

BUNDESGERICHTSHOF

026

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 3/73

URTEIL

Verkündet am

28. Juni 1974

Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bäckermeisters Josef S [REDACTED] in S [REDACTED],
R [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Diplomkaufmann Erwin R [REDACTED] in S [REDACTED],
G [REDACTED]-J [REDACTED]-Straße [REDACTED],

2. Anneliese R [REDACTED] geb. K [REDACTED] in S [REDACTED],
Graf-Johann-Straße 22,

3. Metzgermeister Adolf S t [REDACTED] in Sa [REDACTED],
R [REDACTED] Str. [REDACTED],

4. Gertrud S t [REDACTED] geb. H [REDACTED] in Sa [REDACTED],
R [REDACTED] Str. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr.h.c. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Juni 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Dr. Grell und Dr. Eckstein für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Saarbrücken vom 29. November 1972 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger und seine Ehefrau, die 1955 das Gelände R[REDACTED]straße [REDACTED] in S[REDACTED] (zwei Grundstücke) zur Bebauung erworben hatten, übertrugen im notariellen Kaufvertrag vom 6. März 1956 je 1/6 Miteigentumsanteil daran an die vier Beklagten (zwei Ehepaare).

Im Oktober 1966 erwirkte der Erstbeklagte die Anordnung der Zwangsversteigerung der Grundstücke zwecks Aufhebung der Gemeinschaft.

Der Kläger hält die Zwangsversteigerung für unzulässig, weil der Kaufvertrag wegen Sittenwidrigkeit nichtig und die Auseinandersetzung der Miteigentümer-

- 3 -

gemeinschaft vertraglich auf die Lebenszeit der Mit-eigentümer ausgeschlossen sei.

Seine Klage auf Rücknahme des Zwangsversteigerungs-antrags (zuletzt nur gegen den Erstbeklagten) und auf Feststellung, daß die Beklagten zu solchem Antrag nicht berechtigt seien (zuletzt nur gegen die drei übrigen Beklagten), wurde von Landgericht und Oberlandesgericht abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seine letzten Klaganträge weiter. Die Beklagten beantragen Zurück-weisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht verneint Sittenwidrigkeit des Vertrags: Es läßt offen, ob beim Kläger Notlage oder Unerfahrenheit vorgelegen habe, und hält jedenfalls ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung nicht für nachgewiesen. Dabei vergleicht es den unterstellten Wert des Kaufgegenstandes (vom 1/1 Wert von rund 40 Millionen alte französische Franken $2/3 =$ rund 27 Millionen ffr) und den Nennwert des vereinbarten Kaufpreises (21 Millionen ffr) und hält den Unterschied zwischen beiden Werten (rund 6 Millionen ffr) für durchaus noch im wirtschaftlich üblichen und



rechtlich billigenswerten Rahmen derartiger Beteiligungen und Sanierungsgeschäfte liegend, zumal die Beklagten die persönliche Mithaftung für die Grundstückslasten bis zu 32 1/2 Millionen ffr übernommen hätten, was mit Rücksicht auf den damaligen Geldwert und die Ungewißheit der wirtschaftlichen Weiterentwicklung insbesondere im Saarland keineswegs risikolos gewesen sei, wie es der Kläger jetzt aus rückblickender Sicht darstelle. Es hält für unerheblich, ob die Beklagten den Kaufpreis tatsächlich geleistet oder die übernommenen Lasten aus eigenen Mitteln abgelöst hätten, welcher Wert dem Grundstück heute beizumessen sei, inwieweit die Beklagten vor Vertragsabschluß die Beschaffung von weiteren 7 Millionen ffr zur Abdeckung umlaufender Wechsel zugesagt hätten und inwieweit der Erstbeklagte seine Hausverwaltertätigkeit eigennützig ausgeübt habe.

Diese Ausführungen lassen entgegen der Auffassung der Revision einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

Für die Nichtigkeit eines Rechtsgeschäfts wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB kommt es grundsätzlich nicht auf die spätere Entwicklung an, sondern auf die Sachlage im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses; nach Vertragsschluß eingetretene Umstände können allenfalls einen Rückschluß darauf zulassen, daß das Rechtsgeschäft bereits bei seinem Abschluß gegen die guten Sitten verstieß, sie können aber nicht ein ursprünglich nicht sittenwidriges Geschäft nachträglich zu einem unsittlichen machen. Infolgedessen ist für die Frage, ob ein auffälliges Mißverhältnis zwischen dem Wert der

Leistung und dem der Gegenleistung vorliegt, nicht die spätere wirtschaftliche Entwicklung des Grundstücks maßgebend, sondern der Wert der beiden vereinbarten Leistungen im März 1956.

Auszugehen ist deshalb zunächst einerseits von einem zugunsten des Klägers mit 27 Millionen unterstellten Wert des Kaufgegenstands ($\frac{2}{3}$ Grundstückswert), andererseits von einem mit 21 Millionen bemessenen Kaufpreis. Ein Vergleich dieser beiden Beträge ergibt, daß der Kaufpreisbetrag um etwa 28 % über dem Grundstückswert liegt. Dieser Unterschied bedeutet bei Berücksichtigung der im folgenden erörterten weiteren Umstände noch kein auffälliges Leistungsmißverhältnis im Sinn des § 138 BGB.

Wie der Revision zugegeben werden muß, ist allerdings bei der im Rahmen des § 138 BGB gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise der Wert der Käuferleistung, der mit dem der Verkäuferleistung zu vergleichen ist, nicht nur nach dem Nennbetrag des Kaufpreises zu beurteilen, sondern auch danach, worin die Käuferleistung wirtschaftlich gesehen besteht. Das hat aber das Berufungsgericht nicht verkannt, sondern es hat mitentscheidend auf das von den Käufern über den Kaufpreis hinaus übernommene Risiko abgestellt. Dafür, daß es dabei den Vortrag der Berufungsbegründung, insbesondere über den Mietvertrag und die Mietvorauszahlung der Saarbergwerke, übersehen hätte, besteht kein Anhaltspunkt; das vorgetragene Zahlenwerk zwang entgegen der Meinung der Revision nicht zu dem Schluß, daß die ge-

nannte Haftungsübernahme kein ins Gewicht fallendes Risiko dargestellt habe.

Ein solcher Schluß war auch nicht geboten durch den Umstand, daß die Grundstücksbelastung um 7 1/2 Millionen ffr unter dem unterstellten Grundstückswert lag und nach Kaufabschluß noch eine Beleihung mit 5 Millionen ffr möglich war; denn der Bau war im Zeitpunkt des Kaufabschlusses, wenn auch bereits größtenteils erstellt, so doch steckengeblieben, und der Kläger und seine Ehefrau waren allein zu seiner Fertigstellung nicht in der Lage, sie hatten nach ihrem Vortrag auch Wechsel in ungefährrer Höhe von 7 Millionen ffr laufen. Unter diesen Umständen konnte eine Auffälligkeit des Leistungs- mißverhältnisses ohne Rechtsirrtum verneint werden.

Die Vergütung, die der Kläger und seine Ehefrau nach dem Verwaltervertrag an den Beklagten zu 1) zu leisten hatten, war nicht als zusätzliche Verkäuferleistung, sondern als Entgelt für Arbeitsleistung des Beklagten vereinbart. Daran ändert sich auch nichts, wenn man Kaufvertrag und Verwaltervertrag im Zusammenhang sieht. Ein auffälliges Leistungs- mißverhältnis könnte sich hierbei nur dann ergeben, wenn auch die vereinbarte Verwaltervergütung im Verhältnis zur vereinbarten Arbeitsleistung unverhältnismäßig hoch gewesen wäre; dafür ist jedoch nichts dargetan. Welche Beträge sich der Verwalter dann tatsächlich gutgebracht hat, berührt das für § 138 BGB maßgebende Wertverhältnis der vereinbarten Leistungen im Zeitpunkt ihrer Vereinbarung nicht.

Die übrigen zu diesem Punkt erhobenen Verfahrensrügen der Revision greifen ebenfalls nicht durch (Art. 1 Nr. 4 BGH-EntlG).

Auch die Geschäftsgrundlage des Kaufvertrags ist entgegen der Meinung der Revision nicht weggefallen. Daß zur Fertigstellung des Hauses anstelle der zunächst angenommenen 7 Millionen für nur noch 5 Millionen benötigt wurden und dieser Betrag nicht durch die Beklagten von außen beigebracht, sondern durch weitere Kreditaufnahme auf das Anwesen aufgebracht wurde, mögen Umstände sein, die die Verkäufer, hätten sie sie vorausgesehen, vom Verkauf abgehalten hätten; dafür, daß sich auf den genannten Annahmen der Geschäftswille der Verkäufer in einer von den Käufern erkannten und nicht beanstandeten Weise aufgebaut hätte, fehlt jedoch jeder Anhaltspunkt.

II.

Ohne Rechtsirrtum verneint das Oberlandesgericht auch eine Vereinbarung über den Ausschluß der Gemeinschaftsaufhebung auf die Lebenszeit des Klägers und seiner Ehefrau, weil sie sich weder aus den Texten des Kaufvertrags und des Verwaltervertrags noch aus der Zeugenaussage der Ehefrau des Klägers ergebe. Auch hier greifen die Verfahrensrügen der Revision nicht durch (Art. 1 Nr. 4 BGH-EntlG).

III.

Da auch sonst kein Rechtsfehler des angefochtenen Urteils zum Nachteil des Klägers ersichtlich ist, war seine Revision als unbegründet mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Dr. Freitag

Mattern

Dr. Grell

Eckstein