

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 74/96

URTEIL

Verkündet am:
10. Oktober 1997
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Oktober 1997 durch die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 15. Dezember 1995 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt und sie nicht auf ihr teilweises Anerkenntnis des Hilfsantrags verurteilt worden ist.
2. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 21. Juni 1994 wird zurückgewiesen. Die Beklagte bleibt verurteilt, die Bürgschaftsurkunde der Bayerischen Hypotheken und Wechselbank Berlin vom 4. Oktober 1994 Nr. 2418 über 964.700 DM nebst 4 % Zinsen seit 26. September 1994 herauszugeben, Zug um Zug gegen Aushändigung einer gleichartigen Bürgschaft einer deutschen Großbank in Höhe von 864.700 DM nebst 4 % Zinsen seit 26. September 1994. Im übrigen wird der Hilfsantrag der Herausgabeklage abgewiesen.

- 3 -

3. Die Kosten des Verfahrens 1. Instanz und des Revisionsverfahrens haben die Kläger zu tragen; die Kosten des Berufungsverfahrens haben zu 29/30 die Kläger, zu 1/30 die Beklagte zu tragen.

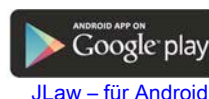
Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Kaufvertrag vom 2. Mai 1991 kauften die Kläger zu 1 und 2 und der inzwischen verstorbene Kläger zu 3 (im folgenden: Kläger) von Gerd A. 15.919 qm Land, auf dem sie ein Gewerbeobjekt errichten wollten. Sie behielten sich ein Rücktrittsrecht bis zum 31. Dezember 1991 u.a. für den Fall vor, daß das Grundstück nicht entsprechend den im Vertrag genannten Nutzungsziffern überbaut werden konnte. Der Kaufpreis von 2.864.700 DM war zwei Wochen nach Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Erlöschen des vorbehaltenen Rücktrittsrechts auf Notaranderkonto einzuzahlen. Bei "Auszahlungsreife" sollte die Notarin 1.487.585 DM nebst Zinsen an den Verkäufer auszahlen; 1.217.115 DM nebst Zinsen sollte Wolfgang L. erhalten, der im Vertrag auf ein Erbbaurecht verzichtete, das ihm der Verkäufer an dem Kaufgrundstück eingeräumt hatte. Die Kläger verpflichteten sich weiter, dem Verkäufer einen Arbeitsvertrag zu beschaffen. Die Vormerkung wurde am 16. September 1991 in das Grundbuch eingetragen. Die Kläger leisteten keine Zahlungen auf Notaranderkonto. Sie zahlten jedoch insgesamt



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



900.000 DM an Wolfgang L. sowie an den Verkäufer am 14. Dezember 1991 300.000 DM und am 12. Februar 1992 weitere 800.000 DM. Dabei ließen sie sich eine Erklärung unterschreiben, in der der Verkäufer die Notarin anwies, den Antrag auf Eigentumsumschreibung zu stellen. Im Auftrag der Kläger trat der Makler, der den Kauf vermittelt hatte, alsbald an den Verkäufer wegen einer Kaufpreisreduzierung heran. Dieser unterzeichnete am 12. März 1992 ein von den Klägern an den Makler gerichtetes Schreiben in dem es heißt, daß Probleme mit der Stadt bestünden und von den Klägern Leistungen erbracht werden müßten, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht ersichtlich gewesen seien, weshalb der Makler gebeten werde, mit dem Verkäufer zu verhandeln, daß er bereit sei, "einen Nachlaß von bis zu 15 % zu gewähren". Die Kläger sahen darin einen Verzicht des Verkäufers auf den Restkaufpreis und leisteten keine weiteren Zahlungen mehr.

Der Verkäufer beauftragte, wie zuvor schon der frühere Erbbauberechtigte L. , einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung seiner Interessen. Dieser ließ sich am 11. Januar 1993 von der Notarin eine vollstreckbare Ausfertigung des notariellen Kaufvertrages erteilen. Versuche der Kläger, von der Notarin oder dem Anwalt des Verkäufers die vollstreckbare Ausfertigung der Kaufurkunde zu erhalten, schlugen ebenso fehl wie ihr Versuch, L. zu einer Zustimmung zur Kaufpreisreduzierung zu bewegen. Der Verkäufer selbst hatte den Makler, der von ihm im Auftrag der Kläger die Rückgabe der vollstreckbaren Urkunde gefordert hatte, mit dem Bemerken abgewiesen, die Kläger hätten ihm bisher nicht die vertraglich zugesagte Arbeitsstelle als Maurer verschafft. Die Kläger vermittelten diese Mitte Februar 1993 und baten den Verkäufer nach Antritt der Stelle am 24. Fe-

bruar 1993 in ihr Büro in Berlin. Dort unterzeichnete er ein von den Klägern vorformuliertes, an ihn gerichtetes Schreiben vom 12. Februar 1993, in dem es eingangs heißt:

"Mit der Ihnen versprochenen Arbeitsvermittlung haben wir alle unsere Verpflichtungen und Versprechungen aus unserem Kaufvertrag erfüllt. Wir möchten Sie bitten uns dieses zu bestätigen."

und nach der für die Kläger geleisteten Unterschrift weiter:

"Hiermit bestätige ich, daß all meine Forderungen, einschließlich aller Zahlungen, an die Herren W. , W. und F. erfüllt sind."

Am 24. Juni 1993 trat der Verkäufer sämtliche ihm noch zustehenden Forderungen gegen die Kläger aus dem notariellen Grundstückskaufvertrag an die Beklagte ab. Diese ließ sich eine vollstreckbare Ausfertigung erteilen.

Die Kläger haben beantragt, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde vom 2. Mai 1991 für unzulässig zu erklären, mit der Begründung, der Verkäufer habe, wirksam auf den - nach ihrer damaligen Vorstellung noch offenen - Restkaufpreis von 704.700 DM verzichtet. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Mit ihrer Berufung haben die Kläger ihren erstinstanzlichen Klageantrag in Höhe von 387.585 DM weiterverfolgt und klageerweiternd Herausgabe einer Bürgschaftsurkunde über 964.700 DM, hilfsweise Zug um Zug gegen Übergabe einer anderen Bürgschaftsurkunde zu einem niederen Betrag als 964.700 DM nach Maßgabe der Entscheidung über den Hauptantrag gefordert. Die Beklagte hat den Hilfsantrag - Zug um Zug gegen

die Stellung einer um 100.000 DM ermäßigten Bürgschaftsurkunde - anerkannt. Das Berufungsgericht hat der Vollstreckungsgegenklage stattgegeben und dem Hilfsantrag teilweise entsprochen; im übrigen hat es die Klage abgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie ihren Klageabweisungsantrag weiterverfolgt, soweit zu ihrem Nachteil erkannt worden und nicht hinsichtlich der Ermäßigung der Bürgschaftsurkunde Anerkenntnisurteil ergangen ist. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht sieht zwar nicht in der Unterzeichnung des an den Makler gerichteten Schreibens vom März 1992, wohl aber in dem von dem Verkäufer unterzeichneten Anschreiben der Kläger im Februar 1993 einen wirksamen "Erlaßvertrag in der Form eines negativen Schuldanerkenntnisses (§ 397 Abs. 2 BGB)", durch den der an den Verkäufer selbst auszahlende Restkaufpreis in Höhe von 387.585 DM erloschen sei. Dieser Vertrag sei nicht wegen Sittenwidrigkeit gemäß § 138 Abs. 1 oder 2 BGB nichtig.

II.

Die Revision ist begründet.

Es kann offenbleiben, ob die Rügen der Revision gegen die Auslegung der am 24. Februar 1993 unterschriebenen Bestätigung (als Verzicht auf einen Teil des Kaufpreises) sowie gegen die Verneinung eines Dissenses und einer wirksamen Anfechtung begründet sind. Die Vereinbarung vom 24. Februar 1993 ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts als Erlaßvertrag (§ 397 BGB) nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig. Dies kann der Senat anhand des vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalts selbst beurteilen (vgl. BGH, Urt. v. 7. Juni 1988, IX ZR 245/86, WM 1988, 1156, 1158 m.w.N.).

Ein Rechtsgeschäft ist nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig, wenn es nach seinem aus der Zusammenfassung von Inhalt, Beweggrund und Zweck zu entnehmenden Gesamtcharakter mit den guten Sitten nicht zu vereinbaren ist (vgl. z.B. BGHZ 86, 82, 88; 107, 92, 97). Dabei sind nicht nur der objektive Inhalt des Geschäfts, sondern auch die Umstände, die zu seiner Vornahme geführt haben, und die von den Parteien verfolgten Absichten und Beweggründe zu berücksichtigen (vgl. BGH, Urt. v. 1. Februar 1966, IV ZR 249/55, LM BGB § 138 Cb Nr. 6). Das Bewußtsein der Sittenwidrigkeit und eine Schädigungsabsicht ist nicht erforderlich (vgl. BGH, Urt. v. 7. Januar 1993, IX ZR 199/91, NJW 1993, 1587, 1588), es genügt, wenn der Handelnde die Tatsachen kennt, aus denen sich die Sittenwidrigkeit ergibt (vgl. BGH, Urt. v. 27. Januar 1988, VIII ZR 155/87, NJW 1988, 1373, 1374), wobei dem gleichsteht, wenn sich jemand bewußt oder grob fahrlässig der Kenntnis erheblicher Tatsachen verschließt (vgl. BGHZ 10, 228, 233; 20, 43, 52).

Der Senat hält folgende Gesichtspunkte im Rahmen der erforderlichen Gesamtwürdigung (vgl. z.B. BGH, Urt. v. 15. Januar

1987, III ZR 153/85, NJW 1987, 2014, 2015 m.w.N.) für entscheidend.

1. Rechtsfehlerhaft meint das Berufungsgericht, auch die Beklagte habe nicht behauptet, ein auf 2,1 Mio DM reduzierter Kaufpreis sei keine angemessene Gegenleistung für das Grundstück mehr. Es müsse nach dem unbestrittenen Vortrag der Kläger davon ausgegangen werden, daß der vereinbarte Kaufpreis von 180 DM/qm an der obersten Grenze der Ortsüblichkeit lag. Dieser Ansatz ist verfehlt. Es geht allein um den Inhalt des "Erlaßvertrages", der ein rechtlich selbständiges Geschäft darstellt. Seiner Rechtsnatur nach ist er abstrakt und hat zur Folge, daß eine bestehende Forderung erlischt (§ 397 BGB). Unergiebig ist damit ein Vergleich von Leistung und Gegenleistung des Kaufvertrages vom 2. Mai 1991. Von Bedeutung ist aber die auch von der Revisionserwiderung nicht angegriffene Feststellung des Berufungsgerichts, daß den Klägern keinerlei rechtlich durchsetzbare Ansprüche auf Kaufpreisreduzierung zustanden. Das Berufungsgericht hat auch nicht festgestellt, daß zur vergleichweisen Erledigung umstrittener Minderungsansprüche ein Kaufpreisminderungsanspruch gewährt worden ist (§ 779 BGB). Natürlich kann ein Verkäufer grundsätzlich auch aus anderen Gründen bereit sein, auf einen Teil des Kaufpreises zu verzichten, ohne daß dies sittenwidrig ist. Eine Schenkungsabsicht des Verkäufers behaupten die Kläger aber selbst nicht. Es verbleibt mithin zunächst die Tatsache, daß der Verkäufer ohne zwingenden Anlaß auf einen außerordentlich hohen Betrag (387.585 DM) verzichtet haben soll, der mehr als ein Viertel des an ihn selbst auszuzahlenden Kaufpreisanteils ausmacht.

Darüber hinaus haben die Kläger im Rechtsstreit mit Nachdruck die Auffassung vertreten, die vom Verkäufer unterschriebene Bestätigung bedeute einen Verzicht auf den gesamten damals noch ausstehenden Restkaufpreis von 864.700 DM. Der Verkäufer hätte mithin nach ihrer Absicht, auf die es hier allein ankommt, nicht nur denjenigen Teil des Restkaufpreises verloren, der ihm selbst zustand, sondern auch noch auf denjenigen Teil des Restkaufpreises verzichtet, der W. L. zufließen sollte (317.115 DM), und sich damit diesem gegenüber schadensersatzpflichtig gemacht. Den Klägern war bekannt, daß W. L. eine Kaufpreisreduzierung strikt ablehnte. Im Ergebnis wäre damit der dem Verkäufer verbleibende Kaufpreis weiter erheblich vermindert worden, und zwar weit über das von den Klägern in ihrem Schreiben vom 12. März 1992 angestrebte Ausmaß hinaus (15 % vom Kaufpreis). Das Berufungsgericht hat zwar im Wege der Auslegung den Umfang des Verzichts auf 387.585 DM beschränkt. Entscheidend ist aber, daß diese Auslegung im Wortlaut der Bestätigung praktisch kaum eine Stütze findet und auch das von den Klägern vertretene Auslegungsergebnis mithin möglich gewesen wäre, da sich die Bestätigung des Verkäufers schwerlich ohne Berücksichtigung des Anschreibens auslegen läßt und dieses alle Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag einbezieht. Die Kläger haben damit den Verkäufer bewußt der Gefahr ausgesetzt, nicht nur seinen restlichen Kaufpreis teilweise zu verlieren, sondern aus dem erhaltenen Kaufpreis an W. L. einen Betrag von 317.115 DM bezahlen zu müssen.

2. Von erheblicher Bedeutung sind auch die Umstände der Bestätigung vom 24. Februar 1993. Das an den Verkäufer gerichtete Anschreiben vom 12. Februar 1993 legt den Schwerpunkt auf die dem Verkäufer "versprochene Arbeitsvermittlung" und hebt

hervor, daß damit "alle unsere Verpflichtungen und Versprechen aus dem Kaufvertrag erfüllt" seien. Unstreitig wurde der Verkäufer im Zusammenhang mit dem Antritt der Arbeitsstelle gebeten, in das Büro der Kläger zu kommen. Bestätigt hat er dann, daß "all seine Forderungen ... erfüllt sind". Von einer solchen (bereits erfolgten!) Erfüllung konnte aber gerade keine Rede sein, vielmehr war es das erklärte Ziel der Kläger, erst über diese Bestätigung eine Kaufpreisreduzierung zu erreichen. Diese höchst unklaren Formulierungen des Anschreibens und der Bestätigung, die in einem Zusammenhang mit der "versprochenen Arbeitsvermittlung" gestellt worden sind, können den geschäftserfahrenen Klägern nicht verborgen geblieben sein. Das Berufungsgericht hat auch selbst festgestellt, daß sie nach Herkunft, Bildung und Berufstätigkeit als Diplom-Ingenieure bzw. Architekten dem Verkäufer "weit überlegen" waren. Unter redlichen Geschäftspartnern hätte nichts näher gelegen, als eine eindeutige Vereinbarung dahin zu treffen, daß der Kaufpreis auf eine bestimmte Höhe (nach Vorstellung der Kläger 2,1 Mio DM) reduziert werde. Statt dessen haben die Kläger ihr Ziel (Kaufpreisreduzierung) in ein negatives Schuldanerkenntnis "versteckt" und durch den Hinweis auf die erfolgte Arbeitsvermittlung noch den Eindruck erweckt, als beziehe sich die Bestätigung allein auf die Erfüllung dieser Verpflichtung und bereits gezahlter Beträge. Eine bewußte, jedenfalls aber eine grob fahrlässige, Verschleierungstaktik der Kläger muß auch dann angenommen werden, wenn man ihre Behauptung unterstellt, das Anschreiben vom 12. Februar 1993 sei dem Verkäufer schon kurz vor seinem Besuch im Büro der Kläger ausgehändigt worden.

Soweit das Berufungsgericht offenbar meint, die Kläger seien von einer Bereitschaft des Verkäufers zu einem Kaufpreis-

nachlaß ausgegangen, weil er das Schreiben vom 12. März 1992 unterzeichnet hatte, ist dies nicht nachvollziehbar. Dieses Schreiben enthält lediglich die Bitte an den Makler, mit dem Verkäufer über einen Kaufpreisnachlaß zu verhandeln, und fordert ihn auf, dieses Schreiben "gegenzeichnen zu lassen". Das Berufungsgericht geht selbst davon aus, daß die Unterzeichnung dieses Schreibens keine rechtsverbindliche Erklärung zur Kaufpreisreduzierung enthält, will ihm aber eine grundsätzliche Bereitschaft des Verkäufers zum Kaufpreisnachlaß entnehmen. Weitere tatsächliche Feststellungen hierzu trifft es nicht. Der Gegenzeichnung des Verkäufers kann deshalb nur eine Kenntnisnahme, allenfalls seine Verhandlungsbereitschaft entnommen werden. Unstreitig haben solche Verhandlungen nicht stattgefunden, sondern die Kläger haben die Unterschrift des Verkäufers unter ihr Schreiben vom 12. März 1992 als Verzicht gewertet und den Restkaufpreis nicht gezahlt. Dieses Vorgehen zeigt, daß sie schon damals die vom Berufungsgericht selbst festgestellte Unterlegenheit des Verkäufers und dessen leichte Beeinflußbarkeit durch unklare Formulierungen zu ihrem Vorteil ausnutzen wollten.

Schließlich geht das Berufungsgericht selbst davon aus, daß keiner der vernommenen Zeugen die Behauptung der Kläger bestätigt hat, mit dem Verkäufer sei vor der Unterzeichnung der Erklärung vom 24. Februar 1993 über die Bedeutung der Erklärung und über den Umfang der Kaufpreisreduzierung gesprochen worden.

3. Das Vorgehen der Kläger enthält sein entscheidendes sittenwidriges Gepräge auch dadurch, daß sie den Verkäufer zu einem negativen Schuldanerkenntnis bewogen, obwohl ihnen bekannt war, daß dieser von einem Anwalt vertreten wurde, der

nach seinem bisherigen Vorgehen eine solche Bestätigung abgelehnt haben würde. Er hatte sich nämlich eine vollstreckbare Ausfertigung der Kaufpreisurkunde geben lassen und ihre Herausgabe verweigert und mittelbar damit eine Reduzierung des Kaufpreises abgelehnt. Der Verkäufer hatte den Klägern gerade durch die Beauftragung eines Anwalts gezeigt, daß er nunmehr nur noch mit rechtlichem Beistand verhandeln wolle, weil er sich den Klägern nicht gewachsen fühlte. War er - wie das Berufungsgericht feststellt - den Klägern intellektuell weit unterlegen und auch besonders leicht beeinflussbar, so haben die Kläger durch ihr Verhalten gegen die guten Sitten verstoßen, indem sie einerseits den Schutz anwaltschaftlicher Beratung ausschalteten und den Verkäufer mit Hilfe höchst unklarer Formulierungen zu einer Vereinbarung von ganz erheblicher wirtschaftlicher Tragweite veranlaßten, die - wie den Klägern bekannt war - eben dieser Anwalt ablehnte. Soweit das Berufungsgericht meint, die Kläger dürften grundsätzlich ihre eigenen Interessen vor denen des Verkäufers verfolgen, und es sei dessen Sache gewesen, seinen Anwalt einzuschalten, ist das zwar im Ansatz richtig. Dem Verhalten gegenüber dem Geschäftspartner sind aber nach den besonderen Umständen des vorliegenden Falles Grenzen nach § 138 Abs. 1 BGB gesetzt, die nach Meinung des Senats überschritten sind. Das Unwerturteil folgt hier weniger aus dem objektiven Inhalt des Geschäfts, sondern den Motiven der Kläger und den von ihnen verfolgten Zwecken und der Art und Weise ihres Vorgehens. Es war den Klägern zwar nicht verwehrt, mit ihrem Geschäftspartner über eine Kaufpreisreduzierung zu verhandeln und diese auch zu erreichen. Sie durften aber nicht die ihnen bekannte intellektuelle Unterlegenheit und Willensschwäche ihres Partners mit sittenwidrigen Methoden ausnutzen und daraus

Vorteile ziehen (vgl. auch BGH, Urt. v. 4. Juli 1990, IV ZR 121/89, BGHR BGB § 138 Abs. 1 Ausnutzung 1).

Ist der Erlaßvertrag nichtig, so ist die Restkaufpreisforderung nicht erloschen und die Vollstreckungsgegenklage unbegründet. Das Urteil des Berufungsgerichts ist insoweit aufzuheben und die Berufung der Kläger gegen das landgerichtliche Urteil zurückzuweisen. Aufrechtzuerhalten ist lediglich die mit der Revision nicht angegriffene Verurteilung zur Herausgabe der Bürgschaftsurkunde Zug um Zug gegen Aushändigung einer gleichartigen Urkunde über den geringeren Betrag von 864.700 DM.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 92, 97 ZPO.

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein