

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 61/83

URTEIL

Verkündet am: 30. März 1984

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Jutta H[REDACTED], R[REDACTED] Straße [REDACTED], N[REDACTED],
als Alleinerbin nach Bernhard B[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Paul Hi[REDACTED],
2. Anneliese Hi[REDACTED] geb. M[REDACTED],
beide wohnhaft Ho[REDACTED] G[REDACTED] [REDACTED], Mü[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. März 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 29. September 1980 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist Alleinerbin des im Verlauf des Revisionsverfahrens verstorbenen ursprünglichen Klägers (im folgenden nur: Kläger), dem zusammen mit seiner Ehefrau ein 1 005 qm großes Hausgrundstück in Mü. gehörte. Sie hatten es an die Eheleute Anfang veräußert, die sich in einem gerichtlichen Vergleich vom . 1977 zur Rückübertragung verpflichteten. Noch vor dem Vollzug dieser Rückauflassung schloß der Kläger mit den Beklagten am . 1977 über das erwähnte Hausgrundstück einen notariellen Kaufvertrag, wobei er zugleich in

Vollmacht für seine im Krankenhaus befindliche Ehefrau handelte. Die Beklagten sollten als Käufer an die Verkäufer ab 1. Januar 1978 eine lebenslange Rente von 400 DM monatlich zahlen, die sich nach dem Tod eines der Verkäufer auf 200 DM monatlich ermäßigen sollte. Ein bis spätestens 1. April 1978 zahlbarer "Kapitalbetrag" von 20 000 DM war auf die Rente in vollem Umfang anzurechnen. Ferner war bestimmt, daß ein am 7. Dezember 1977 gezahlter Betrag von 25 000 DM als zusätzliche Kaufpreiszahlung gelte. Den Verkäufern wurde ein "Nießbrauchsrecht" am verkauften Grundbesitz "übertragen". Es sollte den Inhalt haben, daß sie zu ihren Lebzeiten sämtliche Nutzungen aus dem Grundbesitz ziehen können und an allen Räumen des Hauses ein lebenslängliches dingliches "Wohnrecht" haben, wobei die Beklagten verpflichtet waren, nach dem Tode eines der Verkäufer im verkauften Hausanwesen Wohnung zu nehmen und dann das Recht hatten, die untere Wohnung und den nördlichen Raum der Einliegerwohnung unentgeltlich in Besitz zu nehmen. Die Beklagten verpflichteten sich weiter (§ 6 des Vertrages), ab 1. Januar 1978 sämtliche öffentlichen Abgaben und Lasten für den Grundbesitz zu tragen, schwere Arbeiten im Garten und am Gebäude zur Pflege und Erhaltung des Grundbesitzes zu übernehmen und bei Durchführung dieser Arbeiten durch Handwerker und sonstige Unternehmer die Verkäufer von allen Werklohnansprüchen und sonstigen finanziellen Belastungen freizustellen, die Verkäufer in allen persönlichen und geschäftlichen Angelegenheiten zu unterstützen und ihnen beratend zur Seite zu stehen, für eine standesgemäße Beerdigung zu sorgen und nach dem Tode des Längstlebenden der Verkäufer die Familiengruft in würdiger und zeitgerechter Weise zu pflegen und zu unterhalten sowie für den Längstlebenden der Verkäufer in vollem Umfang zu sorgen, und zwar in guten und in schlechten



Tagen. Soweit die Einkünfte des Längstlebenden (bzw. die eigenen Mittel der Verkäufer oder bestehende Versicherungsverträge) nicht reichen sollten, verpflichteten sich die Beklagten, den vollen Unterhalt einschließlich ärztlicher Versorgung zu leisten.

Im Vertrag vom . 1977 wurde auch die Auflassung des Grundstücks an die Beklagten als Miteigentümer zu je 1/2 erklärt; sie sind inzwischen als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Ehefrau des Klägers starb am 8. Februar 1978 und wurde von ihm allein beerbt.

Der Kläger hat beantragt, die Beklagten zur Bewilligung der Grundbuchberichtigung Zug um Zug gegen Zahlung von 24 993 DM zu verurteilen, mit der Behauptung, er sei bei Vertragsabschluß geschäftsunfähig gewesen und der Vertrag verstoße auch gegen die guten Sitten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie auch mit dem Hilfsantrag auf Rückauflassung des Grundstücks abgewiesen. Mit der Revision begehrt die Klägerin in erster Linie Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils mit der Maßgabe, daß nunmehr sie als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen wird; die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

1. Das Berufungsgericht hält eine Geschäftsunfähigkeit des Klägers bei Vertragsabschluß nicht für bewiesen. Die Revision greift dies nicht an.

2. Rechtsfehlerhaft verneint das Berufungsgericht aber eine Nichtigkeit des Vertrages vom 13. Dezember 1977 nach § 138 BGB.

a) Es meint, entscheidend sei nicht, ob eine Gegenüberstellung von Leistung und Gegenleistung ein deutliches Mißverhältnis ergebe. Nach der Vertragsgestaltung und den "erkennbar gewordenen Intentionen" der Parteien sei klar, daß es nicht lediglich um Austausch von Leistung und Gegenleistung gegangen sei. Vielmehr hätten sich der Kläger und seine Ehefrau für das Alter Versorgung und Betreuung, und zwar nicht nur in finanzieller Hinsicht, verschaffen wollen. Der Vertrag habe objektiv und subjektiv mit den Interessen der Verkäufer übereingestimmt.

Dem kann sich der Senat nicht anschließen. § 138 Abs. 2 BGB stellt objektiv zunächst darauf ab, ob sich jemand "für eine Leistung Vermögensvorteile versprechen oder gewähren läßt, die in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung stehen". Wenn sich die sonstigen Voraussetzungen des Wuchertatbestandes nicht feststellen lassen, kann bei auffälligem Leistungsmißverhältnis ein Vertrag nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig sein, wenn eine verwerfliche Gesinnung hervorgetreten ist; dies kann sich schon aus einem besonders groben Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung ergeben (vgl. Urteile des Senats vom 30. Januar 1981, V ZR 7/80, WM 1981, 404, 405; vom 18. Januar 1980, V ZR 34/78, WM 1980, 597 je m.w.N. zur st. Rspr. des BGH). Das gilt ohne Rücksicht auf die Motive zum Vertragsschluß für alle Verträge, in denen sich Leistung und Gegenleistung gegenüberstehen. Auch das Berufungsgericht bezweifelt nicht, daß der vorliegende Vertrag einen solchen Austauschcharakter hat. Es beurteilt ihn nach seiner Über-

schrift und seiner Ausgestaltung als Kaufvertrag, die Voraussetzungen einer gemischten Schenkung stellt es nicht fest. Dann aber durfte es wegen des mit dem Vertrag verfolgten Versorgungs- und Betreuungszwecks nicht davon Abstand nehmen, ein behauptetes Leistungsmißverhältnis zu prüfen, es sei denn, es verneinte die subjektiven Voraussetzungen des Wuchers und der allgemeinen Sittenwidrigkeit. Auf die vom Landgericht bejahte subjektive Seite des Wuchers ist das Berufungsgericht jedoch nicht eingegangen. Schon deshalb ist das angefochtene Urteil in seiner Hauptbegründung nicht haltbar. Darüber hinaus kann dem Urteil auch nicht entnommen werden, es habe - bei unterstelltem Leistungsmißverhältnis - die subjektiven Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB verneinen wollen.

Die vom Berufungsgericht hervorgehobene Motivation der Parteien kann für die subjektive Seite der Sittenwidrigkeit eine Rolle spielen, für das Vorliegen eines auffälligen Mißverhältnisses von Leistung und Gegenleistung kommt es aber auf die objektiven Werte dieser Leistungen und nicht auf das besondere Interesse eines Vertragsteils an (vgl. Senatsurteil vom 2. Mai 1969, V ZR 32/66, LM BGB § 138 Ba Nr. 4 a; BGH Urteil vom 14. Juli 1969, VIII ZR 245/67, WM 1969, 1255, 1257).

b) Soweit sich das Berufungsgericht hilfsweise mit den Gegenleistungen der Beklagten befaßt und diese um 116 736 DM höher als das Landgericht (dieses ist von 47 400 DM ausgegangen) bewertet, läßt sich das Berufungsurteil schon deshalb nicht aufrechterhalten, weil es rechtsfehlerhaft zum Grundstückswert keine Feststellungen trifft, sondern insoweit nur ausführt, dieser könne auch erheblich über 150 000 DM gelegen haben. Zutreffend rügt

die Revision, daß der Kläger unter Beweisantritt vorge-
tragen hatte, das Grundstück habe schon 1977 einen Ver-
kehrswert von "wenigstens 300 000 DM" gehabt (GA 353, 355).
Ist für die Revisionsinstanz von diesem Grundstückswert
auszugehen, so läßt sich schon auf der Grundlage der vom
Berufungsgericht vorgenommenen Bewertung ein objektives
Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung nicht
verneinen. Das Berufungsgericht führt zwar nebenbei aus,
"die Parteien" seien bei Vertragsschluß übereinstimmend
von einem Verkehrswert von 150 000 DM "ausgegangen". Es
ist nicht erkennbar, in welchem Zusammenhang es diese
Feststellung trifft. Sollte damit lediglich auf die Tat-
sache hingewiesen sein, daß die Kaufvertragsparteien den
Beurkundungswert für den Notar übereinstimmend mit
150 000 DM angegeben haben, so wäre damit allein nicht
die Kenntnis der Beklagten von einem Leistungsmißverhält-
nis verneint.

Auch die Ausführungen des Berufungsgerichts zum Wert
der von den Beklagten zu erbringenden Leistungen sind jeden-
falls in einem entscheidenden Punkt rechtsfehlerhaft.

Nach der Aussage des Zeugen Dr. Wattendrup war die
Ehefrau des Klägers, die sich unstreitig bei Vertrags-
schluß im Krankenhaus befand, bereits damals totkrank.
Es ist deshalb unrichtig, für die objektive Bewertung der
Rentenzahlungspflicht eine mittlere Lebenserwartung der
damals 75jährigen Frau von 8,59 Jahren zugrunde zu legen.
Eine andere Frage ist, ob die Beklagten davon Kenntnis
hatten, daß mit dem baldigen Ableben der Ehefrau des Klä-
gers gerechnet werden mußte, was allerdings - entgegen der
Auffassung der Revision - bestritten war, weil die Be-
klagten schon objektiv die Todeserwartung der Ehefrau des

Klägers in Abrede gestellt hatten (GA 261). Es geht jedoch nicht an, subjektiv zugunsten der Beklagten von einer durchschnittlichen Lebenserwartung auszugehen. Sie wußten nämlich unstreitig, daß die Ehefrau des Klägers wegen einer schweren Erkrankung im Krankenhaus lag, der Beklagte hat sie nach seinem eigenen Vortrag nahezu täglich besucht (GA 380/381; vgl. auch Aussage Dr. Wattendrup). Dieser Fragenkreis hat Bedeutung sowohl für die Bewertung des Rentenrechts als auch des Wohnungsrechts, das sich nach dem Tode des Erstversterbenden der Verkäufer auf bestimmte Räume beschränken sollte.

3. Da ohnehin eine erneute Verhandlung vor dem Berufungsgericht erforderlich ist, wird die Klägerin Gelegenheit haben, auf ihre sonstigen Bedenken gegen das Berufungsurteil zurückzukommen, insbesondere zur Frage, ob das Berufungsgericht ohne erneute Vernehmung des Zeugen Bo [REDACTED] hinsichtlich der Umbuchung von 19 900 DM nebst Zinsen zu einem anderen Ergebnis als das Landgericht kommen durfte (vgl. Senatsurteil vom 20. Dezember 1978, V ZR 199/77, LM ZPO § 398 Nr. 10 m.w.N.; BGH Urteil vom 14. Oktober 1981, IVa ZR 152/80, LM ZPO § 398 Nr. 12 m.w.N.). In diesem Zusammenhang bleibt darauf hinzuweisen, daß das Landgericht

im Rahmen seiner Beweismwürdigung insbesondere auf die
höchst widersprüchlichen Behauptungen der Beklagten über
den Grund für die Anlage des Sparbuchs abstellte, worauf
das Berufungsgericht nicht eingegangen ist.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Lambert-Lang

Hagen