

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 138 BGB

- 1. Wird als Kaufpreis eines Grundstücks mit dem Wert von 220.000 DM ein Kaufpreis von 400.000 DM vereinbart, und wird die Nutzung des baureifen Grundstücks dem Käufer sofort übertragen, während der Kaufpreis erst später zu zahlen ist und der Verkäufer die Anliegerbeiträge für alle Maßnahmen tragen soll, die bis zum Tage des Vertragsschlusses erfolgt waren, so liegt ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vor.**
- 2. Dies lässt den Schluss auf die verwerfliche Gesinnung des Käufers zu, denn nach der Lebenserfahrung werden besondere Zugeständnisse nicht ohne besondere, den Benachteiligten in seiner Entschliessungsfreiheit hemmende Umstände gemacht, was dem Begünstigten, der diese Lebenserfahrung teilt, daher bekannt sein muss.**

BGH, Urteil vom 18.01.1991, Az.: V ZR 171/89

Tatbestand:

Der Kläger ist Alleinerbe seiner am 31. Oktober 1979 verstorbenen Mutter Johanna V. (Erblasserin). Er hat im vorliegenden Rechtsstreit mit seinen Anträgen auf Herausgabe und Grundbuchbewilligungen zu seiner Eintragung als Eigentümer mehrerer Grundstücke, die die Erblasserin den früheren Beklagten zu 1 und 2 verkauft und aufgelassen hatte, vor dem Berufungsgericht obsiegt; die Revisionen der Beklagten zu 1 und 2 sind durch Rücknahme bzw. Nichtannahme erledigt.

Im Streit ist nunmehr noch das Begehren des Klägers, den Beklagten zu 3 und 4 zu untersagen, ihren Antrag auf Eigentumsumschreibung eines ihnen von der Erblasserin verkauften Grundstücks aufrechtzuerhalten und die beiden Beklagten zur Herausgabe des Grundstücks zu verurteilen. Insoweit liegt dem Rechtsstreit folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Erblasserin war im Jahre 1974 an Krebs erkrankt. Ab Sommer 1978 befand sie sich in laufender, teils ambulanter, teils jeweils wenige Tage dauernder stationärer Behandlung. Am 17. Oktober 1979 erlitt sie einen Schlaganfall. Am 18. September 1979 hatte sie dem früheren Beklagten zu 2, der sich mit seiner damaligen Ehefrau, der früheren Beklagten zu 1, um sie kümmerte, in notarieller Urkunde Generalvollmacht erteilt.

Durch notariellen Kaufvertrag vom 18. Oktober 1979 verkaufte der Beklagte zu 2 als Vertreter der Erblasserin an die Beklagten zu 3 und 4 zum Miteigentum je zur Hälfte ein 1819 qm großes Baugrundstück zum Preis von 220.000 DM. Der - hypothekarisch zu sichernde - Kaufpreis sollte zwei Wochen nach schriftlicher Mitteilung des Notars an die

Käufer, daß das Eigentum im Grundbuch auf diese lastenfrei umgeschrieben sei, fällig und bis dahin unverzinslich sein. Die Kosten für bis zum 18. Oktober 1979 errichtete Erschließungsanlagen sollte noch die Erblasserin zu tragen haben. Nutzungen und Lasten des Grundstücks gingen sofort auf die Käufer über. Die Auflassung wurde erklärt, die Eintragung des Eigentumsübergangs bewilligt und beantragt.

Der Kläger hält den Kaufvertrag wegen Geschäftsunfähigkeit der Erblasserin bei Erteilung der Generalvollmacht an den Beklagten zu 2 für nichtig und die Verträge zudem für sittenwidrig.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage insoweit abgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter; die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält den Kaufvertrag nicht wegen Geschäftsunfähigkeit der Erblasserin für nichtig, da diese wirksam durch den (früheren) Beklagten zu 2 vertreten gewesen sei. Es sei weder nachgewiesen, daß die Erblasserin bei Erteilung der Generalvollmacht geschäftsunfähig gewesen sei, noch habe sich feststellen lassen, daß diese wegen Sittenwidrigkeit nichtig sei. Ein objektiver Sittenverstoß sei nicht ersichtlich. Daß sich der Beklagte zu 2 selbst zumindest grob fahrlässig der Einsicht verschlossen habe, die Erblasserin erteile ihm Generalvollmacht nur infolge krankheitsbedingter, erheblicher Willensschwäche, reiche nicht aus, den Gesamtcharakter der Bevollmächtigung als sittenwidrig zu beurteilen.

Die Bedingungen des Vertrages habe der Vertreter der Beklagten zu 3 und 4 nach seinen Bekundungen mit der Erblasserin selbst ausgehandelt; danach lasse sich weder Vollmachtsüberschreitung durch den Beklagten zu 2 noch Ausnutzung seiner geschäftlichen Unerfahrenheit durch den Vertreter der Beklagten zu 3 und 4 feststellen. Der Kaufvertrag sei auch nicht wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 oder 2 BGB nichtig. Zwar liege zwischen Leistung des 400.000 DM werten Grundstücks und dem vereinbarten Preis von 220.000 DM ein auffälliges Mißverhältnis vor, dessen sich der Vertreter der Beklagten zu 3 und 4 aufgrund seiner Erfahrungen in Grundstücksgeschäften auch bewußt gewesen sein müsse. Jedoch lasse sich ein sonstiges verwerfliches Verhalten der Beklagten zu 3 oder 4 oder ihres Vertreters nicht nachweisen; letzterer habe zwar die Preisvorstellung der Erblasserin, 300.000 DM, im Frühjahr 1979 erfahren und er habe sie im Sommer dann auch im Krankenhaus besucht. Er habe als Zeuge jedoch in Abrede gestellt, Art und Verlauf der Krankheit und den Kräfteverfall der Erblasserin gekannt zu haben. Von einem besonders groben Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung, das den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung zuließe, sei auch bei Berücksichtigung aller Kaufvertragsbestimmungen nicht auszugehen.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Vergeblich rügt sie zwar, das Berufungsgericht sei nur aufgrund unzureichender Berücksichtigung des Klagevorbringens und unzureichender Würdigung der Gutachten sowie fehlerhafter Ablehnung, ein weiteres Sachverständigengutachten einzuholen, zu

dem Ergebnis gelangt, Geschäftsunfähigkeit der Erblasserin zum Zeitpunkt der Erteilung der Generalvollmacht an den Beklagten zu 2 lasse sich nicht nachweisen. Die dagegen gerichteten Verfahrensrügen der Revision hat der Senat geprüft und im Ergebnis nicht für durchgreifend erachtet. Von einer Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

2. Zu Recht wendet sich die Revision jedoch gegen die Erwägungen des Berufungsgerichts, das Vorliegen der subjektiven Voraussetzungen des § 138 Abs. 1 BGB in bezug auf den Vertreter der Beklagten zu 3 und 4 bei Vertragsabschluß lasse sich nicht feststellen:

Das Berufungsgericht geht selbst davon aus, daß hier nicht nur ein auffälliges Mißverhältnis zwischen dem Wert des Grundstücks und dem vereinbarten Entgelt vorliege, sondern daß sich der Vertreter der Beklagten zu 3 und 4 aufgrund seiner Erfahrung in Grundstücksgeschäften dessen auch bewußt gewesen sei. Es stellt weiter fest, der Vertreter habe gewußt, daß die Erblasserin von ihm noch im Frühjahr 1979 300.000 DM für das Grundstück verlangt habe, daß er die Erblasserin im Sommer im Krankenhaus besucht habe und daß es ihm dann in einem Gespräch kurz vor ihrem Tode gelungen ist, den Preis um 80.000 DM herunterzuhandeln. Das Berufungsgericht hätte diese zusätzlichen Umstände unter dem Gesichtspunkt würdigen müssen, daß nach der Lebenserfahrung außergewöhnliche Zugeständnisse nicht ohne besondere, den Benachteiligten in seiner Entschließungsfreiheit hemmende Umstände gemacht werden und der Begünstigte diese Erfahrung teilt (Senatsurt. v. 18. Januar 1985, V ZR 123/83, WM 1985, 948). Unter diesen Umständen hätte es die Nichtigkeit des Vertrages wegen Sittenwidrigkeit bejahen müssen.

Auch soweit das Berufungsgericht meint, von einem besonders groben Mißverhältnis, das den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung zulasse (vgl. dazu Senatsurt. v. 30. Januar 1981, V ZR 70/80, WM 1981, 404 ff und v. 12. Dezember 1986, V ZR 100/85, WM 1987, 353), könne bei der Wertrelation von 400.000 DM zu 220.000 DM nicht ausgegangen werden, hat es die Senatsentscheidung vom 18. Januar 1980 (V ZR 34/78, WM 1980, 597 f) nicht in seine Überlegungen einbezogen. Dort hat der Senat bei einer Wertrelation von 45.000 DM (Kaufpreis) zu 80.000 DM (Wert des verkauften Grundstücks) ein besonders grobes Mißverhältnis bejaht. In der erst nach Erlaß des Berufungsurteils ergangenen Entscheidung vom 20. April 1990 (V ZR 256/88) hat der Senat bei einem Wertverhältnis von 64.480 DM zu 138.000 DM ebenfalls ein solches Mißverhältnis angenommen. Danach ist auch hier ein besonders grobes Mißverhältnis gegeben, zumal den Beklagten zu 3 und 4 zusätzlich Vorteile daraus zugeflossen sind, daß ihnen die Nutzung des baureifen Grundstücks sofort überlassen wurde, der Kaufpreis aber erst später zu zahlen war, und daß die Erblasserin die Anliegerbeiträge für alle Maßnahmen tragen sollte, die bis zum Tage des Vertragsschlusses erfolgt waren (entgegen §§ 446, 436, 103 BGB; vgl. dazu Senatsurt. v. 29. Januar 1982, V ZR 73/81, NJW 1982, 1278). Dieses besonders grobe Mißverhältnis rechtfertigt den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung mit der Folge, daß der Vertrag auch aus diesem Grunde als sittenwidrig zu bewerten und daher nichtig ist.

3. Somit kommt es auf die sonstigen Rügen der Revision, insbesondere zur Frage einer Nichtigkeit der von der Erblasserin erteilten Vollmacht, nicht mehr an. Da weitere Feststellungen nicht zu treffen sind, kann der Senat selbst entscheiden:

Ist der Kaufvertrag nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig, haben die Beklagten keinen Eigentumsübertragungsanspruch. Der Kläger fordert deshalb zu Recht, daß sie ihren Antrag auf Umschreibung des Eigentums (so legt der Senat den Klageantrag aus) zurücknehmen. Sie sind deshalb entsprechend zu verurteilen.

Die Verurteilung zur Rückgabe des Grundstücks beruht auf §§ 985, 812 BGB.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 97 Abs. 1 ZPO. Soweit sie das Revisionsverfahren betrifft, war zu berücksichtigen, daß der Senat die Revision des Beklagten zu 2 nicht angenommen hat. Soweit die Beklagte zu 1 ihre Revision zurückgenommen hat, beruht die Kostenentscheidung auf den §§ 566, 515 Abs. 3 Satz 1 ZPO.