BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 60/09

Verkündet am:
5. März 2010
Weschenfelder,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. März 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 25. Februar 2009 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als über den Antrag auf Rückübertragung des Grundstücks zum Nachteil der Kläger entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger waren Eigentümer des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks F. Weg 1 in M. . Das Grundstück war für die B. bank mit einer Grundschuld über 2.400.000 DM zuzüglich Zinsen belastet. Auf Antrag der Bank wurde am 4. Januar 2005 die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet. Die

Bank war jedoch bereit, gegen Zahlung von 1.200.000 € bis zum 31. August 2005 von der Versteigerung Abstand zu nehmen.

2 Mit Notarvertrag vom 25. August 2008 verkauften die Kläger das Grundstück für 1.200.000 € an die Beklagten. Die Auflassung erfolgte in der Notarverhandlung. Mit privatschriftlich am selben Tag geschlossener "Vereinbarung über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf F. Weg 1" (im folgenden "Vereinbarung") verpflichteten sich die Beklagten gegenüber den Klägern unter anderem, das Haus für den Zeitraum vom 1. September 2005 bis zum 31. August 2007 der Klägerin zu 2 zu vermieten und das Grundstück bis zum 1. September 2007 zum "maximal erzielbaren Preis“ weiter zu verkaufen. Von dem einvernehmlich festzulegenden Weiterverkaufspreis sollten 1.515.000 € zuzüglich der Steuerbelastung der Beklagten aus dem Weiterverkauf den Beklagten zustehen, im Übrigen sollte der Erlös den Klägern zustehen. An dem Weiterverkauf, "insbesondere bei der Erzielung eines möglichst hohen Verkaufserlöses“ hatten beide Vertragsparteien mitzuwirken.

3 Mit weiterem privatschriftlich am 25. August 2005 geschlossenen Vertrag verkauften die Kläger den Beklagten für 80.000 € einen Teil der Einrichtung des Hauses, mit einem vierten am selben Tag privatschriftlich geschlossenen Vertrag mietete die Klägerin zu 2 das Haus für den Zeitraum vom 1. September 2005 bis zum 31. August 2007 für monatlich 6.000 €. Der Kaufpreis für das Grundstück wurde von den Beklagten bezahlt. Das Versteigerungsverfahren wurde aufgehoben. Im April 2006 wurden die Beklagten als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

4 In der Folgezeit kam es zu Spannungen zwischen den Parteien. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2006 forderten die Kläger die Beklagten schließlich unter Fristsetzung auf, dem gemeinsamen Weiterverkauf des Grundstücks zuzustimmen und einer aus der "Vereinbarung" abgeleiteten Verpflichtung

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

nachzukommen, das Haus mit einem Aufwand von 160.000 € zu renovieren. Die Beklagten unterließen beides. Daraufhin erklärten die Kläger den Rücktritt von den Verträgen vom 25. August 2005.

5 Sie machen geltend, die Verträge vom 25. August 2005 bildeten eine Einheit, durch die insbesondere gewährleistet werden sollte, dass ihnen der Erlös aus dem letztlich erstrebten Verkauf des Grundstücks an einen Dritten zukomme, soweit er den Aufwand der Beklagten für deren Zwischenerwerb übersteige. Die Formnichtigkeit der außerhalb des Notarvertrags am 25. August 2005 privatschriftlich vereinbarten Verträge sei durch die Eintragung der Beklagten in das Grundbuch geheilt. Ohne deren Wirksamkeit sei der Kaufpreis in sittenwidriger Weise zu niedrig vereinbart.

6 Die Kläger haben beantragt, die Beklagten zur Zahlung von 160.000 € zuzüglich Zinsen und zur Zurückübertragung des Grundstücks nach näherer Maßgabe zu verurteilen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Der Senat hat die Revision zugelassen, soweit sich die Beklagten gegen die Abweisung des Antrags auf Zurückübertragung des Grundstücks wenden. Den hierher gehenden Antrag verfolgen sie mit der Revision weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

7 Das Berufungsgericht verneint einen Anspruch der Kläger auf Rückübertragung des Grundstücks. Es meint, ein Recht der Kläger zum Rücktritt vom Vertrag bestehe nicht, weil die Beklagten ihre Pflichten aus dem Kaufvertrag erfüllt hätten und durch den Abschluss der "Vereinbarung“ keine weiteren

Pflichten der Beklagten begründet worden seien. Die "Vereinbarung“ habe zu ihrer Wirksamkeit notarieller Beurkundung bedurft. Der Formmangel sei nicht durch die Eintragung der Beklagten in das Grundbuch geheilt, weil das Zustandekommen des Kaufvertrags nicht von dem Abschluss der "Vereinbarung“ abhängig gewesen sei. Ein Recht der Kläger zum Rücktritt vom Kaufvertrag folge auch nicht aus § 313 Abs. 3 BGB. Unterstelle man, die Kläger hätten den Kaufvertrag im Hinblick auf die Begründung einer wirksamen Verpflichtung der Beklagten zum Weiterverkauf und zur Auskehrung des Gewinns hieraus abgeschlossen, seien die Pflichten der Beklagten aus den getroffenen Vereinbarungen vertraglich begründet, so dass für einen Wegfall der Geschäftsgrundlage kein Raum bleibe. Ein Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks folge auch nicht aus § 812 Abs. 1 Satz 2 zweite Alt. BGB. Der Weiterverkauf des Grundstücks sei nicht Zweck des Kaufvertrags gewesen. Der Kaufvertrag sei auch nicht wegen Wuchers nichtig. Der Kläger zu 1 habe den behaupteten Wert des Grundstücks gekannt; die bevorstehende Zwangsversteigerung habe nicht zu einer Notlage der Kläger geführt, weil sie das Grundstück auch anderweit hätten verkaufen können. Daher könne dahingestellt bleiben, ob das Grundstück den von den Klägern behaupteten Wert habe.

II.

8 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung teilweise nicht stand.

9 1. Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsfehler einen Anspruch der Kläger auf Rückübertragung des Grundstücks nach § 346 Abs. 1 BGB verneint. Der am 25. August 2005 zwischen den Parteien geschlossene Kaufvertrag verpflichtete die Beklagten zur Bezahlung des vereinbarten Kaufpreises. Die Zahlung ist erfolgt. Die von den Klägern als Grund für den Rücktritt vom Vertrag

geltend gemachten Pflichtverletzungen haben allein Pflichten der Beklagten aus der "Vereinbarung“ zum Gegenstand. Die "Vereinbarung" ist jedoch schon deshalb nichtig, weil sich die Beklagten in dieser zum Weiterverkauf des Grundstücks verpflichtet haben und es zur Wirksamkeit der "Vereinbarung" daher gemäß § 311 b Abs. 1 Satz 1 BGB der notariellen Beurkundung bedurfte.

10 Der Formmangel ist nicht durch den Vollzug der Auflassung vom 25. August 2005 im Grundbuch gemäß § 311 b Abs. 1 Satz 2 BGB geheilt worden. Anders würde es sich nur verhalten, wenn der Kaufvertrag und die "Vereinbarung" eine Einheit bildeten, ohne die der Kaufvertrag nicht geschlossen worden wäre (st. Rspr., vgl. Senat BGHZ 63, 359, 362; 74, 48 f.; 78, 346, 349). Ohne Bedeutung ist insoweit, dass die "Vereinbarung" den Abschluss des Kaufvertrags voraussetzt. Entscheidend ist vielmehr, ob der Kaufvertrag nicht ohne den Abschluss der "Vereinbarung“ zustande gekommen wäre (st. Rspr., vgl. Senat Urt. v. 26. November 1999, V ZR 251/98, NJW 2000, 951; BGH, Urt. v. 11. Oktober 2000, VIII ZR 321/99, NJW 2001, 226; v. 13. Juni 2002, VII ZR 321/00, NJW 2002, 2559). Insoweit bedarf es zwar keines übereinstimmenden Willens der Vertragsparteien. Es reicht vielmehr aus, wenn nur eine der Vertragsparteien das Grundstück ohne den Abschluss des weiteren Vertrages nicht geschlossen hätte und die andere Vertragspartei dies erkannt oder hingenommen hat (Senat, Urt. v. 10. Oktober 1986, V ZR 247/85, NJW 1987, 1069).

11 Dass es sich so verhält, hat das Berufungsgericht nicht festzustellen vermocht. Die hiergegen von der Revision erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft. Sie haben keinen Erfolg, von einer Begründung wird gemäß § 564 Satz 1 ZPO abgesehen. Entgegen der Auffassung der Revision ist die Bewertung des Berufungsgerichts auch materiell-rechtlich nicht fehlerhaft. Insbesondere konnte das Berufungsgericht aus dem Umstand, dass die Parteien in dem notariell beurkundeten Kaufvertrag angegeben haben, keine weiteren

Vereinbarungen getroffen zu haben, schließen, dass dennoch vereinbarte Regelungen nach dem Willen der Parteien jedenfalls nicht mit dem Kaufvertrag eine rechtliche Einheit bilden sollten.

12 2. Entgegen der Meinung der Revision hat das Berufungsgericht auch das Bestehen eines Rücktrittsrechts nach § 313 Abs. 3 BGB im Ergebnis ohne Rechtsfehler verneint. Die formnichtige "Vereinbarung“ konnte weder zu den Umständen noch zu den Vorstellungen des Parteien gehören, die Grundlage ihres formgerechten Kaufvertrags geworden sind. Ist sie, wie die Kläger behaupten vor der Beurkundung des Kaufvertrags geschlossen worden und beruht der Kaufvertrag auf der Erwartung, die "Vereinbarung" werde erfüllt werden, dann war sie nicht Grundlage, sondern Inhalt des Kaufvertrags. Dass es sich so verhielt, hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei verneint. Ist die Vereinbarung, wie die Beklagten behaupten, nach der Beurkundung des Kaufvertrags abgeschlossen worden, kann sie schon deshalb nicht Grundlage des Kaufvertrags sein, weil dieser abgeschlossen war, bevor die "Vereinbarung" zustande gekommen ist.

13 3. Entgegen der Meinung der Revision ist auch nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht einen Anspruch der Kläger auf Rückübertragung des Grundstücks nach § 812 Abs. 1 Satz 2 zweite Alt. BGB verneint hat. Unmittelbarer Zweck des Verkaufs des Grundstücks an die Beklagten war es, die drohende Zwangsversteigerung des Grundstücks zu verhindern. Dieser Zweck ist erreicht worden.

14 Die Beklagten haben sich in der "Vereinbarung" zum Weiterverkauf des Grundstücks und zur Auskehrung des hieraus erwarteten Gewinns an die Kläger verpflichtet. Die Formnichtigkeit der "Vereinbarung" führt zur Unwirksamkeit der darin getroffenen Regelungen. Das hätte nur dann zur Folge, dass die unwirksam "vereinbarten" Pflichten der Beklagten einen weiteren - nicht erreich-

ten - Zweck des Verkaufs des Grundstücks gebildet hätten, wenn festgestellt werden könnte, dass der Weiterverkauf bei Abschluss des Kaufvertrags vereinbart war oder die Kläger zu diesem Zeitpunkt den Weiterverkauf und die Auskehrung des Gewinns für die Beklagten erkennbar erwartet hatten. Mit den insoweit notwendigen Feststellungen verhält es sich nicht anders als mit der Behauptung der Kläger, der Abschluss des Kaufvertrags sei von der "Vereinbarung" abhängig gewesen.

15 4. Mit Erfolg macht die Revision jedoch geltend, dass das Berufungsurteil insoweit fehl geht, als es eine Nichtigkeit des Kaufvertrags nach § 138 BGB verneint.

16 Die Kläger haben den Wert des Grundstücks im Zeitpunkt des Verkaufs an die Beklagten im Berufungsverfahren mit 2.300.000 € behauptet. Durch ihre weiteren Ausführungen zur Ermittlung dieses Betrags ist diese Behauptung entgegen der Meinung der Revisionserwiderung nicht eingeschränkt worden. Auf der Grundlage des Vortrags der Kläger besteht zwischen dem Wert des Grundstücks und dem mit den Beklagten vereinbarten Kaufpreis ein krasses Missverhältnis. Trifft die Behauptung der Kläger zu, kann der Kaufvertrag vom 25. August 2005 als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig sein. Das Bestehen eines groben Missverhältnisses zwischen den in einem gegenseitigen Vertrag vereinbarten Leistungspflichten begründet nach der Rechtsprechung des Senats die tatsächliche Vermutung einer verwerflichen Gesinnung des Begünstigen, die nach § 138 Abs. 1 BGB zur Nichtigkeit des vereinbarten Vertrags führt (Senat, BGHZ 146, 298, 301). Die Vermutung beruht auf dem Erfahrungssatz, dass in der Regel außergewöhnliche Leistungen nicht ohne Not oder nicht ohne einen anderen den Benachteiligten hemmenden Umstand zugestanden werden und dass der Begünstigte diese Erfahrung teilt. Die Vermutung erstreckt sich auf zwei Momente, nämlich einerseits darauf,

dass Umstände vorliegen, die die freie Entschließung des Benachteiligten beeinträchtigt haben, und andererseits darauf, dass der Begünstigte sich diese Situation zunutze gemacht hat (Senat, BGHZ 146, 298, 302 m.w.N.). Die bedrängte Situation der Kläger bei Abschluss des Kaufvertrags folgte hier schon aus der Anordnung der Zwangsversteigerung des Grundstücks. Sie wurde durch die bei Abschluss des Kaufvertrags unmittelbar bevorstehende Beendigung der zur Vermeidung der Versteigerung von der Gläubigerin gesetzten Frist noch gesteigert (vgl. MünchKomm-BGB/Armbrüster, 5. Aufl., § 138 Rdn. 149; Soergel/Hefermehl, BGB, 13. Aufl., § 138 Rdn. 78; Staudinger/Sack, BGB [2003], § 138 Rdn. 78).

17 Dass der Kläger zu 1 den Wert des Grundstücks kannte, erschüttert die aus dem Missverhältnis des Wertes der beiderseits geschuldeten Leistungen folgende Vermutung entgegen der Meinung des Berufungsgerichts nicht, weil nichts für die Annahme spricht, die Kläger hätten das Grundstück unabhängig von dessen Wert den Beklagten zu dem vereinbarten Preis verkauft (Senat, Urt. v. 29. Juni 2007, V ZR 1/06, NJW 2007). Dass die Kläger das Grundstück noch vor Ablauf der von der Gläubigerin gesetzten Frist - zu einem dem behaupteten Verkehrswert von 2.500.000 € entsprechenden oder nahe kommenden Preis - anderweit hätten verkaufen können, ist eine Unterstellung, die durch den Vortrag der Parteien nicht gedeckt ist.

III.

18 Zu einer abschließenden Entscheidung ist der Senat nicht in der Lage, weil die Beklagten den von den Klägern behaupteten Wert des Grundstücks bestritten haben und es an Feststellungen hierzu fehlt. Diese sind nachzuholen.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth

Vorinstanzen:
LG München I, Entscheidung vom 03.07.2008 - 25 O 3086/07 -
OLG München, Entscheidung vom 25.02.2009 - 20 U 4052/08 -