

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 94/68

URTEIL

Verkündet am

6. November 1970

Hirth,

Justizsekretär

als Urkundsbamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Professors Nikolaus S [REDACTED]
in B [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Harm Jan T [REDACTED]
in B [REDACTED], K [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]
II. Instanz: [REDACTED] [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. November 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 2. Februar 1968 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der im Jahre 1897 geborene Kläger war Eigentümer u.a. der Grundstücke G [REDACTED] straße Nr. 20, 22, 24 und 28 in B [REDACTED]. In den Jahren 1962 bis 1964 bebaute er die Grundstücke mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 22. Auf dem Grundstück Nr. 20 begann er die Errichtung von sechs Bungalows; auf den Grundstücken Nr. 24 und 28 errichtete er eine Wohnanlage mit zehn Eigentumshäusern (Wohnungseigentum) und zwölf Garagen. Von den Eigentumshäusern verkaufte er fünf an verschiedene Personen; die weiteren fünf vermietete er zunächst.

Nachdem der Kläger um die Jahreswende 1963/1964 in finanzielle Schwierigkeiten geraten war - er hatte u.a. ein Darlehen in Höhe von 175 000 DM zurückzuzahlen - und das Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 20 nach teilweiser Fertig-

stellung stillgelegt hatte, entschloß er sich zur Veräußerung eines Teils seines Grundbesitzes. Am 18. Februar 1964 bewilligte er die Eintragung von Eigentümergrundschulden in Höhe von insgesamt 400 000 DM, und zwar auf den Grundstücken Nr. 20 und 22 je 100 000 DM, auf den fünf damals noch nicht verkauften Eigentumshäusern je 40 000 DM. Am 4. März 1964 trat er die Grundschulden an den Beklagten ab. Durch zwei notariell beurkundete Erklärungen vom 12. März 1964 bot er dem Beklagten die Grundstücke Nr. 20 und 22, durch eine weitere notarielle Erklärung vom 14. März 1964 auch die fünf Eigentumshäuser an. Der Beklagte nahm die Angebote an und wurde nach Erklärung der Auflassung als Eigentümer eingetragen.

Der Kläger hält die mit dem Beklagten abgeschlossenen Verträge für nichtig, weil er, der Kläger, damals nicht geschäftsfähig gewesen sei (§ 104 Nr. 2 BGB). Außerdem seien die Verträge sittenwidrig und auch aus diesem Grunde nichtig (§ 138 BGB). Der Wert seiner dem Beklagten damals geschuldeten Leistungen belaufe sich auf 1 285 150 DM, während der der Gegenleistungen des Beklagten nur 617 000 DM ausmache. Im übrigen habe er die Verträge wegen arglistiger Täuschung und Drohung (§ 123 BGB) wirksam angefochten. Der Kläger begehrt mit seinem ersten Hauptantrag in Bezug auf das Grundstück Nr. 20 und auf vier Eigentumshäuser Grundbuchberichtigung dahin, daß er als Eigentümer eingetragen werde, hilfsweise dazu die Herausgabe der Grundstücke, weiter hilfsweise die Herausgabe Zug um Zug gegen Zahlung der nachzuweisenden Aufwendungen des Beklagten. Mit seinem zweiten Hauptantrag begehrt er die Verurteilung des Beklagten, ihm vier der genannten Grundschulden über je 40 000 DM



zu verschaffen, ihm die Grundschuldbriefe auszuhändigen und die Umschreibung der Grundschulden auf ihn zu bewilligen und zu beantragen, hilfsweise die Verurteilung des Beklagten, in die Löschung dieser Grundschulden zu willigen.

Der Beklagte ist dem Vorbringen des Klägers entgegengetreten und hat Klageabweisung beantragt.

Die Klage ist in beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein bezeichnetes Klagebegehren weiter. Der Beklagte war in der Revisionsinstanz nicht vertreten.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Säumnis des Beklagten in der Revisionsinstanz steht hier der Sachprüfung im vollen revisionsinstanzlichen Umfang nicht entgegen (vgl. Urteil des Senats vom 14. Juli 1967, V ZR 112/64, WM 1967, 1012). Diese Prüfung ergibt, daß die Revision nicht begründet ist.

II.

Das Berufungsgericht ist in Übereinstimmung mit dem Landgericht zu der Überzeugung gelangt, daß der Kläger die Voraussetzungen einer Geschäftsunfähigkeit zur Zeit des Abschlusses der Verträge nicht habe beweisen können.

Es hat sich dabei insbesondere auf das vom Landgericht eingeholte Gutachten des dirigierenden Arztes der Landesnervenklinik Berlin, Dr. Zeller, gestützt und hat sich der eingehenden Beweiswürdigung durch das Landgericht angeschlossen. Dieser Sachverständige ist in seinem ausführlich begründeten Gutachten zu dem Ergebnis gelangt, der Kläger habe nie an einer echten endogenen Depression gelitten. Auch habe bei ihm ein echtes organisches Psychosyndrom weder zur Zeit des Abschlusses der Verträge noch später bestanden. Die reaktive Depression, an der er während des "Zusammenbruchs seines Bauvorhabens" gelitten habe, habe die freie Willensbestimmung nicht ausgeschlossen.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts ergeben entgegen der Ansicht der Revision keinen Anhalt dafür, daß es von einem unzutreffenden Begriff der Geschäftsunfähigkeit ausgegangen wäre. Die ausschlaggebende Bedeutung der Freiheit des Willensentschlusses im Sinne der Fähigkeit, sich durch vernünftige Erwägungen bestimmen zu lassen, hat es nicht verkannt, sondern ausdrücklich hervorgehoben, daß nach dem Sachverständigen-Gutachten die reaktive Depression, die beim Kläger in der hier maßgeblichen Zeit vorlag, seine freie Willensbestimmung nicht ausgeschlossen habe. Es hat auch berücksichtigt, daß die medizinische Beurteilung zur Frage der Geschäftsfähigkeit des Klägers verschiedene Ergebnisse haben könne. Dabei hat es darauf hingewiesen, daß hier mehrere Ärzte zu anderen Ergebnissen als Dr. Zeller gekommen seien, und zwar die Ärzte H. (Hausarzt des Klägers in den Jahren 1955 bis Frühjahr 1960, durch das Landgericht als Zeuge vernommen), Dr. L. (Facharzt für Neurologie und Psychiatrie, der den Kläger seit langem

persönlich kannte und ab Oktober 1963 behandelt hat, durch das Landgericht als Zeuge vernommen), Dr. E. [REDACTED] (Chefarzt der Nervenabteilung des M. [REDACTED] Krankenhauses, der den Kläger am 22. Mai 1964 untersucht und ihn vom 30. November bis zum 9. Dezember 1964 stationär beobachtet und behandelt hat, durch das Landgericht als Zeuge vernommen) und Dr. Voelkel (Facharzt für Neurologie und Psychiatrie, ärztlicher Direktor der Neuro-Psychiatrischen Klinik Waldhaus Nikolassee in Berlin, im ersten Verfahren vor dem Landgericht gerichtlich bestellter Sachverständiger). Es hat aber im Hinblick auf das Gutachten Dr. Zeller die Voraussetzungen der Geschäftsunfähigkeit im Ergebnis nicht als bewiesen angesehen. Damit hat es sich im Rahmen der ihm zustehenden tatrichterlichen Würdigung gehalten. Was die Revision dagegen vorbringt, läuft auf den Versuch hinaus, an die Stelle der tatrichterlichen Überzeugung die eigene zu setzen. Die Angriffe sind insoweit in der Revisionsinstanz unzulässig (§ 561 Abs. 2 ZPO). Im einzelnen ist dazu zu bemerken:

Der Revision kann nicht darin gefolgt werden, daß das Berufungsgericht weitere Beweise hätte erheben müssen. Das Landgericht hatte dem Gutachter Dr. Zeller Gelegenheit gegeben, der Vernehmung der Ärzte Dr. L. [REDACTED], Dr. B. [REDACTED] und H. [REDACTED] als Zeugen persönlich beizuwohnen. Es hat dem Sachverständigen ferner in einem ausführlichen Übersendungs-schreiben mitgeteilt, von welchen - teils unstreitigen, teils vom Landgericht als erwiesen angesehenen - Tatsachen er bei Erstattung seines Gutachtens ausgehen möge. Nach Eingang des schriftlichen Gutachtens und der Stellungnahme des Klägers dazu hat es den Sachverständigen Dr. Zeller und als weitere Sachverständige die Diplom-Psychologin Kukulka überdies münd-

lich vernommen. Der Sachverständige Dr. Zeller hat die bis zur Erstattung seines Gutachtens eingegangenen Stellungnahmen der genannten Ärzte in seinem Gutachten ausführlich wiedergegeben. Das Berufungsgericht konnte ohne Verfahrensverstoß davon ausgehen, daß er sie bei der Bildung seines eigenen Urteils mitberücksichtigt habe, auch soweit dies nicht im einzelnen in dem Gutachten und in der Sitzungsniederschrift über seine spätere Vernehmung durch das Landgericht ausdrücklich hervorgehoben ist. Weshalb eine solche Annahme, wie die Revision meint, aktenwidrig sein solle, ist nicht ersichtlich.

Ob das Berufungsgericht die wiederholte Vernehmung der schon vor der Erstattung des Gutachtens vernommenen Zeugen anordnete, war seinem Ermessen anheim gestellt (§ 398 ZPO). Rechtsfehlerhafte Ausübung dieses Ermessens tritt darin, daß es von der Wiederholung abgesehen hat, nicht zutage. Es hat sich mit den nach der Erstattung des Gutachtens Dr. Zeller vom Kläger eingereichten Bescheinigungen der Ärzte H■■■■, Dr. L■■■■, Dr. B■■■■ und Dr. Voelkel und seinem weiteren Vortrag befaßt und alles dies dahin gewertet, daß das Gutachten Dr. Zeller dadurch nicht erschüttert werde; die Ärzte verblieben, so führt das Berufungsgericht aus, in ihren Bescheinigungen "ohne nähere Begründung bei ihren bisherigen Angaben und bei ihren Diagnosen". Entgegen der Ansicht der Revision brauchte das Berufungsgericht die Zeugen nicht "gerade aus diesem Grund unter Berücksichtigung des Gutachtens Dr. Zeller erneut zu vernehmen", sondern konnte es ohne Rechtsverstoß bei der bis dahin durchgeführten Beweisaufnahme bewenden lassen. Die Begründung, mit der das Berufungsgericht sich dem Gutachten Dr. Zeller angeschlossen hat, läßt weder erkennen,

daß es sich eine ihm nicht zukommende ärztliche Sachkunde angemaßt, noch daß es dem Gericht obliegende Tatsachenfeststellungen dem Sachverständigen überlassen oder sich der Subsumtion des Ergebnisses der Beweisaufnahme unter den Begriff der Geschäftsunfähigkeit entzogen habe. Nicht zu beanstanden ist auch, daß das Berufungsgericht unter Hinweis auf das Urteil des Senats vom 12. Januar 1962, V ZR 179/60, NJW 1962, 676, die Beurteilung der Geschäftsfähigkeit des Klägers nicht als eine so schwierige Frage angesehen hat, daß deshalb die Einholung eines weiteren Gutachtens oder eines Obergutachtens angezeigt gewesen wäre.

Die Revision geht schließlich auch bei der Erörterung der Geschäftsfähigkeit des Klägers davon aus, dessen gegenüber dem Beklagten abgegebene Erklärungen und seine sonstigen damals getroffenen Maßnahmen seien wirtschaftlich so unverständlich gewesen, daß der zugrunde liegende Wille nicht durch beherrschbare Erwägungen bestimmt gewesen sein könne. Damit wendet die Revision sich wiederum gegen die - allerdings in anderem Zusammenhang (S. 28 ff BU) vorgenommene - Würdigung des Tatrichters, der das Verhalten des Klägers in Anbetracht seiner damaligen finanziellen Schwierigkeiten ersichtlich als mindestens verständlich angesehen hat. Der Revisionsangriff ist unzulässig (§ 561 Abs. 2 ZPO).

III.

Die Voraussetzungen einer wirksamen Anfechtung der Verträge der Parteien durch den Kläger wegen arglistiger Täuschung oder widerrechtlicher Drohung sind nach Ansicht des Berufungsgerichts vom Kläger nicht dargetan. Er habe

schon die Abgabe einer rechtzeitigen Anfechtungserklärung nicht hinreichend substantiiert vorgetragen. Davon abgesehen sieht das Berufungsgericht auch die Voraussetzungen einer Anfechtung nicht als erwiesen an.

Ein Rechtsfehler tritt in diesen Ausführungen nicht zutage.

IV.

Das Berufungsgericht hat die Grundstückskaufverträge der Parteien auch nicht als nach § 138 Abs. 1 oder Abs. 2 BGB nichtig angesehen. Zutreffend hat es bei Prüfung der Voraussetzungen des § 138 Abs. 1 BGB als entscheidend erachtet, ob das Rechtsgeschäft nach seinem Gesamtcharakter, wie er sich aus Inhalt, Zweck und Beweggrund ergibt, gegen das Rechtsempfinden der billig und gerecht Denkenden verstößt (Hinweis auf BGH LM BGB § 138 Aa Nr. 7 a).

1. Das Berufungsgericht ist ausgegangen von der Prüfung der Frage, ob die Grundstückskaufverträge ein Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung ergeben. Dazu hat es darauf hingewiesen, daß der Kläger seine Leistungen mit rund 1 335 000 DM oder jedenfalls - entsprechend dem Ergebnis des durch ihn vorgelegten Privatgutachtens des Architekten Professor E. [REDACTED] - mit 1 285 150 DM, die Gegenleistungen des Beklagten mit 617 000 DM bemessen habe. Dieser Bewertung der beiderseitigen Leistungen schließt das Berufungsgericht sich nicht an.

Vor der Erörterung der einzelnen Verträge ist vorweg zu der Gegenüberstellung von Leistung und Gegenleistung darauf hinzuweisen, daß, wie das Berufungsgericht unter zustimmender Bezugnahme auf entsprechende Ausführungen im erstinstanzlichen Urteil richtig hervorhebt, der Wert insbesondere bebauter Grundstücke einer objektiven, sicheren und allgemein anerkannten Schätzung nur schwer zugänglich ist und von der jeweiligen Konjunkturlage abhängt. Bei diesen Ausführungen hatten Berufungsgericht und Landgericht ersichtlich auch die Besonderheiten im Auge, die sich aus der allgemeinen Beurteilung der jeweiligen politischen Situation B■■■■■ sowie aus damit zusammenhängenden steuerlichen und sonstigen Vorteilen für Anlagen in B■■■■■ ergeben. Schließlich kommt entscheidende Bedeutung auch der Frage zu, inwieweit - von den sonstigen subjektiven Voraussetzungen der Anwendung des § 138 BGB abgesehen - der objektive Wert von Leistung und Gegenleistung den Parteien schon bei Vertragsabschluß erkennbar war. Bei den Vertragsverhandlungen aber lagen den Parteien nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zwar die Gutachten der Architekten von C■■■■■ und T■■■■■ (S. 30 und 32 BU), nicht aber etwa das des Architekten Professor E■■■■■ oder ein anderes zu ähnlichen Ergebnissen kommendes Gutachten vor. Rechtlich bedenkenfrei hat das Berufungsgericht schließlich bei der Erörterung der angemessenen Bodenpreise besondere Bedeutung auch dem Umstand beigemessen, daß der Kläger vor dem Verkauf der Grundstücke an den Beklagten "wochenlang und unter Einschaltung mehrerer Makler und trotz zahlreicher Annoncen nicht in der Lage war, das unbebaute Grundstück Nr. 22 unter Zugrundelegung eines Quadratmeterpreises von 50 DM zu verkaufen".

Die Einholung eines Sachverständigen-Gutachtens über den Wert der Grundstücke stand im Ermessen des Berufungsgerichts (§ 144 ZPO). Darin, daß dieses auch ohne Einholung eines Gutachtens genügende Anhaltspunkte für eine Schätzung der Werte zur Zeit des Abschlusses der Verträge zu haben glaubte, soweit es auf diese Werte für die Anwendung des § 138 BGB ankam, liegt kein Rechtsfehler.

2. Das Berufungsgericht erörtert den Wert von Leistung und Gegenleistung für jeden Grundstückskomplex gesondert.

a) Grundstück G [REDACTED]straße Nr. 22, etwa 3 300 qm groß, unbebaut.

Das notarielle Kaufangebot des Klägers vom 12. März 1964, das der Beklagte am 20. März 1964 angenommen hat, nennt einen Kaufpreis von 130 000 DM, der einem Quadratmeterpreis von knapp 40 DM entspricht. Das Privatgutachten Enderlein legt dagegen einen Quadratmeterpreis von 58 DM zugrunde. Das Berufungsgericht sieht demgegenüber in Anlehnung an ein Privatgutachten Tiesing einen Quadratmeterpreis von 42 DM als angemessen an. Es berücksichtigt dabei maßgeblich, daß der Kläger vor dem Verkauf an den Beklagten, wie bereits erwähnt, vergeblich versucht habe, das Grundstück zu einem Quadratmeterpreis von 50 DM zu verkaufen.

Dieses Grundstück ist indessen - und war schon im Berufungsrechtszug - nicht mehr im Streit. Das Berufungsgericht hat seine Ansicht, dieses Grundstück müsse trotzdem für die Beurteilung der Frage eines Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung mitberücksichtigt werden (S. 20 BU),

nur mit dem Hinweis begründet, trotz der Aufsplitterung in Einzelverträge handele es sich um den Verkauf eines großen Gesamtobjekts. Da jedoch, wie noch zu erörtern sein wird, bei den Einzelverträgen über die anderen Grundstücke ein für die Anwendung des § 138 BGB erhebliches Mißverhältnis nicht festzustellen ist, würde ihre Rechtswirksamkeit durch ein etwaiges Mißverhältnis beim Vertrag über das Grundstück Nr. 22 nicht berührt. Die Ausführungen des Berufungsgerichts über diesen Vertrag brauchen daher ebenso wie die dagegen gerichteten Revisionsangriffe nicht erörtert zu werden.

b) Grundstück G [REDACTED] straße Nr. 20, rund 3 300 qm groß, mit sechs Bungalows bebaut, die jedoch zur Zeit des Vertragsschlusses erst zu etwa 65 % fertiggestellt waren.

Das notarielle Verkaufsangebot des Klägers vom 12. März 1964 nennt einen Kaufpreis von 226 377,95 DM. Es ist vom Beklagten am 15. Mai 1964 angenommen worden. Der Kläger geht unter Hinweis auf das Gutachten E [REDACTED] von einem Verkehrswert des Grundstücks zur Zeit des Vertragsschlusses in Höhe von 523 000 DM aus.

Das Berufungsgericht gelangt auf Grund der Privatgutachten der Architekten von C [REDACTED] und T [REDACTED] zu dem Ergebnis, daß der Wert der auf dem Grundstück bei Vertragsschluß zu 65 % fertiggestellten Bungalows 280 000 DM betragen hätte, wenn die Gebäude mangelfrei gewesen wären. Die Gebäude hätten aber Fehler aufgewiesen, für deren Beseitigung die Parteien 100 000 DM veranschlagt hätten. Das Berufungsgericht folgt bei dieser Feststellung den ent-

sprechenden Behauptungen des Beklagten, die es als unstreitig angesehen hat. Es zieht deshalb bei der weiteren Gegenüberstellung von den erwähnten 280 000 DM 100 000 DM ab. Den nach Verkündung des Berufungsurteils gestellten Antrag des Klägers auf Berichtigung des Tatbestands des Urteils dahin, daß der erwähnte Vortrag des Beklagten nicht als unstreitig bezeichnet wird, hat es durch Beschluß vom 26. April 1968 in diesem Punkt mit der Begründung zurückgewiesen, der Kläger habe nach Meinung des Senats zu dem betreffenden Vortrag des Beklagten nicht substantiiert Stellung genommen.

Die Bedenken, die die Revision gegen die genannte Feststellung des Berufungsgerichts - und damit auch gegen den Berichtigungsbeschluß - erhebt, sind begründet: Der revisionsrichterlichen Nachprüfung unterliegt das aus dem Tatbestand des Berufungsurteils oder dem Sitzungsprotokoll ersichtliche Parteivorbringen (§ 571 Abs. 1 ZPO). Dazu gehört auch der in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils ausdrücklich herangezogene Schriftsatz des Beklagten vom 20. Juni 1966, dem das Berufungsgericht die erwähnte Behauptung des Beklagten entnommen hat, und damit auch die Stellungnahme des Klägers dazu, zumal das Berufungsgericht auf Tatbestand und Entscheidungsgründe des landgerichtlichen Urteils, dieses wiederum allgemein auf die vorbereitenden Schriftsätze verweisen. Die Prüfung der genannten Schriftsätze der Parteien ergibt, daß die auf § 138 Abs. 3 und 4 ZPO gestützte Ablehnung des Berichtigungsantrags des Klägers durch das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft ist: Auf die der Feststellung des Berufungsgerichts zugrunde gelegte Behauptung des Beklagten über die Veranschlagung von 100 000 DM für die Beseitigung von Baumängeln hatte der

Kläger in seinem Schriftsatz vom 30. Juni 1966 die Behauptungen des Beklagten über Baumängel als unwahr bezeichnet und war auch näher auf die Frage einzelner Baumängel eingegangen. In welcher Richtung dieses Vorbringen noch weiter hätte substantiiert werden müssen, um als rechtswirksames Bestreiten der Behauptungen des Beklagten gewertet werden zu können (§ 138 Abs. 3 ZPO), ist weder dem erwähnten Beschluß des Berufungsgerichts zu entnehmen noch sonst ersichtlich. Für die Revisionsinstanz ist daher im Hinblick auf den erörterten Widerspruch im Tatbestand des angefochtenen Urteils davon auszugehen, daß das Berufungsgericht bei der Gegenüberstellung der beiderseitigen Leistungen der Parteien nicht 100 000 DM von den Leistungen des Klägers hätte abziehen dürfen. Am Ergebnis ändert dies indessen aus den im folgenden dargelegten Gründen nichts.

Das Berufungsgericht hat als Umstände, die den Wert der vertraglich geschuldeten Leistungen des Klägers verminderten oder den der Gegenleistungen des Beklagten erhöhten, weiter angesehen, daß die zur Zeit des Vertragsschlusses noch unfertigen Bungalows auf die Dauer von zehn Jahren vermietet waren, daß der Beklagte, um sich aus den Mietverträgen zu lösen, 3 000 DM habe aufwenden müssen, daß er sich dem Kläger gegenüber verpflichtet hatte, ihn von allen gegen diesen bestehenden, mit dem Bauvorhaben Nr. 20 in Zusammenhang stehenden Ansprüchen freizustellen. Darin habe, so führt das Berufungsgericht aus, ein erhebliches geschäftliches Risiko für den Beklagten gelegen. Außerdem müßten dem notariell vereinbarten Kaufpreis - 226 577,95 DM - 54 817,17 DM hinzugerechnet werden, weil der Beklagte zur Ablösung einer übernommenen Grundschuld einen entsprechend höheren Betrag habe aufbringen müssen.

Diese Ausführungen werden auch durch die Revision nicht angegriffen.

Bei der Bemessung des Bodenwerts hat das Berufungsgericht wie für das etwa gleich große Grundstück Nr. 22 einen Betrag von 130 000 DM als angemessen zugrunde gelegt, der einem Quadratmeterpreis von knapp 40 DM entspricht. Der Kläger selbst hat zunächst einen Quadratmeterpreis von 42 DM angesetzt (S. 20 unten BU), sich allerdings dann die im Gutachten E[REDACTED] enthaltenen Angaben zu eigen gemacht, wo für das Grundstück Nr. 20 ein Quadratmeterpreis von 48 DM - 10 DM weniger als für das Nachbargrundstück Nr. 22 - in Ansatz gebracht ist. Entgegen der Ansicht der Revision brauchte das Berufungsgericht auf die Beweisantritte des Klägers für entsprechend höhere Werte ("Sachverständiges Zeugnis" des Architekten von C[REDACTED] und Einholung eines Sachverständigen-Gutachtens) nicht einzugehen. Denn auch wenn man für den Bodenwert einen entsprechend höheren Betrag ansetzte, würde dies aus noch darzulegenden Gründen am Ergebnis nichts ändern.

Hinsichtlich des Grundstücks Nr. 20 ist hiernach für die Leistungen des Klägers von einem Betrag von 280 000 DM (Gebäudewert) zuzüglich 130 000 DM (Bodenwert) oder - bei Zugrundelegung eines Quadratmeterpreises von 48 DM - etwa knapp 160 000 DM, für die Leistungen des Beklagten von einem Wert von etwa 281 000 DM auszugehen, wobei jedoch zugunsten des Beklagten weiter die oben erörterten nicht bezifferten Risiken in die Waagschale fallen.

c) Grundstücke G [REDACTED] straÙe Nr. 24 und 28, insgesamt 4 600 qm groß, bebaut mit einer Wohnanlage von zehn Eigentümshäusern und mit zwölf Garagen, fünf Eigentümshäuser durch den Kläger nach Fertigstellung zum Preise von je 85 000 DM verkauft, die weiteren zunächst vermietet.

Das notarielle Verkaufsangebot des Klägers an den Beklagten über die restlichen fünf Häuser vom 14. März 1964 - Kaufpreis je Haus 52 000 DM - ist durch den Beklagten am 20. März 1964 angenommen worden. Der Beklagte hat eins der Häuser (Nr. 24 c) inzwischen für 90 000 DM weiterverkauft.

Das Berufungsgericht errechnet bei Zugrundelegung eines Quadratmeterpreises von 42 DM einen Bodenwert von 90 804 DM und bemißt den Gebäudewert entsprechend dem Gutachten T [REDACTED] mit 332 400 DM. Als Leistung des Beklagten wirft es andererseits zusätzlich in die Waagschale, daß nach übereinstimmender Auffassung der Parteien bei den Kaufverhandlungen für die Herstellung von Wegen, Böschungen usw. auf dem Grundstück noch etwa 50 000 DM aufzuwenden gewesen seien, so daß der Kaufpreis sich im Ergebnis auf 310 000 DM belaufen habe. Soweit die Revision demgegenüber geltend macht, das Berufungsgericht hätte nicht ohne weiteres von erforderlichen Aufwendungen in Höhe von 50 000 DM ausgehen dürfen, sondern den Beklagten zu genaueren Angaben veranlassen müssen, verkennt sie, daß das Berufungsgericht diese Angaben ersichtlich als unstreitig behandelt hat. Daß dagegen rechtliche Bedenken bestünden, ist auch dem Vorbringen der Revision nicht zu entnehmen. Die Angaben

des Beklagten sind daher auch in der Revisionsinstanz als unstreitig anzusehen (§ 561 Abs. 1 ZPO).

Das Berufungsgericht ist hiernach zu dem Ergebnis gelangt, daß der Beklagte je Haus 62 000 DM habe zahlen müssen. Das aber entspreche dem Wert, mit dem der im späteren Zwangsversteigerungsverfahren über die Eigentums- häuser zugezogene Sachverständige M. für November 1965 - etwa 1 1/2 Jahre nach dem Vertragsschluß der Parteien - die Häuser taxiert habe. Das Berufungsgericht hat weiter - als die Leistungen des Klägers mindernd - den Umstand berücksichtigt, daß die Häuser langfristig vermietet gewesen seien; der Käufer eines Einfamilienhauses sei bereit, dafür erheblich mehr als für ein langjährig vermietetes Haus zu zahlen. Als damit in Einklang stehend wertet das Berufungsgericht, daß der Kläger für die nicht vermieteten Häuser einen Verkaufspreis von 85 000 DM habe erzielen können.

Daß das Berufungsgericht für die Ermittlung des Verkehrswerts solcher Häuser dem vom Sachverständigen M. angewandten Ertragswertverfahren (vgl. dazu §§ 7 bis 13 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken vom 7. August 1961 - BGBl I, 1183 -) gegenüber dem vom Sachverständigen E. angewandten Sachwertverfahren (vgl. dazu §§ 14 bis 18 der genannten Verordnung) bei der hier gegebenen Sachlage den Vorzug gibt (S. 25 und 27 des Berufungsurteils), hält sich im Rahmen des ihm zustehenden tatrichterlichen Ermessens. Daß auch das Sachwertverfahren die Berücksichtigung des Einflusses langfristiger Mietverträge auf den Verkehrswert

ermöglicht (vgl. dazu § 17 der genannten Verordnung), steht dem nicht entgegen. Auch im übrigen weisen die Ausführungen des Berufungsgerichts keinen Rechtsfehler auf.

3. Der vom Berufungsgericht durchgeführte Vergleich der vertraglich geschuldeten Leistungen der Parteien ergibt nach alledem kein so beträchtliches Übergewicht des Werts der Leistungen des Klägers, daß schon deshalb der Schluß auf bewußte oder grob fahrlässige Ausnutzung der Schwierigkeiten des Klägers durch den Beklagten geboten wäre. Dies gilt auch dann, wenn bei dem Grundstück Nr. 20 der oben unter 2 b) erörterte Betrag dem Wert der Leistungen des Klägers hinzugerechnet wird.

Die anschließenden Ausführungen auf Seite 28 und 29 des angefochtenen Urteils sind entgegen der Ansicht der Revision nicht so zu verstehen, als hätte das Berufungsgericht bei der Gegenüberstellung der beiderseitigen Leistungen eine aus der schwierigen Lage des Klägers sich ergebende Minderung des Werts seiner Leistungen berücksichtigen wollen (zur Unzulässigkeit einer solchen Anrechnung vgl. Urteil des Senats vom 4. Dezember 1953, V ZR 108/52, LM BGB § 138 Ba Nr. 1). Das Berufungsgericht hat hier vielmehr nur dargelegt, daß der Beklagte den Kläger auch nicht in einer gegen die guten Sitten verstoßenden Weise zum Abschluß der Verträge veranlaßt hat.

4. Das Berufungsgericht hat weiter erwogen, daß auch die subjektiven Voraussetzungen der Anwendung des § 138 Abs. 1 und 2 BGB nicht vorgelegen hätten.

Dazu rügt die Revision, das Berufungsgericht habe den Vortrag des Klägers über den Ablauf der zunächst auf die Beschaffung eines Kredits gerichteten Verhandlungen der Parteien und die vom Kläger dargelegten Begleitumstände - wie insbesondere falsche Angaben des in Wirklichkeit vermögenslosen Beklagten über seine Beziehungen zu Kreditinstituten und über angebliche Kreditverhandlungen - nicht berücksichtigt.

Das Berufungsgericht hat sich jedoch mit diesem Vorbringen jedenfalls bei Prüfung der Nichtigkeit der Verträge infolge Anfechtung wegen arglistiger Täuschung und Drohung (S. 18 und 19 unter II) befaßt und dazu ausgeführt, der Kläger habe nicht dargelegt, daß er im Vertrauen gerade auf die Richtigkeit der behaupteten Angaben des Beklagten die Verträge abgeschlossen habe. Auch auf den - von der Revision ebenfalls als übergangen angesehenen - Vortrag des Klägers über eine Drohung des Beklagten mit der Zwangsversteigerung der Grundstücke ist es in diesem Zusammenhang eingegangen und hat dazu ausgeführt, bei seiner damals schwierigen finanziellen Lage habe der Kläger mit Vollstreckungsmaßnahmen der Gläubiger ohnehin rechnen müssen. In dem angeblichen Hinweis des Beklagten darauf hat das Berufungsgericht daher keine widerrechtliche Drohung gesehen.

Die Erwägungen des Berufungsgerichts sind rechtsfehlerfrei; sie führen ferner zu dem Schluß, daß auch dieser Vortrag des Klägers - seine Richtigkeit unterstellt - nicht die Nichtigkeit der Verträge wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 oder 2 BGB ergibt.

V.

Erfolglos macht die Revision weiter geltend, das Berufungsgericht hätte prüfen müssen, ob nicht auch eine privatschriftliche Vereinbarung der Parteien vom 19. März 1964 notarieller Beurkundung bedurft hätte. Denn in diesem Abkommen hätten die Parteien, worauf der Kläger im Berufungszug hingewiesen habe, u.a. auch einen Haftungsaus-
schluß (zugunsten des Klägers) und eine Ausgleichsklausel vereinbart sowie auf die notariellen Verträge Bezug genommen. -
Unterlag jedoch dieses Abkommen als Teil der Grundstückskaufverträge ebenfalls nach § 313 Satz 1 BGB dem Erfordernis notarieller Beurkundung, so wäre ein solcher Formmangel jedenfalls nach § 313 Satz 2 BGB durch die Auflassung und Eintragung des Beklagten ins Grundbuch geheilt.

VI.

Zutreffend hat das Berufungsgericht auch den auf die Verschaffung von vier Grundschulden über je 40 000 DM gerichteten zweiten Hauptantrag und den dazu gestellten Hilfsantrag auf Bewilligung der Löschung abgewiesen (S. 30 zweiter Absatz BU).

Wie auch die Revision nicht verkennet, hat der Kläger in den Einzelverträgen mit dem Beklagten über die Eigentums-
häuser jeweils die Löschung der einzelnen Grundschulden bewilligt und beantragt. Damit erbrachte er eine ihm nach dem Kaufvertrag obliegende Leistung. Ob er die Grundschulden vorher ohne Rechtsgrund an den Beklagten abgetreten hatte, war hiernach unerheblich.

Daß, wie die Revision geltend macht, der Beklagte schon vor Abschluß dieser Verträge über die Grundschulden im eigenen Interesse verfügt hatte, ist im angefochtenen Urteil nicht festgestellt. Die Revision kann daher mit diesem neuen Vorbringen nicht gehört werden (§ 561 Abs. 1 ZPO). Davon abgesehen würde sich auch bei Unterstellung der Richtigkeit dieser Behauptung daraus entgegen der Ansicht der Revision nicht ergeben, daß der Vertrag insoweit nach § 306 BGB als auf eine unmögliche Leistung gerichtet nichtig wäre.

VI.

Da das angefochtene Urteil auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers aufweist, war dessen Revision auf seine Kosten (§ 97 ZPO) zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger

Dr. Grell