

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 138 Bc

Ein Rechtsgeschäft, aus dem der eine Vertragsteil unter Ausnutzung des Mangels an Urteilsvermögen und der erheblichen Willensschwäche des anderen Teiles übermäßige Vermögensvorteile zieht, verliert nicht deshalb seinen sittenwidrigen Charakter im Sinne des § 138 Abs. 1 BGB, weil das Angebot zum Geschäftsabschluß von der benachteiligten Partei ausgegangen ist (Weiterführung von BGH Urt. v. 17. Februar 1959, VIII ZR 142/58, LM Nr. 3 zu § 138 Ba).

BGH, Urt. v. 24. Mai 1985 - V ZR 47/84 - OLG Stuttgart
LG Rottweil

8

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 47/84

URTEIL

Verkündet am: 24. Mai 1985
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Wolfgang S [REDACTED],
2. Josefine S [REDACTED],
beide wohnhaft L [REDACTED]-B [REDACTED]-Straße [REDACTED], R [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Emilie M [REDACTED], L [REDACTED]-B [REDACTED]-Straße [REDACTED], R [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

8

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 24. Mai 1985 durch
die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden,
Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision der Beklagten wird unter
Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen
das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Stuttgart vom 20. Dezember 1983
teilweise aufgehoben und wie folgt neu gefaßt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das
Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts
Rottweil vom 22. August 1983 teilweise ge-
ändert:

Die Beklagten werden verurteilt, die Auf-
lassung des im Grundbuch von R[REDACTED],
Heft [REDACTED] 60 Abt. I Nr. 2 eingetragenen
Grundstücks Flurstück [REDACTED] 08/4, L[REDACTED]-B[REDACTED]-
Straße [REDACTED], [REDACTED] a 17 qm an die Klägerin zu er-
klären und die Eintragung der Eigentums-
änderung in das Grundbuch zu bewilligen.

Die weitergehende Berufung wird zurück-
gewiesen und die weitergehende Klage abge-
wiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die
Klägerin 1/10 und die Beklagten 9/10 zu
tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 15. Dezember 1980 verkaufte die im Jahre 1903 geborene Klägerin ihr Zweifamilienhaus in R[REDACTED] je zur ideellen Hälfte an die Beklagten unter Vorbehalt des lebenslänglichen Nießbrauchs. Die Erdgeschoßwohnung des Hauses ist seit 1977 an die Beklagten vermietet, während die Klägerin die Wohnung im oberen Stockwerk selbst bewohnt. Der "Kaufpreis" von 100 000 DM wurde gestundet, und zwar "mit Rücksicht darauf, daß die Käufer laufend Dienstleistungen der Verkäuferin gegenüber erbringen", unverzinslich; er sollte nur nach Kündigung von Teilbeträgen bis zu 15 000 DM pro Jahr zahlbar sein. Unter Ziffer V des Vertrages "Anrechenbarkeit von Leistungen der Käufer" heißt es:

"Werden von den Käufern Verbindlichkeiten der Verkäuferin irgendwelcher Art mit eigenen Mitteln getilgt, so sind diese Zahlungen, sofern sie nachgewiesen werden oder durch die Verkäuferin schriftlich anerkannt sind, auf die Kaufpreisforderung angerechnet, und zwar gilt die Anrechenbarkeit jeweils für den letzten Teil der Forderung.

Entsprechendes gilt auch für Leistungen, die die Käufer mit Rücksicht auf Pflege und Alter der Verkäuferin erbringen, wenn diese Leistungen von der Verkäuferin schriftlich anerkannt sind. Die Käufer haben sich der Verkäuferin gegenüber verpflichtet, gegen angemessenes Entgelt täglich eine Mahlzeit zu reichen."

Die Beklagten sind als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden.

Die Klägerin ließ den Vertrag im November 1981 wegen arglistiger Täuschung und Irrtums anfechten. Sie begehrt Rückübertragung des Eigentums. Sie hält den Vertrag wegen eigener Geschäftsunfähigkeit im Zeitpunkt des Vertragschlusses, wegen der erklärten Anfechtung und wegen Wuchers für unwirksam; die Beklagten hätten ihren seelischen Ausnahmezustand nach einem längeren Krankenhausaufenthalt ausgeñützt, um ihr Grundstück, das 400 000 DM wert sei, für weniger als 100 000 DM zu erwerben.

Das Landgericht hat, wie von der Klägerin beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, das Eigentum an dem Grundstück an die Klägerin zu übertragen und die Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch zu bewilligen. Der Kaufvertrag sei wegen Wuchers (§ 138 Abs. 2 BGB) nichtig; das Grundstück habe 1980 einen Wert von 300 000 DM gehabt und sei für weniger als ein Drittel verkauft worden. Das Verfügungsgeschäft dagegen sei wirksam, so daß die Beklagten der Klägerin gemäß § 812 BGB Rückübereignung und Bewilligung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch schuldeten.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß es die Verurteilung der Beklagten zur Eigentumsübertragung um die Worte ergänzt hat: "indem sie in die Berichtigung des Grundbuchs zugunsten der Klägerin als Eigentümerin einwilligen und das Grundstück herausgeben".

Mit ihrer Revision erstreben die Beklagten weiterhin Abweisung der Klage; die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat teilweise Erfolg.

I.

Die Verurteilung der Beklagten zur Herausgabe des Grundstücks ist aufzuheben. Mit dieser Verurteilung hat das Berufungsgericht der Klägerin - noch dazu auf die Berufung der Beklagten - mehr zugesprochen als beantragt und dadurch § 308 Abs. 1 ZPO verletzt. Der Antrag der Klägerin, dessen Auslegung vom Revisionsgericht voll nachprüfbar ist (vgl. BGHZ 4, 328, 334; BGH Urt. v. 30. Januar 1979, VI ZR 45/78, VersR 1979, 373), war nur auf Verurteilung zur Übereignung des Grundstücks gerichtet, wozu die Übergabe nicht gehört. Für eine erweiternde Auslegung, von der das Berufungsgericht möglicherweise ausgegangen ist, bestehen hier schon deshalb keine Anhaltspunkte, weil die Beklagten Besitz an der Untergeschoßwohnung aufgrund des im Jahre 1977 geschlossenen Mietvertrages erhalten haben, um dessen Wirksamkeit vorliegend nicht gestritten wird.

Ohne Bedeutung ist, daß die Beklagten den Verfahrensverstoß nicht gerügt haben. Die Voraussetzungen des § 308 Abs. 1 ZPO sind von Amts wegen zu prüfen (Senatsurt. v. 21. Dezember 1984, V ZR 233/82, WM 1985, 392 unter I m.w.N.).

II.

Ob auch die vom Berufungsgericht vorgenommene Abänderung, die Beklagten zur Einwilligung in die Berichtigung des Grundbuchs zu verurteilen, angesichts des Klage-

antrages gegen § 308 ZPO verstößt, kann dahinstehen. Die vom Berufungsgericht festgestellten Tatsachen rechtfertigen diese Verurteilung nicht.

1. Das Berufungsgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen, "weil der Senat zu derselben Beweiswürdigung gekommen ist wie das Landgericht". Weder hieraus noch aus der folgenden Begründung läßt sich mit Sicherheit entnehmen, auf welche rechtlichen Gesichtspunkte das Berufungsgericht seine Entscheidung stützt. Denn es hat weder dargelegt, daß es auch im übrigen den Gründen der angefochtenen Entscheidung folgt (§ 543 Abs. 1 ZPO), noch hat es selbst gesetzliche Bestimmungen angeführt, die es auf den vorliegenden Fall anwenden will. Lediglich aufgrund der vom Berufungsgericht geprüften Tatsachen sowie nach dem Zusammenhang mit dem angefochtenen Urteil des Landgerichts und der eigenen Beschwerdeentscheidung des Berufungsgerichts im Prozeßkostenhilfeverfahren vom 7. März 1983 ist zu schließen, daß das Berufungsgericht hier den Tatbestand des Wuchers (§ 138 Abs. 2 BGB) bejahen will und der Klage deshalb aus § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB - wie das Landgericht - oder aus § 894 BGB stattgegeben hat.

2. Die vom Berufungsgericht festgestellten Tatsachen rechtfertigen die Anwendung des § 138 Abs. 2 BGB jedoch nicht.

Das Berufungsgericht führt aus: Die Klägerin habe sich zur Zeit des Vertragsabschlusses in einem seelischen Ausnahmezustand befunden, der sowohl ihr Urteilsvermögen als auch ihre Willensstärke ganz erheblich beeinträchtigt habe. Zwischen Leistung und Gegenleistung bestehe auch nicht nur ein auffälliges, sondern ein besonders grobes

Mißverhältnis. Als Gegenleistung sei nur die ausbedungene Kaufpreiszahlung anzuerkennen; eine rechtliche Verpflichtung zur Pflege der Klägerin sei dem Vertrag nicht zu entnehmen. Die Beklagten hätten sich leichtfertig der Einsicht verschlossen, daß die Klägerin sich nur infolge ihrer tiefgreifenden Depression auf einen derart ungünstigen Vertrag eingelassen habe.

3. a) Ohne Erfolg rügt die Revision, daß das Berufungsgericht ein auffälliges - und sogar ein besonders grobes - Mißverhältnis zwischen den Leistungen der Klägerin und den Gegenleistungen der Beklagten festgestellt hat.

Das Berufungsgericht hat sich zwar nur mit den von den Beklagten zu erbringenden Gegenleistungen ausdrücklich befaßt. Daraus, daß es auch auf das im Rechtsstreit eingeholte Sachverständigengutachten Bezug genommen hat (BU 13) - damit ist ersichtlich das Gutachten des Sachverständigen Schühle vom 20. Juni 1983 (GA II 236 ff) gemeint (BU 7/8) -, läßt sich aber entnehmen, daß das Berufungsgericht - mit dem Landgericht (LGu 6) - einen Verkehrswert des Hausgrundstücks von 300 000 DM zugrunde gelegt hat. Gegen diesen Wertansatz wendet sich die Revision auch nicht.

Nicht zu beanstanden ist auch, daß das Berufungsgericht dem Kaufvertrag keine rechtliche Verpflichtung der Beklagten zur Pflege der Klägerin zu entnehmen vermocht und aus diesem Grunde einen Wert für Pflegeleistungen der Beklagten bei der Bewertung der Gegenleistung nicht in Ansatz gebracht hat. Die Vertragsauslegung des Berufungsgerichts ist rechtlich möglich und sogar naheliegend; eine Verpflichtung zur Übernahme von Pflegeleistungen enthält der Vertrag nicht. Eine rechtlich unverbindlich gebliebene Versorgungs-

zusage der Beklagten muß schon deswegen außer Betracht bleiben, weil solche Leistungen nach Nr. V des Kaufvertrages ohnehin auf den Kaufpreis anzurechnen wären und deswegen jedenfalls keinen über die Kaufpreiszahlung hinausgehenden Gegenwert besitzen.

Auch bei Berücksichtigung des der Klägerin verbliebenen Nießbrauches und der von den Beklagten übernommenen Hypothek zum Betrage von 3 162,25 DM ist die Beurteilung, daß zwischen den beiderseitigen Leistungen ein auffälliges und besonders grobes Mißverhältnis besteht, nicht zu beanstanden. Denn der gestundete Kaufpreis ist abzuzinsen und kann deswegen nur mit einem unter dem Nominalwert liegenden Betrag zu Gunsten der Beklagten berücksichtigt werden. Übergangenes Vorbringen rügt die Revision insoweit nicht.

b) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat sich die Klägerin zur Zeit des Vertragsschlusses in einem seelischen Ausnahmezustand befunden, der sowohl ihr Urteilsvermögen als auch ihre Willensstärke ganz erheblich beeinträchtigt hat. Die dagegen gerichteten Verfahrensrügen der Revision hat der Senat geprüft und - trotz der teilweise unsachlichen Bemerkungen des Berufungsgerichtes - im Endergebnis für nicht durchgreifend erachtet; von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

c) Die Feststellungen des Berufungsgerichts reichen jedoch nicht aus, das weitere subjektive Tatbestandsmerkmal des Wuchers, nämlich die Ausbeutung - hier: des mangelnden Urteilsvermögens der Klägerin oder ihrer erheblichen Willensschwäche durch die Beklagten - auszufüllen.

8

Für den Wuchertatbestand ist zwar keine besondere Ausbeutungsabsicht erforderlich; es reicht aus, wenn der Wucherer Kenntnis von dem auffälligen Leistungsmißverhältnis und der Ausbeutungssituation hat und sich diese Situation vorsätzlich zunutze macht (BGH Urt. v. 8. Juli 1982, III ZR 1/81, NJW 1982, 2767, 2768). Danach ist aber jedenfalls Vorsatz des Begünstigten, d.h. bewußtes Ausnutzen der Lage des anderen, erforderlich; grobe Fahrlässigkeit allein genügt nicht. Nur ein grob fahrlässiges Verhalten hat das Berufungsgericht - anders als noch das Landgericht (LGU 9) - indessen festgestellt, wenn es ausführt, "daß sich die Beklagten 'leichtfertig der Einsicht verschlossen haben, daß die Klägerin nur infolge ihrer tiefgreifenden Depression sich auf einen derart ungünstigen Vertrag eingelassen hat'". Die für § 138 Abs. 2 BGB erforderliche Kenntnis von den Beweggründen des Bewucherten für den Vertragsschluß hat den Beklagten nach diesen Feststellungen gerade gefehlt.

4. Gleichwohl ist aber gemäß § 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO in der Sache selbst zu entscheiden. Denn nach dem festgestellten Sachverhalt kann die Klägerin von den Beklagten nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB Rückauflassung des veräußerten Grundstücks verlangen, weil der zugrundeliegende Kaufvertrag vom 15. Dezember 1980 wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig ist (§ 138 Abs. 1 BGB).

a) Ein Rechtsgeschäft ist sittenwidrig und darum gemäß § 138 Abs. 1 BGB nichtig, wenn - wie hier - ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht und weitere Umstände hinzutreten, insbesondere der Begünstigte aus verwerflicher Gesinnung gehandelt hat (Senatsurt. v. 18. Januar 1980, V ZR 34/78, WM 1980, 597 m.w.N.). Das hat die Rechtsprechung angenommen, wenn der

begünstigte Vertragsteil die wirtschaftlich schwächere Lage des anderen Teils bewußt zu seinem Vorteil ausnutzt oder wenn er sich leichtfertig der Einsicht verschließt, daß sich der andere nur unter dem Zwang der Verhältnisse auf den ungünstigen Vertrag einläßt (BGHZ 80, 153, 160 f; BGH Urt. v. 25. Oktober 1979, III ZR 182/77, NJW 1980, 445, 446 und v. 26. Mai 1982, III ZR 123/81, WM 1982, 849 f). Einem wirtschaftlichen Zwang zum Eingehen auf ungünstige Vertragsbedingungen stehen aber die in § 138 Abs. 2 BGB genannten Umstände in ihren Auswirkungen auf die freie Willensentschließung zumindest gleich. Auch dann, wenn der Begünstigte sich grob fahrlässig der Einsicht verschließt, daß der andere den Vertrag nur aus Mangel an Urteilsvermögen oder wegen erheblicher Willensschwäche schließt, liegt deshalb ein sittenwidriges Verhalten vor (vgl. auch BGH Urt. v. 25. März 1966, VIII ZR 225/65, NJW 1966, 1451). Diese Voraussetzungen hat das Berufungsgericht aber hier, wie unter II 3 b) dargelegt, rechtsfehlerfrei festgestellt.

Unerheblich ist entgegen der Ansicht der Revision, ob die Beklagten die Klägerin zum Abschluß des Kaufvertrages veranlaßt haben oder ob die Initiative von der Klägerin ausgegangen ist. Ein Geschäft verliert nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes seinen wucherischen Charakter nicht dadurch, daß das Anerbieten vom Bewucherten ausgeht (BGH Urt. v. 17. Februar 1959, VIII ZR 142/58, LM Nr. 3 zu § 138 (Ba) BGB). Nichts anderes kann für ein wucherähnliches und deshalb nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidriges Rechtsgeschäft gelten. Von Bedeutung ist auch für diesen Fall allein, daß der Begünstigte unter den oben erörterten weiteren subjektiven Voraussetzungen aus der schwächeren Lage der anderen Vertragspartei übermäßige Vermögensvorteile gezogen hat.

b) Der den Beklagten zugeflossene und der Klägerin gemäß §§ 812 Abs. 1 Satz 1, 818 Abs. 1 BGB zurückzuerstattende Vermögenswert ist das gemeinschaftliche Eigentum an dem Grundstück. Eine Nichtigkeit auch des Übereignungsgeschäfts, wie sie das Berufungsgericht aus der Zusammenfassung von Kaufvertrag und Auflassung in einer Vertragsurkunde gefolgert und daher die Beklagten nicht zur Auflassung, sondern zur Einwilligung in die Berichtigung des Grundbuchs verurteilt hat, kann hier nicht angenommen werden.

Ist ein schuldrechtlicher Vertrag wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig, so hat dies - anders als die Nichtigkeit nach § 138 Abs. 2 BGB - nicht ohne weiteres auch die Nichtigkeit des Erfüllungsgeschäfts zur Folge (Senatsurt. v. 12. Januar 1973, V ZR 98/71, NJW 1973, 613, 615 m.w.N.). Das dingliche Geschäft ist allerdings gleichfalls nichtig, wenn die Unsittlichkeit gerade im Vollzug der Leistung liegt, wenn also mit dem dinglichen Rechtsvorgang sittenwidrige Zwecke verfolgt werden oder in ihm die Sittenwidrigkeit begründet ist (Senatsurt. v. 28. Oktober 1966, V ZR 208/63, LM Nr. 15 zu § 138 (Aa) BG). Ein solcher Ausnahmefall ist hier aber nicht gegeben. Die Gesichtspunkte, auf die sich der Vorwurf der Sittenwidrigkeit gründet, betreffen nicht auch das von dem schuldrechtlichen Vertrag losgelöste Übereignungsgeschäft.

Auch eine vom Berufungsgericht wohl aus § 139 BGB hergeleitete Nichtigkeit der Grundstücksübereignung liegt nicht vor. Zwar können Grund- und Erfüllungsgeschäft durch den Parteiwillen zu einer Einheit im Sinne des § 139 BGB zusammengefaßt werden. Eine solche Annahme rechtfertigt sich indessen nicht in bezug auf das Verhältnis zwischen

Grundgeschäft und Auflassung, selbst wenn beide in derselben Urkunde enthalten sind (Senatsurt. v. 23. Februar 1979, V ZR 99/77, NJW 1979, 1495, 1496 unter d; BayObLG Rpfleger 1969, 48 mit Anm. Haegele; OLG Frankfurt a.M. NJW 1981, 876, 877; jeweils m.w.N.).

c) Demgemäß kommt hier nicht eine Grundbuchberichtigung in Betracht, vielmehr ist, wie auch von der Klägerin beantragt, das Eigentum auf sie zurückzuübertragen (vgl. § 747 Satz 2 BGB).

Eine nach § 559 Abs. 1 ZPO unzulässige Verschlechterung (reformatio in peius) gegenüber den Beklagten, die allein Revision eingelegt haben, liegt in der dahingehenden Verurteilung nicht. Den Beklagten wird nicht mehr als zuvor abverlangt, nämlich ihre - scheinbare oder wirkliche - Stellung als Eigentümer des Grundstücks auf die Klägerin zu übertragen.

5. Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen sind die Beklagten jedoch nicht Gesamtschuldner. Nach § 421 BGB schuldet jeder Gesamtschuldner die ganze Leistung. Der Bereicherungsschuldner dagegen hat nur das herauszugeben, was er selbst erlangt hat. Eine gesamtschuldnerische Haftung kommt insoweit nicht in Betracht (BGH Urt. v. 26. Juni 1979, VI ZR 108/78, NJW 1979, 2205, 2206 f m.w.N.).

III.

Die Urteile des Landgerichts Rottweil und des Oberlandesgerichts Stuttgart sind daher, wie im Tenor geschehen, abzuändern. Die weitergehende Revision der Beklagten ist zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92, 97 Abs. 1 ZPO; sie berücksichtigt, daß die Klägerin mit ihrem Antrag, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, unterlegen ist.

Eine Niederschlagung von Kosten nach § 8 Abs. 1 GKG wegen unrichtiger Sachbehandlung durch das Oberlandesgericht (Verurteilung zur Herausgabe) kommt nicht in Betracht, weil besondere Kosten dadurch nicht verursacht worden sind.

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Räfle

Lambert-Lang