BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 1/06

Verkündet am:
29. Juni 2007
Weschenfelder,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 138 Abs. 1 Aa

Der bei einem besonders groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung zulässige Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten kann nicht allein deshalb als erschüttert angesehen werden, weil die benachteiligte Vertragspartei das Missverhältnis kannte.

BGH, Urt. v. 29. Juni 2007 - V ZR 1/06 - OLG Brandenburg

LG Frankfurt (Oder)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Juni 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, den Richter Dr. Klein, die Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 30. November 2005 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 10. März 2005 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren trägt der Kläger.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Durch notariellen Vertrag vom 1. Juni 1994 verkaufte die Beklagte zu 2 ein in Brandenburg belegenes, über 63.000 qm großes Grundstück zum Preis von 50.000 DM an den Kaufmann I. A. (nachfolgend: Zedent). Eine Teilfläche dieses Grundstücks, das etwa 13.000 qm große Flurstück 27, verkaufte der Zedent mit notariellem Vertrag vom 21. Juni 1994 zum Preis von 680.000 DM an den während des Rechtsstreits verstorbenen H. K. (nachfolgend: Beklagter zu 1) weiter.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

2 Mit notarieller Ergänzungsvereinbarung vom 24. Mai 1995 erhöhten die Beklagte zu 2 und der Zedent in Änderung des Kaufvertrages vom 1. Juni 1994 den Kaufpreis auf 120.000 DM. In der Vereinbarung heißt es, dem Verkäufer sei der Inhalt des Vertrages vom 21. Juni 1994 zwischen dem Käufer und dem Zweiterwerber K. (dem Beklagten zu 1) bekannt.

3 Mit Vereinbarung vom 23. Dezember 1997 änderten der Zedent und der Beklagte zu 1 den Kaufvertrag vom 21. Juni 1994 dahin, dass sich die verkaufte Fläche verringern und der Beklagte zu 1 als Kaufpreis - unter Berücksichtigung bereits erbrachter 50.000 DM - noch weitere 290.000 DM zahlen sollte.

4 Mit notariellem Vertrag vom 20. April 1999 verkaufte die - weiterhin im Grundbuch eingetragene - Beklagte zu 2 das Flurstück 27 zum Preis von 120.000 DM an den Beklagten zu 1. Der beurkundende Notar wies dabei auf die Erfüllungsverpflichtung der Beklagten zu 2 aus dem Kaufvertrag vom 1. Juni 1994 und auf mögliche Schadensersatzansprüche des Ersterwerbers hin. Der Beklagte zu 1 zahlte den vereinbarten Kaufpreis und wurde im August 1999 als Eigentümer des Flurstücks 27 in das Grundbuch eingetragen.

5 Der Kläger, dem der Zedent Ende 1994 seine Rechte aus den mit den Beklagten geschlossenen Verträgen abgetreten hatte, hat von dem Beklagten zu 1 die Zahlung des Restkaufpreises von 630.000 DM aus dem Kaufvertrag vom 21. Juni 1994 verlangt. Gegenüber der Beklagten zu 2 hat er denselben Betrag als Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Vertrages vom 1. Juni 1994 beansprucht. Ferner hat er von den Beklagten die Auskehr von Einnahmen aus der Vermietung eines sich auf dem Flurstück 27 befindlichen Gebäudes in Höhe von 3.351,52 € verlangt.

6 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht die Beklagten

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

als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 148.274,65 € (290.000 DM) nebst Zinsen zu zahlen. Ferner hat es die Beklagte zu 2 zur Zahlung weiterer 3.351,52 € verurteilt.

7 Mit ihrer von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

8 Das Berufungsgericht meint, die Beklagten seien dem Zedenten und damit dem aus dessen Recht vorgehenden Kläger gemäß § 325 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F. zu Schadensersatz in Höhe des von dem Beklagten zu 1 geschuldeten Restkaufpreises von 290.000 DM verpflichtet. Mit der Durchführung des Kaufvertrages vom 20. April 1999 hätten sie einen Eigentumserwerb des Zedenten am Flurstück 27 verhindert und es ihm damit unmöglich gemacht, seine Verpflichtungen aus dem mit dem Beklagten zu 1 geschlossenen Vertrag zu erfüllen. Der Vertrag vom 1. Juni 1994, mit dem der Zedent das Flurstück 27 von der Beklagten zu 2 gekauft habe, sei wirksam. Zwar liege - auch wenn die Kaufpreiserhöhung vom 24. Mai 1995 berücksichtigt und nur auf das Flurstück 27 bezogen werde - ein besonders grobes Missverhältnis zwischen dem Kaufpreis und dem Wert des Grundstücks vor. Die daraus folgende Vermutung der verwerflichen Gesinnung des Zedenten sei jedoch entkräftet. Aus der Vereinbarung über die Kaufpreiserhöhung vom 24. Mai 1995 ergebe sich, dass der Beklagten zu 2 der Inhalt des zwischen dem Zedenten und dem Beklagten zu 1 geschlossenen Kaufvertrages vom 21. Juni 1994 bekannt gewesen sei. Somit

habe die Beklagte zu 2 Kenntnis davon gehabt, dass das Flurstück 27 zu einem erheblich höheren Kaufpreis weiterveräußert worden sei. Deutlicher habe ihr das Missverhältnis zwischen dem Wert des Grundstücks und dem mit ihr vereinbarten Kaufpreis nicht vor Augen geführt werden können. Nach dem Vorbringen der Beklagten zu 2 sei auch nicht davon auszugehen, dass der Zedent ihre Unerfahrenheit oder eine Zwangslage ausgenutzt habe.

II.

9 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

10 1. a) Im Ausgangspunkt zutreffend nimmt das Berufungsgericht allerdings an, dass der Beklagten zu 2 infolge der Übereignung des Flurstücks 27 an den Beklagten zu 1 die ihr aus dem Vertrag vom 1. Juni 1994 gegenüber dem Zedenten obliegende Leistung teilweise unmöglich geworden und die Vorschrift des § 325 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F. daher Grundlage des gegen sie gerichteten Schadensersatzanspruchs ist. Denn bei Schuldverhältnissen, die auf die Verschaffung des Eigentums an einer Sache gerichtet sind, begründet der Umstand, dass der Schuldner die rechtliche Verfügungsmacht über die Sache verloren hat, sein Unvermögen zur Leistung, solange er nicht behauptet und beweist, dass er zur Erfüllung des Vertrages durch Wiedererwerb der Sache willens und in der Lage ist (vgl. BGH, Urt. v. 21. Mai 1973, II ZR 54/72, WM 1973, 1202; Staudinger/Löwisch, BGB [1995], § 275 Rdn. 50).

11 b) Ein Anspruch aus § 325 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F. setzt die Wirksamkeit des die unmöglich gewordene Leistungspflicht begründenden gegenseitigen Vertrages voraus. Dies hat das Berufungsgericht zwar nicht verkannt. Seine Annahme, der zwischen dem Zedenten und der Beklagten zu 2 geschlossene

Kaufvertrag vom 1. Juni 1994 sei nicht sittenwidrig im Sinne des § 138 Abs. 1 BGB, beruht jedoch auf rechtsfehlerhaften Erwägungen.

12 aa) Entgegen der Auffassung der Revision folgt dies allerdings nicht schon daraus, dass das Berufungsgericht die Sittenwidrigkeit des am 1. Juni 1994 geschlossenen Kaufvertrages aufgrund eines Umstands - der Kenntnis der Beklagten zu 2 von dem erheblich höheren Weiterverkaufspreis - verneint hat, welcher erst nach Vertragsschluss entstanden ist.

13 Zwar muss bei der Prüfung, ob ein Rechtsgeschäft sittenwidrig ist, auf den Zeitpunkt seiner Vornahme abgestellt werden (vgl. BGHZ 100, 353, 359 mwN). Wird das Rechtsgeschäft aber - wie hier - nachträglich geändert oder durch eine Zusatzvereinbarung ergänzt, können auch Umstände Bedeutung erlangen, die erst zu diesem Zeitpunkt gegeben sind. Zum einen vermögen sie die Sittenwidrigkeit des - geänderten - Rechtsgeschäfts zu begründen (vgl. BGH, Urt. v. 27. Januar 1977, VII ZR 339/74, WM 1977, 399, 400). Umgekehrt können sie aber auch dazu führen, dass bei Vertragsschluss vorhandene Gründe für die Sittenwidrigkeit des Rechtsgeschäfts entfallen. Zwar hat dies für sich genommen keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts, weil für diese, wie dargelegt, der Zeitpunkt des Vertragsschlusses maßgeblich ist. Der Fortfall der die Sittenwidrigkeit begründenden Umstände führt aber dazu, dass eine Bestätigung des Rechtsgeschäfts (§ 141 BGB) - die ausgeschlossen ist, solange die Nichtigkeitsgründe andauern (vgl. BGHZ 60, 102, 108) - möglich wird (vgl. BGH, Urt. v. 6. Mai 1982, III ZR 11/81, NJW 1982, 1981 f.).

14 Das Berufungsgericht hat der notariellen Ergänzungsvereinbarung vom 24. Mai 1995 ersichtlich eine solche Bestätigung entnehmen wollen und - im Hinblick darauf, dass diese nicht nur mit einer Vertragsänderung verbunden, sondern in der Änderungsvereinbarung selbst gesehen werden kann (Senat,

BGHZ 7, 161, 163; BGH, Urt. v. 6. Mai 1982, III ZR 11/81, NJW 1982, 1981) - im Ausgangspunkt auch ohne Rechtsfehler entnehmen dürfen. Den notwendigen Bestätigungswillen, der mindestens Zweifel der Parteien an der Rechtsbeständigkeit des Rechtsgeschäfts erfordert (vgl. BGHZ 11, 59, 60; 129, 371, 377), sieht das Berufungsgericht in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise als gegeben an, weil die Beklagte zu 2 in Ziffer 9 der notariellen Ergänzungsvereinbarung vom 24. Mai 1995 erklärt hat, die gegen den Bestand des Kaufvertrages erhobenen Einwände nicht mehr geltend zu machen.

15 bb) Rechtsfehlerhaft ist aber die Annahme des Berufungsgerichts, die Voraussetzungen des § 138 Abs. 1 BGB hätten bei Abschluss der Ergänzungsvereinbarung nicht (mehr) vorgelegen.

16 (1) Gegenseitige Verträge können, auch wenn der Wuchertatbestand des § 138 Abs. 2 BGB nicht in allen Voraussetzungen erfüllt ist, als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig sein, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung objektiv ein auffälliges Missverhältnis besteht und mindestens ein weiterer Umstand hinzukommt, der den Vertrag bei Zusammenfassung der subjektiven und objektiven Merkmale als sittenwidrig erscheinen lässt. Das ist insbesondere der Fall, wenn eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hervorgetreten ist, weil er etwa die wirtschaftlich schwächere Position des anderen Teils bewusst ausgenutzt oder sich zumindest leichtfertig der Erkenntnis verschlossen hat, dass sich der andere nur unter dem Zwang der Verhältnisse auf den für ihn ungünstigen Vertrag eingelassen hat (Senat, BGHZ 146, 298, 301 f.). Ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders grob - hiervon ist bei Grundstücksgeschäften bereits dann auszugehen, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung -, lässt dies den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten zu (Senat, BGHZ 146, 298, 305; BGHZ 160, 8, 14; Urt. v. 8. No-

vember 1991, V ZR 260/90, NJW 1992, 899, 900; Urt. v. 23. Juni 1995, V ZR 265/93, NJW 1995, 2635, 2636, insoweit in BGHZ 130, 101 nicht abgedruckt; Urt. v. 4. Februar 2000, V ZR 146/98, NJW 2000, 1487, 1488; Urt. v. 5. Oktober 2001, V ZR 237/00, NJW 2002, 429, 430; Urt. v. 19. Juli 2002, V ZR 240/01, NJW 2002, 3165, 3166). Diese tatsächliche Vermutung kommt nur dann nicht zum Tragen, wenn sie im Einzelfall durch besondere Umstände erschüttert ist (Senat, BGHZ 146, 298, 305).

17 (2) Das Berufungsgericht geht zwar von diesen Grundsätzen aus. Rechtsfehlerhaft sieht es die - aus dem festgestellten besonders groben Missverhältnis zwischen dem Wert der verkauften Grundstücke und dem (auch erhöhten) Kaufpreis folgende - Vermutung der verwerflichen Gesinnung des Zedenten aber allein deshalb als erschüttert an, weil dieses Missverhältnis der Beklagten zu 2 bekannt gewesen sei.

18 Der Schluss von dem besonders groben Äquivalenzmissverhältnis auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten leitet sich aus dem Erfahrungssatz her, dass außergewöhnliche Leistungen in der Regel nicht ohne Not oder einen anderen den Benachteiligten hemmenden Umstand zugestanden werden und der Begünstigte diese Erfahrung teilt (Senat, BGHZ 146, 298, 302 f.; Urt. v. 5. Oktober 2001, V ZR 237/00, NJW 2002, 429, 432 mwN). Faktoren, die den Vertragspartner in seiner Entscheidungsfreiheit beeinträchtigen, können insbesondere die in § 138 Abs. 2 BGB genannten Tatbestände sein, also eine Zwangslage, Unerfahrenheit, ein Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche. Sie scheiden zwar teilweise, keineswegs aber durchgängig aus, wenn der Benachteiligte das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung kennt. Befindet sich der Benachteiligte beispielsweise in einer Zwangslage oder leidet er an einer erheblichen Willensschwäche (vgl. dazu Senat, Urt. v. 23. Juni 2006, V ZR 147/05, WM 2006, 1915, 1918), ist ihm das

Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung in der Regel bewusst. Er sieht sich aber durch seine Notlage zu dem Abschluss des Rechtsgeschäfts gezwungen oder ist aufgrund seiner verminderten psychischen Widerstandsfähigkeit nicht in der Lage, diesen zu verweigern. Lässt sich aus dem Umstand, dass der Benachteiligte um das Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung weiß, aber nicht folgern, dass er in seiner Entscheidung, das Rechtsgeschäft abzuschließen, frei ist, kann dieser Umstand auch nicht ausreichen, um die Vermutung der verwerflichen Gesinnung des Begünstigten als erschüttert anzusehen.

19 Zwar ist nicht ausgeschlossen, dass die Kenntnis des Benachteiligten von dem Äquivalenzmissverhältnis zusammen mit anderen besonderen Umständen im Einzelfall Anlass gibt, die Vermutung einer verwerflichen Gesinnung des Begünstigten als erschüttert anzusehen. Dies kommt etwa in Betracht, wenn dem benachteiligten Käufer das Wertverhältnis gleichgültig war, weil er ein besonderes Affektionsinteresse an dem Kaufgegenstand hatte (vgl. Senat, BGHZ 146, 298, 305). Es bleibt aber auch in diesem Fall Sache des Begünstigten, alle Umstände darzulegen und erforderlichenfalls zu beweisen, die zusammen genommen die Vermutung erschüttern, er habe einen den Vertragspartner in seiner Entscheidungsfreiheit beeinträchtigenden Faktor bewusst oder jedenfalls grob fahrlässig ausgenutzt (vgl. zur Beweislast, Senat, BGHZ 146, 298, 305; Urt. v. 19. Juli 2002, V ZR 240/01, NJW 2002, 3165, 3166). Solche Umstände sind hier weder von dem Berufungsgericht festgestellt worden noch dem Vortrag des darlegungspflichtigen Klägers zu entnehmen.

III.

20 1. Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist zur Endentscheidung reif (§ 563 Abs. 3 ZPO), weil weitere tatsächliche Feststellungen nicht zu erwarten sind, nachdem die Sittenwidrigkeit des mit der Beklagten zu 2 geschlossenen Vertrages bereits Gegenstand der erstinstanzlichen Entscheidung war und der Kläger keine Umstände vorgetragen hat, die - allein oder zusammen mit der Kenntnis der Beklagten zu 2 von dem Äquivalenzmissverhältnis - geeignet wären, die Vermutung einer verwerflichen Gesinnung des Zedenten zu erschüttern. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Feststellung des Berufungsgerichts, die Beklagte zu 2 habe die mit dem Zedenten geschlossenen Verträge vom 1. Juni 1994 und 24. Mai 1995 durch Vertrag vom 5. März 1997 nochmals bekräftigt. Denn der Kläger hat auch keine Umstände dargelegt, die die - fortbestehende - Vermutung für diesen Zeitpunkt erschüttern könnten.

21 2. Die Berufung des Klägers war zurückzuweisen, weil das Landgericht die Klage im Ergebnis zu Recht insgesamt abgewiesen hat.

22 a) Infolge der Sittenwidrigkeit des zwischen dem Zedenten und der Beklagten zu 2 geschlossenen Kaufvertrages fehlt nicht nur dem gegen sie gerichteten Schadensersatzanspruch, sondern auch einem Anspruch auf Auskehr der von ihr vereinnahmten Mieten die Grundlage.

23 b) Die Sittenwidrigkeit des Vertrages steht ferner dem gegen den Rechtsnachfolger des Beklagten zu 1 gerichteten Anspruch - der sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts allerdings nicht aus § 325 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F., sondern nur aus § 324 Abs. 1 BGB a.F. ergeben kann - entgegen.

24 Zwar könnte der Kläger gemäß § 324 Abs. 1 BGB a.F. die Zahlung des Kaufpreises aus dem zwischen dem Zedenten und dem Beklagten zu 1 am 21. Juni 1994 geschlossenen und am 23. Dezember 1997 geänderten Vertrag verlangen, wenn die Erfüllung dieses Vertrages nur daran gescheitert wäre, dass der Beklagte zu 1 das Eigentum an dem Flurstück 27 auf andere Weise, nämlich aufgrund des mit der Beklagten zu 2 im Jahr 1999 geschlossenen Vertrages, erworben hat. Grundsätzlich hat es der Gläubiger im Sinne des § 324 Abs. 1 BGB zu vertreten, wenn er dem Schuldner die Leistung dadurch unmöglich macht, dass er sich die Sache von dem Eigentümer selbständig verschafft (vgl. Staudinger/Otto, BGB [1995], § 324 Rdn. 12). Etwas anderes gilt aber, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass es dem Schuldner aus anderen, von dem Gläubiger nicht zu vertretenden Gründen unmöglich war, die ihm obliegende Leistung zu erbringen. Steht nämlich fest, dass die Durchführung des Vertrages auch ohne die Obliegenheitsverletzung des Gläubigers gescheitert wäre, hat der Gläubiger die Unmöglichkeit nicht verursacht und damit auch nicht zu vertreten. Die Gegenleistungsgefahr verbleibt in diesem Fall nach der Grundregel des § 323 BGB a.F. bei dem Schuldner.

25 So verhält es sich hier. Da der Vertrag, mit dem der Zedent unter anderem das Flurstück 27 erwerben wollte, sittenwidrig und damit nichtig ist, steht fest, dass er auf diesem Wege die - für die Erfüllung des mit dem Beklagten zu 1 notwendige - rechtliche Verfügungsmacht über das Flurstück 27 nicht erlangen konnte. Da der Kläger auch nicht behauptet, dass der Zedent willens und in der Lage gewesen wäre, sich die Verfügungsmacht über das Grundstück anderweit zu beschaffen, ist davon auszugehen, dass ihm die Erfüllung des Vertrages mit dem Beklagten zu 1 schon aus diesem Grund, also unabhängig von dem Verhalten des Beklagten zu 1, unmöglich war.

IV.

26 Die Kostenentscheidung beruht auf den Vorschriften der §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Klein Stresemann

Czub Roth

Vorinstanzen:
LG Frankfurt (Oder), Entscheidung vom 10.03.2005 - 14 O 122/02 -
OLG Brandenburg, Entscheidung vom 30.11.2005 - 4 U 57/05 -