

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 76/91

URTEIL

Verkündet am:
3. Juli 1992
S i e r l ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Gertrude M [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] -

g e g e n

Michael Friedrich D [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED], O [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juli 1992 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang, Tropf und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 6. Februar 1991 aufgehoben.

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil der 32. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 26. März 1990 abgeändert:

Der Klageanspruch ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

Zur Verhandlung und Entscheidung über die Höhe sowie über die Kosten des Rechtsstreits wird die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die am 29. Mai 1908 geborene Klägerin "übertrug" mit notariellem Vertrag vom 5. Juni 1986 ihr 1.135 qm großes Hausgrundstück in R [REDACTED] auf S [REDACTED], auf dem sie früher eine

Pension betrieben hatte, auf den Beklagten zu folgenden "Bedingungen": Zahlung von 50.000 DM, wovon ein Teilbetrag von 10.000 DM nach Eintragung, spätestens am 1. November 1986, der Restbetrag in Raten von 1.000 DM monatlich, beginnend mit dem Folgemonat geleistet werden sollten. Weiter sollte eine nicht wertgesicherte monatliche Rente von 560 DM ab Eintragung, spätestens dem 1. September 1986, gezahlt werden; der Verkäuferin sollte ferner "nach Beendigung der Umbauarbeiten" ein lebenslängliches Wohnrecht an einer noch festzulegenden, maximal 60 qm großen Wohnung (einschließlich Nutz- und Nebenfläche), das dann im Grundbuch eingetragen werden sollte, bestellt werden. "Sämtliche mit der Nutzung der Räumlichkeiten anfallenden Kosten" sowie die üblichen Renovierungskosten sollte die Verkäuferin zu tragen haben; eine Überlassung des Wohnrechts an Dritte war nicht gestattet.

Der Besitz wurde dem Beklagten sofort übertragen; der Wert des Vertragsgegenstandes wurde mit 300.000 DM angegeben.

Ein Wohnrecht ist der Klägerin weder bestellt, noch ist ihr eine Wohnung überlassen worden. Auf einen Vorschlag des Beklagten, das Wohnrecht abzulösen, forderte der Bevollmächtigte der Klägerin den Beklagten mit Schreiben vom 10. November 1986 auf "unverbindlich mitzuteilen, was ihnen die Ablösung des Wohnrechtes wert ist". Im Sommer 1987 ließ die Klägerin erneut ihre Bereitschaft erklären, über einen angemessenen Abfindungsbetrag für das Wohnrecht zu sprechen. Der Beklagte unterbreitete kein Angebot.



Er hat das Grundstück bereits am 13. März 1987 an seine Mutter aufgelassen, die am 29. Juli 1987 in das Grundbuch eingetragen worden ist und ihrerseits im Sommer 1989 einen 912/1000 Miteigentumsanteil nach Angaben der Klägerin für 820.000 DM, nach Angaben des Beklagten für 795.800 DM veräußert hat.

In der zweiten Hälfte 1988 verhandelten die Parteien erneut über die Ablösung des Wohnrechts; mit Schreiben vom 4. Januar 1989 teilte der Beklagte mit, zu einer Verhandlung über die Ablösung des Wohnrechts benötige er ein Angebot, da er "deutlich erklärt habe, daß er nicht mehr Eigentümer des Grundstücks sei"; falls keine weiteren konkreten Vorschläge kämen, betrachte er die Angelegenheit "als abgeschlossen". Die Klägerin, die den Vertrag für nichtig hält, hat im Sommer 1989 nach kurzer Nachfristsetzung mit Ablehnungsandrohung zur Einräumung des Wohnrechts hilfsweise den Rücktritt vom Vertrag erklärt.

Die Klägerin hat vom Beklagten zunächst Rückübertragung des Grundstücks hilfsweise Erstattung des Grundstückswertes verlangt. Der Vertrag sei wegen Sittenwidrigkeit nichtig, das Grundstück sei mindestens 800.000 DM wert gewesen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Ihre Berufung, mit der die Klägerin nur noch Zahlung von 722.000 DM nebst Prozeßzinsen gefordert hat, ist ohne Erfolg geblieben.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter; der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält den Vertrag nicht für sittenwidrig; die Klägerin habe nicht substantiiert dargelegt, daß der Wert des Grundstücks ein Mehrfaches des im Übertragungsvertrag genannten Betrages von 300.000 DM betragen habe. Bei diesem Wert aber lasse sich eine Übervorteilung der Klägerin nicht feststellen; zwar übersteige auch dann der Wert des Grundstücks die Gegenleistung deutlich; da die Klägerin aber für die Abfindung des Wohnrechts selbst 100.000 DM gefordert habe, sei es gerechtfertigt, diesen Betrag auch beim Vergleich von Leistung und Gegenleistung anzusetzen. Der Vertrag sei auch nicht nachträglich durch Rücktritt aufgelöst worden. Entgegen ihrer Behauptung könne nicht angenommen werden, daß die Erlangung des Wohnrechts für die Klägerin der Hauptzweck des Vertrages gewesen sei. Angesichts ihrer späteren Bereitschaft, das Wohnrecht abzulösen, stelle sich zudem der Rücktritt nach Setzen einer nur kurzen Nachfrist als ein venire contra factum proprium dar.

II.

Die Revision hat Erfolg.

Die Klägerin kann von dem Beklagten, der zur Herausgabe des Grundstücks nicht mehr imstande ist, Wertersatz nach den §§ 812, 818 Abs. 2 BGB verlangen. Denn der zwischen den Par-

teien geschlossene Überlassungsvertrag ist wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig.

1. Zu Recht rügt die Revision, das Berufungsgericht sei unter Verletzung von Verfahrensvorschriften dem unter Beweis gestellten Vortrag der Klägerin zum Wert des Grundstücks im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht nachgegangen. Eine Beweisaufnahme zu erheblichen Tatsachen kann nur dann abgelehnt werden, wenn ihre Erheblichkeit mangels näherer Bezeichnung der unter Beweis gestellten Tatsachen nicht zu beurteilen ist oder wenn sie lediglich in das Gewand einer bestimmt aufgestellten Behauptung gekleidet, tatsächlich aber erkennbar aus der Luft gegriffen, d.h. ins Blaue hinein aufgestellt sind, und sich deshalb als Rechtsmißbrauch darstellen. Bei der Annahme von Willkür in diesem Sinne ist jedoch Zurückhaltung geboten; in der Regel wird sie nur das Fehlen jeglicher tatsächlicher Anhaltspunkte rechtfertigen können (vgl. BGH, Urteile v. 12. Juli 1984, VII ZR 123/83, MDR 1985, 315; v. 2. Oktober 1988, VI ZR 7/88, BGHR ZPO § 138 Abs. 1 - Unfalldaten 1; v. 13. Dezember 1990, III ZR 333/89, NJW-RR 1991, 439 = LM Nr. 11 zu § 627 BGB und v. 23. April 1991, X ZR 77/89, NJW 1991, 2707, 2709). Ein derartiger Sachverhalt liegt hier nicht vor. Die Klägerin hat durch Sachverständigengutachten unter Beweis gestellt, das Grundstück sei schon bei Vertragsschluß 800.000 DM wert gewesen. Diese Behauptung war hinreichend konkret, um in Verbindung mit den feststehenden Tatsachen wie Größe, Lage und Zustand des Kaufgegenstandes einem Sachverständigen die Beantwortung der Beweisfrage zu ermöglichen. Es sind auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, daß die Angabe aus der Luft gegriffen wäre. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Klägerin werde

sich vor dem Verkauf über die Möglichkeiten einer Realisierung des Grundstückswerts orientiert haben, sind eine durch Parteivortrag nicht belegte Spekulation.

Der Rechtsfehler des Berufungsgerichts nötigt jedoch nicht zur Zurückverweisung.

2. Die vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen ergeben, daß der Vertrag selbst bei einem Wert von 300.000 DM, von dem die Parteien bei Vertragsschluß als Wert des Objektes ausgegangen sind, offensichtlich sittenwidrig ist. Dies würde aber auch dann gelten, wenn der Wert, wie der Beklagte jetzt behauptet, nur etwa 200.000 DM bei Berücksichtigung der Abrißkosten, betragen hätte.

Das Berufungsgericht geht selbst davon aus, der Wert des Grundstücks übersteige, selbst wenn er nur 300.000 DM betragen habe, den Wert der Gegenleistung deutlich. Es kommt nur aufgrund rechtlich fehlerhafter Erwägungen zu dem Ergebnis, der Wert der Gegenleistung lasse noch nicht den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung des Beklagten zu:

Das Berufungsgericht will den von der Klägerin mit 56.600 DM errechneten Wert für das Wohnrecht deshalb nicht gelten lassen, weil sie selbst vergleichsweise einen Abfindungsbetrag von 100.000 DM für dieses Recht gefordert habe. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats ist für die Beurteilung, ob ein Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt, auf den objektiven Wert, nicht auf ein Affektionsinteresse der Parteien, abzustellen (z.B. Senatsurt. v. 10. Juli 1987, V ZR 284/85, BGHR BGB § 138 Abs. 1 -

Mißverhältnis 1, m.Nachw.). Dies gilt ohne Rücksicht auf die Motive zum Vertragsschluß für alle Verträge, in denen sich Leistung und Gegenleistung gegenüberstehen (Senatsurt. v. 30. März 1984, V ZR 61/83, WM 1984, 874, 875). Danach gilt hier für den Wert des Wohnrechts folgendes: Der Beklagte ist dem Vortrag der Klägerin, der Nutzungswert der maximal 60 qm großen Wohnung habe bei 900 DM im Monat gelegen, lediglich mit der Erwägung entgegengetreten, es müsse der Preis zugrunde gelegt werden, der bei einer gewerblichen Vermietung an Pensionsgäste zu erlangen gewesen wäre. Diese Ansicht ist schon deshalb unrichtig, weil der Klägerin die Wohnung zur ständigen Nutzung überlassen ist und sie Nebenkosten und Schönheitsreparaturen wie jeder andere Mieter, nicht wie ein Pensionsgast, selbst zu tragen hatte. Den Erwägungen des Berufungsgerichts, das diesen Vorstellungen des Beklagten nicht gefolgt ist, läßt sich zudem entnehmen, daß auch das Berufungsgericht den Vertragspassus zum Wohnrecht in der Weise verstanden wissen will, daß hier ein Wert wie bei einem Wohnrecht, nicht wie zur Anmietung für Ferienzwecke, gelten sollte. Danach ist von einem Mietwert von 900 DM monatlich auszugehen (was, schon für 1986, einen Quadratmeterpreis von mindestens 15 DM monatlich entspricht). Nach den der Anlage 9 (vom August 1985) zu § 14 des Bewertungsgesetzes in der Fassung vom 1. Februar/27. Juni 1991 (BGBl I 230/1322) zugrundeliegenden Erfahrungssätzen hätte der Kapitalwert der lebenslänglichen Nutzung für die 78 Jahre alte Klägerin ($900 \text{ DM} \times 12 \times 5,248 =$) 56.678,40 DM betragen, sofern ihr das Recht gleich eingeräumt worden wäre. Wertmindernd ist jedoch zu berücksichtigen - dies stellt das Berufungsgericht bei der Frage eines Rücktrittsrechts der Klägerin zu Recht fest -, daß das Wohnrecht erst nach einem Umbau

eingeräumt werden sollte, wobei dem Beklagten zeitlich keine Frist gesetzt worden war. Angesichts des ungewissen Beginns der Nutzung ist mindestens die erste Jahresmiete - das Berufungsgericht geht sogar von einem längeren Zeitraum aus - von dem hochgerechneten Nutzungswert wieder abzusetzen, so daß das Wohnrecht mit maximal rd. 46.000 DM zu bewerten ist.

Anders als das Berufungsgericht meint, ist auch der Wert der Rente für den Vergleich der Werte von Leistung und Gegenleistung nach (objektiven) Tabellen zu errechnen. Er beträgt danach hier auf der Grundlage der bereits genannten Anlage zum Bewertungsgesetz ($560 \text{ DM} \times 12 \times 5,248 =$) 37.267 DM. Besondere Umstände, die zu einer Erhöhung dieses berechneten Wertes führen könnten (vgl. insoweit auch Senatsurt. v. 30. März 1984, WM 1984, 874 f, Umdruck S. 7/8), sind nicht dargetan. Die allgemeine Erwägung des Berufungsgerichts, die Höhe von Rentenleistungen sei nie absehbar, ist für den objektiven Wert der Leistung schon deshalb unbeachtlich, weil sich diese Ungewißheit auch zugunsten des Rentenverpflichteten auswirken kann.

Der bar zu erbringende Kaufpreisteil von 50.000 DM sollte mit 10.000 DM nach Eintragung, die restlichen 40.000 DM in Beträgen von 1.000 DM monatlich gezahlt werden. Dieser Betrag ist danach abzuzinsen, da bei einem Vergleich der beiderseitigen Leistungen auf die objektiven Werte abzustellen ist und der Verkäufer bei einem Kaufpreis, den er nicht gleich erhält, seinerseits Zinsverluste erleidet (vgl. Senatsurt. v. 24. Mai 1985, V ZR 48/84, WM 1985, 1269). Nach der Hilfstabelle 2 zum Bewertungsgesetz beträgt der Wert der in 40 Raten, also in einem Zeitraum von 3,4 Jahren, ge-

streckte Kapitalwert bei einem Zinssatz von 5,5 % aufgerundet 32.000 DM. Der Wert der bar zu erbringenden Leistung kann danach mit höchstens 42.000 DM angesetzt werden.

Der objektive Gegenwert der vom Beklagten übernommenen Leistungen beträgt danach höchstens $46.000 + 37.267 + 42.000 = 125.267$ DM. Dieser Betrag liegt bei einem Grundstückswert von 300.000 DM weit unter der Grenze, bei der der Senat von einem objektiven Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung ausgeht; es liegt vielmehr ein krasses Mißverhältnis vor, das den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung des Beklagten indiziert.

Es muß jedoch weiter berücksichtigt werden, daß dem Beklagten erhebliche zusätzliche Vorteile daraus zugeflossen sind, daß die Klägerin das Grundstück zwar sofort übergeben, aber alle in dieser Zeit überhaupt entstehenden Lasten bis zur Umschreibung tragen sowie daß die zu zahlende Rente nicht wertgesichert sein sollte. Besonders schwer fällt ins Gewicht, daß ihre Rechte größtenteils überhaupt nicht und das Wohnrecht erst später dinglich gesichert werden sollten. Derartige sonstige zusätzlich belastende Umstände sind, wie der Senat bereits entschieden hat, bei einer Gegenüberstellung der Leistungen ebenfalls zu berücksichtigen (vgl. dazu Senatsurt. v. 18. Januar 1991, V ZR 171/89, NJW-RR 91, 589).

Eine Vertragsgestaltung, bei der die betagte Klägerin einen wertvollen Grundbesitz ohne jede Sicherung ihrem noch in Ausbildung befindlichen finanziell keineswegs gesicherten Vertragspartner überläßt, ist überdies so ungewöhnlich und das Risiko für die Verkäuferin - wie auch der weitere Ver-

lauf gezeigt hat - so kraß, daß ein Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung selbst bei einem Wert des Grundstücks von nur 200.000 DM - wie der Beklagte jetzt den Kaufgegenstand bewertet wissen will - vorläge.

Die Annahme liegt nahe, daß der Beklagte als angehender Jurist, dem die Klägerin nach seinen eigenen Angaben vertraute und der sie rechtlich beriet, wußte, in welcher Weise die betagte Klägerin hier übervorteilt wurde. Da die Parteien, wie unstreitig, übereinstimmend von einem Wert des Grundstücks von 300.000 DM ausgingen, konnte wohl der rechtlich bewanderte Beklagte nicht aber die zumindest rechtlich unerfahrene betagte Klägerin den Wert der Gegenleistung, vor allem aber die rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken, die mit der Vertragsgestaltung für die Verkäuferin verbunden waren, überblicken. So macht der Beklagte z.B. selbst geltend, einer Wertsicherung der Rente habe es angesichts des hohen Alters der Klägerin nicht bedurft. Für das Vorliegen der subjektiven Merkmale des § 138 Abs. 1 BGB reicht jedoch schon aus, wenn der Begünstigte sich der Einsicht (nur) verschließt, daß der andere sich auf die für ihn ungünstigen Vertragsbestimmungen nur aus Mangel an Urteilsvermögen einläßt (Senatsurt. v. 24. Mai 1985, V ZR 47/84 aaO). Daran kann hier für den Beklagten angesichts der vorstehend dargelegten Umstände kein Zweifel bestehen.

Ist der Vertrag wegen Sittenwidrigkeit nichtig, hat der Beklagte das Erlangte herauszugeben (§ 812 Abs. 1 BGB). Da ihm die Herausgabe nach seinem eigenen Vortrag, dem sich die Klägerin mit der Änderung ihrer Anträge angeschlossen hat,

unmöglich ist, hat er den Wert zu ersetzen (§ 818 Abs. 2 BGB).

3. Danach kommt es nicht mehr darauf an, daß die Klägerin, anders als das Berufungsgericht meint, von einem gültigen Grundstückskaufvertrag, der eine unteilbare Leistung der Klägerin zum Gegenstand hatte, auch wirksam nach § 326 BGB zurückgetreten wäre. Denn es ist Sache des Schuldners und nicht des Gläubigers, sich um die Ablösung einer der geschuldeten Hauptleistungen - auf den Hauptzweck kommt es nicht an - zu bemühen oder diese zu bewirken, was beides unstreitig nicht geschehen ist. Eine zu kurze Frist zur Erbringung der Leistung hätte zudem nur eine angemessene Frist in Lauf gesetzt.

Die Urteile der Vorinstanzen sind danach aufzuheben und auszusprechen, daß der geltend gemachte Anspruch dem Grunde nach besteht.

Da das Berufungsgericht, von seinem Standpunkt aus zu Recht, Feststellungen zum Wert des Grundstücks, der zu ersetzen ist, nicht getroffen hat, ist der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit dies nachgeholt werden kann.

Da das endgültige Maß des Obsiegens und Unterliegens noch offen ist, ist dem Berufungsgericht auch die Entscheidung über die Kosten zu übertragen.

Hagen

Vogt

Lambert-Lang

Tropf

Schneider