OLG Bamberg, Beschluss v. 22.06.2021 – 1 U 494/20

Titel:

Sittenwidrigkeit eines Grundstückkaufvertrags

Normenketten:

ZPO § 287, § 522 Abs. 2
BGB § 138, § 242, § 883

Leitsätze:

1. Für den Wuchertatbestand des § 138 Abs. 2 BGB Dabei ist es erforderlich, dass alle vier Merkmale vollständig erfüllt sind.Ein besonders grobes Leistungsmissverhältnis kann z.B. nicht das Fehlen einer Schwäche des Vertragspartners ausgleichen. In solchen Fällen kommt aber Sittenwidrigkeit nach Abs. 1 in Betracht. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bei der Prüfung, ob ein Rechtsgeschäft sittenwidrig ist, muss auf den Zeitpunkt seiner Vornahme abgestellt werden. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein gegenseitiger Vertrag ist als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB im Übrigen sittenwidrig, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung ein auffälliges Missverhältnis besteht und außerdem mindestens ein weiterer Umstand hinzukommt, der den Vertrag bei Zusammenfassung der subjektiven und der objektiven Merkmale als sittenwidrig erscheinen lässt. Dies ist insb. der Fall, wenn eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hervorgetreten ist. Ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders grob, lässt dies den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten zu. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein besonders grobes Äquivalenzmissverhältnis bei Grundstücksverkäufen ist grds. erst ab einer Verkehrswertüber- oder -unterschreitung von 90% gegeben. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Berufung, Kaufpreis, Leistungen, Fachmann, Zahlung, Bewilligung, Rechtsmittel, Wert, Beweisaufnahme, Vermutung, Leistung, Zwangsversteigerungsverfahren, Eheleute, Form, Zug um Zug, Fortbildung des Rechts, Die Fortbildung des Rechts, Rückauflassung, Grundstück, Generalklausel, Wucher, Sittenwidrigkeit, auffälliges Missverhältnis, Beweisangebot, Verkaufserlös, Äquivalenzmissverhältnis, tatsächliche Vermutung, Widerlegung, venire contra factum proprium

Vorinstanz:

LG Aschaffenburg, Endurteil vom 10.12.2020 – 13 O 260/20

Fundstellen:

MittBayNot 2023, 40
LSK 2021, 44011

Tenor

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Aschaffenburg vom 10.12.2020, Aktenzeichen 13 O 260/20, wird zurückgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts Aschaffenburg ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 510.000,00 € festgesetzt.

5. Der Antrag der Klägerin auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe wird zurückgewiesen.

Gründe

1
Hinsichtlich der Darstellung des Sach- und Streitstandes wird auf den Tatbestand im angefochtenen Urteil des Landgerichts Aschaffenburg vom 10.12.2020 sowie den Hinweis des Senats vom 14.04.2021 Bezug genommen.

2
Die Klägerin beantragt wie folgt zu erkennen:

1. Das Urteil des Landgerichts Aschaffenburg vom 10.12.2020 Az. 13 O 260/20 wird aufgehoben.

2. Es wird festgestellt, dass der Kaufvertrag gemäß Urkunde der Notarin M. W., Urk.Nr. … vom 29.10.2018 über den Verkauf des Anwesens W. 18, 9… Z. unwirksam ist.

3. Die Beklagte wird verurteilt, die Rückauflassung des Anwesens W. 18, 9… Z., Flurstück …/14 an die Klägerin zu bewilligen, Zug um Zug gegen Zahlung in Höhe von 269.000 €, hilfsweise gegen Zahlung in Höhe von 285.144,77 € sowie äußerst vorsorglich hilfsweise gegen Zahlung in Höhe von 379.294,77 €.

Hilfsweise wird beantragt,

den Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Beweisaufnahme an das Landgericht Aschaffenburg zurückzuverweisen.

3
Die Beklagte beantragt,

die Berufung der Klägerin zurückzuweisen.

II.

4
Die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Aschaffenburg vom 10.12.2020, Aktenzeichen 13 O 260/20, ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auffassung des Senats das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

5
Zur Begründung wird auf den vorausgegangenen Hinweis des Senats vom 14.04.2021 Bezug genommen.

6
Auch die Ausführungen in der Gegenerklärung vom 02.06.2021 geben zu einer Änderung keinen Anlass. Die Klägerin wiederholt hierin größtenteils ihre schon in der Berufungsbegründung vorgetragenen Standpunkte, zu deren Erfolglosigkeit der Senat bereits in seinem Hinweisbeschluss vom 14.04.2021 ausführlich Stellung bezogen hat.

7
Mit Blick auf die Gegenerklärung der Klägerin ist Folgendes ergänzend auszuführen:

8
1. Zutreffend weist die Klägerin darauf hin, dass zwischen der Generalklausel des § 138 Abs. 1 BGB und dem Wuchertatbestand des § 138 Abs. 2 BGB zu differenzieren ist, auch wenn der Bundesgerichtshof in ähnlichen Konstellationen soweit ersichtlich zumeist nur auf den § 138 Abs. 1 BGB abstellt.

9
Der Wuchertatbestand besteht aus vier Teilen: Zugrunde liegen muss ein Rechtsgeschäft, durch das jemand sich oder einem Dritten für eine Leistung als Gegenleistung Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt (Austauschgeschäft). Nicht erfasst werden daher unentgeltliche Geschäfte, Bürgschaften und familienrechtliche Verträge. Zwischen den beiderseitigen Leistungen muss ein auffälliges Missverhältnis bestehen. Beim Bewucherten muss eine Zwangslage, Unerfahrenheit, ein Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche - kurzum: ein die vernünftige wirtschaftliche Entscheidungsfindung behindernder Faktor - gegeben sein. Der Wucherer muss diesen Umstand ausgebeutet haben. Ist jener Tatbestand verwirklicht, so führt dies zur Sittenwidrigkeit, ohne dass zusätzlich besondere Umstände

vorliegen müssen, die dem Geschäft ein anstößiges Gepräge geben. Dabei ist es erforderlich, dass alle vier Merkmale vollständig erfüllt sind; so kann etwa ein besonders grobes Leistungsmissverhältnis nicht das Fehlen einer Schwäche des Vertragspartners ausgleichen. In solchen Fällen kommt aber Sittenwidrigkeit nach Abs. 1 in Betracht (vgl. MüKoBGB/Armbrüster, 8. Aufl. 2018 Rn. 143, BGB § 138 Rn. 143).

10
Wie bereits dargelegt, kann das auffällige Missverhältnis zwischen Kaufpreis und verschaffter Gegenleistung durch das Berufungsgericht mangels ausreichendem Sachvortrag und entsprechendem Beweisangebot bereits nicht überprüft werden. Bei der Prüfung, ob ein Rechtsgeschäft sittenwidrig ist, muss auf den Zeitpunkt seiner Vornahme abgestellt werden (vgl. BGH, Urteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 1/06 -, Rn. 13, juris). Unstreitig wurde der Klägerin kein unbelastetes Grundstück als Gegenleistung übereignet, sondern für die Klägerin ein dinglich gesichertes Rückkaufsrecht für 18 Monate in Form einer befristeten Eigentumsvormerkung gem. § 883 BGB vereinbart (vgl. § 6 des notariellen Kaufvertrags vom 29.10.2018). Damit konnte die Beklagte in dieser Zeit über das Grundstück nicht wie über ein unbelastetes Grundstück verfügen, hätte jedenfalls voraussichtlich bei einem Weiterverkauf einen (deutlich) niedrigeren Verkaufserlös erzielt als ohne die befristete Eigentumsvormerkung. Trotz Hinweis des Senats hat die Klägerin in der Gegenerklärung an ihrer Auffassung festgehalten und für die Höhe der Belastung durch die befristete Eigentumsvormerkung auch keinen Beweis angeboten. Dem Senat ist es auch nicht möglich, diesen Wert gemäß § 287 BGB zu schätzen.

11
Im Übrigen wird zum Wert des übertragenen Grundstücks auf die Ausführungen des Landgerichts sowie den Hinweis des Senats vom 14.04.2021 Bezug genommen. Es ist demnach insgesamt nicht zu beanstanden, dass das Landgericht ein auffälliges Missverhältnis i.S.d. § 138 Abs. 2 BGB verneint hat.

12
2. Hinsichtlich § 138 Abs .1 BGB gilt zur Höhe des groben Missverhältnisses das eben Ausgeführte.

13
Ein gegenseitiger Vertrag ist als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB im Übrigen sittenwidrig, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung ein auffälliges Missverhältnis besteht und außerdem mindestens ein weiterer Umstand hinzukommt, der den Vertrag bei Zusammenfassung der subjektiven und der objektiven Merkmale als sittenwidrig erscheinen lässt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hervorgetreten ist. Ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders grob, lässt dies den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten zu (vgl. BGH, Urteil vom 24. Januar 2014 - V ZR 249/12 -, Rn. 5, juris)

14
Ausgehend von dem für die Annahme eines besonders groben Äquivalenzmissverhältnisses bestehenden Erfordernis, dass der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung, ist diese Voraussetzung bei Grundstücksverkäufen grundsätzlich erst ab einer Verkehrswertüber- oder -unterschreitung von 90% erfüllt (vgl. BGH, Urteil vom 24. Januar 2014 - V ZR 249/12 -, Rn. 8, juris). Hier kann der Wert des übertragenen, belasteten Grundstücks bereits nicht überprüft werden (s. o.).

15
3. Selbst wenn man vorliegend ein besonders groben Äquivalenzmissverhältnisses als gegeben unterstellt, wären im Übrigen aufgrund der besonderen Umstände des zugrunde liegenden Sachverhalts die Voraussetzungen des § 138 Abs. 1 BGB nicht erfüllt.

16
a) Dies verkennt die Klägerin bereits, soweit sie in der Gegenerklärung darauf abstellt, eine Bewertung des Herrn … vom 04.11.2020 (Anlage K 21) sei vom Gericht nicht ausreichend beachtet worden. Der Senat hat bereits in seinem Hinweis vom 14.04.2021 ausdrücklich festgehalten, dass der tatsächliche Grundstückswert nicht abschließend geklärt werden müsse. Im Übrigen widerspricht die Einschätzung von Herrn … (Wert: 582.000,- €) auch dem pauschalen klägerischen Vortrag, der Grundstückswert habe sogar 750.000,- € betragen. Zwar muss die Klägerin grds. nicht näher begründen, wie sich der behauptete Verkehrswert von 750.000,- € errechnete. Eine Partei darf nämlich Tatsachen behaupten, über die sie keine genauen Kenntnisse hat, die sie nach Lage der Dinge aber für wahrscheinlich hält. Kommt es auf den Verkehrswert einer Sache an, ist es deshalb grundsätzlich ausreichend, wenn die darlegungspflichtige

Partei einen bestimmten Wert behauptet und durch Sachverständigengutachten unter Beweis stellt. Unbeachtlich ist eine solche Behauptung nur dann, wenn sie ohne greifbare Anhaltspunkte für das Vorliegen eines bestimmten Sachverhalts willkürlich aufs Geratewohl, gleichsam „ins Blaue hinein“ aufgestellt worden ist; bei der Annahme eines solch rechtmissbräuchlichen Verhaltens ist allerdings Zurückhaltung geboten (vgl. BGH, Beschluss vom 02. April 2009 - V ZR 177/08 -, Rn. 11, juris). Da sich die Klägerin zum einen mit dem tatsächlichen Verkehrswertgutachten nicht näher auseinandersetzt und sogar der von ihr herangezogene Fachmann einen deutlich niedrigeren Wert angegeben hat, dürfte diese Voraussetzungen hier demnach sogar erfüllt sein, kann aber letztlich dahinstehen (s. o.).

17
b) Jedenfalls ist aber die tatsächliche Vermutung einer verwerflichen Gesinnung des Begünstigten vorliegend widerlegt.

18
Das Bestehen eines groben Missverhältnisses zwischen den in einem gegenseitigen Vertrag vereinbarten Leistungspflichten begründet nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zwar die tatsächliche Vermutung einer verwerflichen Gesinnung des Begünstigten, die nach § 138 Abs. 1 BGB zur Nichtigkeit des vereinbarten Vertrags führt. Die Vermutung beruht auf dem Erfahrungssatz, dass in der Regel außergewöhnliche Leistungen nicht ohne Not oder nicht ohne einen anderen den Benachteiligten hemmenden Umstand zugestanden werden und dass der Begünstigte diese Erfahrung teilt. Die Vermutung erstreckt sich auf zwei Momente, nämlich einerseits darauf, dass Umstände vorliegen, die die freie Entschließung des Benachteiligten beeinträchtigt haben, und andererseits darauf, dass der Begünstigte sich diese Situation zunutze gemacht hat (vgl. BGH, Urteil vom 05. März 2010 - V ZR 60/09 -, Rn. 16, juris). Diese tatsächliche Vermutung kommt nur dann nicht zum Tragen, wenn sie im Einzelfall durch besondere Umstände erschüttert ist (vgl. BGH, Urteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 1/06 -, Rn. 16, juris), z.B. beim Grundstückskauf durch das Vertrauen auf ein Wertgutachten (vgl. Jauernig/Mansel, 18. Aufl. 2021, BGB § 138 Rn. 16).

19
Ob die objektiv Benachteiligte den tatsächlichen Wert des Grundstücks kannte, erschüttert die aus dem Missverhältnis des Wertes der beiderseits geschuldeten Leistungen folgende Vermutung nur dann, wenn angenommen werden kann, die Klägerin hätte das Grundstück unabhängig von dessen Wert der Beklagten zu dem vereinbarten Preis verkauft (vgl. BGH, Urteil vom 05. März 2010 - V ZR 60/09 -, Rn. 17, juris).

20
Der Klägerin ist auch insofern zuzustimmen, dass es aber auch in diesem Fall Sache des Begünstigten ist, 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. BGH, Urteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 1/06 -, Rn. 19, juris).

21
c) Die Erschütterung der tatsächlichen Vermutung ist der Beklagten aufgrund der dargelegten und unter Beweis gestellten besondere Umstände jedoch gelungen.

22
aa) Zum einen haben beide Parteien gleichermaßen auf das Wertgutachten aus dem Zwangsversteigerungsverfahren vertraut und dies ihrer Kaufpreisfindung unstreitig zugrunde gelegt.

23
bb) Zum anderen haben die Klägerin und ihr Ehemann das Missverhältnis unstreitig gekannt und aus deren Sicht zu ihrem Vorteil akzeptiert, um die Kosten für den beabsichtigten Rückkauf niedrig zu halten. Soweit die Klägerin nunmehr meint, die Auskünfte der Rechtsanwältin seien für den vorliegenden Sachverhalt ohne Belang, folgt dem der Senat unter Bezugnahme auf die Ausführungen im Hinweis vom 14.04.2021 nicht.

24
Aus dem Schreiben der Rechtsanwältin an die Eheleute vom 16.10.2018 (Anlage B 1) ergibt sich sogar, dass zunächst ein Kaufpreis von nur 150.000,- € vereinbart werden sollte, aber Bedenken der Rechtsanwältin gegen die Unterschreitung der 50%-Grenze bestanden. Damit ist belegt, dass die Klägerin das Grundstück unabhängig von dessen tatsächlichen Wert der Beklagten zu einem möglichst niedrigen

Preis verkaufen wollte, der tatsächliche Wert für sie daher grundsätzlich unbeachtlich war. Die anwaltlich beratene Klägerin hat einen höheren Kaufpreis allein zu dem Zweck durchgesetzt, um die Wirksamkeit des Vertrages nicht zu gefährden.

25
Die Klägerin verhält sich daher nunmehr zu ihrem vorherigen Verhalten in Widerspruch (venire contra factum proprium, § 242 BGB), wenn sie sich auf eine angebliche Sittenwidrigkeit beruft, weshalb ihr ein entsprechender Einwand verwehrt, jedenfalls aber die tatsächliche Vermutung einer verwerflichen Gesinnung auf Beklagtenseite erschüttert bzw. sogar widerlegt ist.

26
cc) Die Beklagte nahm bei Abschluss des Kaufvertrags auch ein nicht unerhebliches Risiko auf sich, indem sie den Kaufpreis sofort an die Eheleute auskehrte, sie aber nicht frei über das Grundstück verfügen konnte und die Eheleute weiterhin Besitzer blieben. Das Risiko hat sich durch das spätere Verhalten der Klägerin, ihres Ehemanns (mit der offensichtlichen Androhung eines Suizids, siehe S. 5 der Gegenerklärung) und der Verzögerung der tatsächlichen Übergabe des Grundstücks für eine längere Zeit auch realisiert. Auch dies spricht in einer Gesamtschau gegen die verwerfliche Gesinnung auf Seiten der Beklagten.

27
dd) Nichts anderes ergibt sich aus dem erstmals in der Berufungsinstanz aufgestellten Behauptung, der Ehemann der Klägerin sei vor Vertragsschluss darüber getäuscht worden, dass das Objekt dann gemeinsam verkauft würde, falls eine Finanzierung nach Ablauf der 18 Monate scheitere. Selbst unterstellt, dieser Vortrag wäre zutreffend, folgt hieraus keine verwerfliche Gesinnung. Es wird in keiner Weise vorgetragen, wie die Klägerin hierbei finanziell beteiligt werden würde und inwiefern dies gerade die Klägerin in ihrer Verkaufsentscheidung beeinflusst hat. Dass die Eheleute hierauf vertrauten, wäre in jedem Fall aufgrund des Anwaltsschreibens (Anlage B 1) kurz vor Vertragsschluss widerlegt, worin es heißt:

„Bitte beachten Sie, dass die Rückkaufsoption nach dem Vertragsentwurf auf ein Jahr befristet ist. Danach würde dieses Recht verfallen und die Immobilie bleibt im Eigentum der Fa. … GmbH. Diese wäre in diesem Fall nicht verpflichtet, die Immobilie freihändig zu veräußern und den eventuell höheren Kaufpreis abzüglich der „Darlehenssumme“ an Sie auszubezahlen.“

28
Die Klägerin möchte suggerieren, dass sie sich als älteres, geschäftlich unerfahrenes Ehepaar in einer Notlage zu einem unbedachten, übereilten Vertragsschluss haben hinreisen lassen. Dies wird ebenfalls durch das Anwaltsschreiben widerlegt. Die Eheleute wurden umfassend und rechtlich zutreffend informiert, sowohl mündlich als auch schriftlich, und wussten, worauf sie sich einlassen. Auch aufgrund dieser umfassenden rechtlichen Beratung hat, die Klägerin wesentlich auf die Vertragsbedingungen Einfluss genommen, indem der angedachte Kaufpreis von 150.000,- € auf 269.000,- € angehoben wurde, sie zwischen einem niedrigeren Kaufpreis mit Rückkaufsrecht und einem höheren Kaufpreis wählen konnte und zudem nach Ausübung dieses Wahlrechts auch die Dauer der Möglichkeit des Rückkaufsrechts um 50% erhöhte. Dass die Beklagte mittels vorformulierter Vertragsbedingungen den Vertrag einseitig diktiert hat, ist daher ebenfalls widerlegt.

29
Der entsprechende Vortrag ist im Übrigen verspätet erfolgt, worauf auch die Beklagte zutreffend hingewiesen hat.

30
ee) Nichts anderes ergibt sich zuletzt aus den dargelegten Kosten für den Rückkauf. Durch diesen hätte die Klägerin unstreitig das Grundstück zu einem niedrigeren Preis als den Verkehrswert zurückkaufen können. Gleichzeitig bestand jedoch keine Pflicht, dieses Recht auszuüben. Die erhöhten Kosten führen daher nicht zu einer anderen Bewertung der Sittenwidrigkeit, zumal auch Nutzungsüberlassungskosten für die Zeit der Nutzung (max. 18 Monate) in dem Preis inbegriffen gewesen wären.

31
4. Aufgrund der obigen Ausführungen scheidet auch ein Anspruch gemäß § 826 BGB aus. Die Klägerin hat den Vertrag in voller Kenntnis aller Tatsachen sowie der Rechtslage abgeschlossen nach umfassender und zutreffender anwaltlicher Beratung.

III.

32
Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

33
Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils hinsichtlich der Kosten erfolgte gemäß §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

34
Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird in Anwendung der §§ 47 Abs. 1 i.V.m. 48 Abs. 1 GKG, §§ 3, 9 ZPO bestimmt.

IV.

35
Der Antrag auf Bewilligung von Prozessskostenhilfe war mangels Erfolgsaussichten der Berufung zurückzuweisen. Hierzu wird auf obige Ausführungen sowie den Hinweis vom 14.04.2021 verwiesen. Ob der Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe auch wegen der Vermögenslage der Klägerin zurückgewiesen werden müsste (vgl. S. 5 der Berufungserwiderung vom 31.03.2021), muss daher nicht mehr abschließend entschieden werden.