des Hausgrundstücks in Höhe von etwa 80 000 DM in Verbindung mit den zuvor erwähnten Auffälligkeiten (zu ergänzen: vor und bei Vertragsabschluß) nicht sicher schließen, ob und gegebenenfalls wie P. und N. tatsächlich zusammengewirkt hätten, um die Klägerin zu hintergehen; auch sei nicht erwiesen, daß der Beklagte dies gegebenenfalls erkannt habe oder doch hätte erkennen können. Bei dieser Beweislage seien auch nicht die Voraussetzungen für die Annahme eines wucherähnlichen Geschäftes (§ 138 Abs. 1 BGB) erfüllt. Im Ergebnis sei nicht erwiesen, daß der Beklagte sich sittenwidrig der Erkenntnis verschlossen habe, die Klägerin habe aus außergewöhnlichem Leichtsinn oder außergewöhnlicher Unerfahrenheit gehandelt oder sei etwa von ungetreuen Freunden überrumpelt worden (§ 138 Abs. 1 BGB).

### II.

Die Revision vermißt eine erschöpfende Würdigung des Sachvortrags unter dem Gesichtspunkt des Verstoßes gegen die guten Sitten. Weiter führt sie aus, zur Anwendung des § 138 Abs. 2 a.F. BGB genüge die Ausbeutung des

Leichtsinn oder der Unerfahrenheit der anderen Partei; Leichtsinns oder Unerfahrenheit brauchten entgegen der auf S. 7 BU zum Ausdruck gebrachten Ansicht nicht außergewöhnlichen Ausmaßes zu sein.

Die Revision ist begründet.

1. Für die Anwendung des § 138 Abs. 1 BGB ist nicht allein entscheidend, ob und wie die Zeugen Plutka und Neuenhofer tatsächlich zu einem Betrug an der Klägerin zusammengewirkt haben und ob der Beklagte dies erkannt hatte oder doch hätte erkennen können oder sich hieran gar beteiligt hat. Das Berufungsgericht hätte sich daher nicht auf die tatrichterliche Würdigung unter diesem Gesichtswinkel beschränken dürfen.

Ein Rechtsgeschäft kann gegen die guten Sitten verstoßen und damit nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig sein, wenn ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht und der begünstigte Teil aus verwerflicher Gesinnung gehandelt hat (BGH-Urt. v. 19. April 1971 - II ZR 79/69 - WM 1971, 858 unter 3; BGH-Urt. v. 14. Juli 1969 - VIII ZR 245/67 - WM 1969, 1255, 1257 unter 4 b; vgl. Hackl, BB 1977, 1412). Ist das Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders grob, so kann der Schluß auf bewußte oder grob fahrlässige Ausnutzung irgendeines den Vertragsgegner hemmenden Tatumstandes und damit auf eine verwerfliche Gesinnung gerechtfertigt sein (BGH WM 1969, 1255, 1257 aaO; BGH-Urt. v. 6. Juli 1966 - VIII ZR 92/64 - WM 1966, 832, 835 unter 2 b; BGH-Urt. v. 22. Dezember 1976 - V ZR 28/75 - WM 1976, 322; BGH-Urt. v. 8. April 1976 - II ZR 203/74 - Betrieb 1976, 2106, 2107 unter II, 1; BGH-Urt. v. 24. Januar 1979

- VIII ZR 16/78 - LM BGB § 138 (Bb) Nr. 43 = NJW 1979, 758). Ein solches Mißverhältnis ist hier in Betracht zu ziehen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts (vgl. Urt. v. 31. März 1977, auf das in dem angefochtenen Urteil zwecks näherer Sachdarstellung verwiesen ist) ist davon auszugehen, daß der wirkliche Wert des Kaufgrundstücks bei 80 000 DM liegt, ohne daß mit diesem Geschäft für den Beklagten ein wirtschaftliches Risiko verbunden war. Neben dem schon in einem besonders groben Mißverhältnis zutage tretenden vorwerfbaren Gewinnstreben ist nach dem Sach- und Streitstand weiterer Sachvortrag, dessen Außerachtlassung die Revision rügt, hinsichtlich der Vorstellungen des Beklagten über das Verhalten der Klägerin und ihre Motivierung zu berücksichtigen. Erheblich ist unter dem Gesichtspunkt des § 138 Abs. 1 BGB, wie weit der vom Berufungsgericht festgestellte Eindruck, wonach die Klägerin unerfahren und unbeholfen wirkte, auch dem Beklagten nicht verborgen geblieben ist oder er sich einem solchen Eindruck allenfalls leichtfertig verschlossen hat. In diesem Zusammenhang sind die dem Beklagten bekannten Vorgänge, die zu dem Kaufvertrag geführt haben, von Bedeutung. Die Klägerin hatte sich kurz zuvor bei dem Beklagten um einen Kredit bemüht, den ihr dieser mangels ihrer Kreditwürdigkeit abgelehnt hatte, u.a. weil die von ihr vorgelegte Verdienstbescheinigung nach seinen Feststellungen gefälscht war. Im einzelnen könnte weiter die Äußerung des Beklagten vom 28. Februar 1975 im Strafverfahren gegen N[REDACTED] und P[REDACTED] gegenüber der Kriminalpolizei, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung war, entscheidende Schlüsse zulassen auf die Lage der Klägerin, weiter auf die Umstände, unter denen der Beklagte das Kreditverlangen

der Klägerin und ihre Verkaufsbereitschaft erfahren, und weiter auf den Eindruck, den er insgesamt über das rechtsgeschäftliche Verhalten der Klägerin gewinnen mußte. Danach wurden die Kaufverhandlungen durch N[REDACTED] eingeleitet und im wesentlichen geführt. Der Kaufvertrag wurde wegen des Interesses der Klägerin an einem schnellen Vertragsabschluß, entsprechend dem Angebot des Beklagten zum Kaufpreis von 45 000 DM, noch am Tage der Besichtigung und Schätzung des Hauses durch den Zeugen H[REDACTED] beurkundet. Die Klägerin hat die ausdrückliche Frage, die dieser Zeuge ihr nach seiner Wertermittlung im Büro des Beklagten stellte, ob sie wisse, was sie da mache, wenn sie das Haus für 45 000 DM verkaufe, kurzerhand bejaht und erklärt, das gehe in Ordnung.

Mangels Berücksichtigung dieses zusammen mit dem besonders groben Mißverhältnis der beiderseitigen Leistungen entscheidungserheblichen Sachvortrags ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zum Zwecke der zusammenfassenden tatrichterlichen Würdigung dieser Umstände an das Berufungsgericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen. Die Sache ist gemäß § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO an einen anderen Senat des Berufungsgerichts zurückverwiesen worden.

2. Da das Berufungsgericht bei der Anwendung des § 138 Abs. 2 BGB insofern zu strengen Anforderungen an den Wuchertatbestand gestellt hat, als es zur Anwendung dieser Vorschrift außergewöhnlichen Leichtsinns und außergewöhnliche Unerfahrenheit voraussetzte, es außerdem auch den in diesem Zusammenhang erheblichen, oben wiedergegebenen Sachvortrag nicht berücksichtigt hat, wird der Klaganspruch auch unter diesem rechtlichen Gesichtspunkt erneut zu würdigen sein.

III.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision ist,  
da vom Ausgang des Rechtsstreits abhängig, dem Berufungs-  
gericht zu übertragen.

Hill

Offterdinger

Richter am  
Bundesgerichtshof  
Prof. Dr. Hagen  
ist beurlaubt und  
kann deshalb nicht  
unterschreiben.

Hill

Linden

Räfle