



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 218/01

Verkündet am:
27. September 2002
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

BGB § 138 D Abs. 1

Gehen Verkäufer und Käufer übereinstimmend und zutreffend davon aus, daß das verkaufte Grundstück derzeit und auf weiteres nicht bebaubar ist, und vereinbaren sie im Hinblick darauf einen relativ geringen Kaufpreis (hier: 9.000 DM), so kann die an ein objektives Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung (hier: rd. 30.000 DM) geknüpfte Vermutung einer verwerflichen Gesinnung des Begünstigten erschüttert sein, wenn der absolute Wert der Kaufsache relativ gering und seine zutreffende Einschätzung schwierig ist.

BGH, Urt. v. 27. September 2002 - V ZR 218/01 - OLG Frankfurt am Main

LG Kassel

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. September 2002 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Gaier und Dr. Schmidt-Räntsch

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten werden das Urteil des 15. Zivilsenats in Kassel des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 17. Mai 2001 aufgehoben und das Urteil des Einzelrichters der 6. Zivilkammer des Landgerichts Kassel vom 10. März 1999 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger erwarb 1984, zusammen mit seiner damaligen Ehefrau, zwei Grundstücke in H. -L. zum Preis von zusammen 37.325 DM in der Vorstellung, sie bebauen zu können. Ein Bauantrag wurde indes wegen der planungsrechtlichen Besonderheiten der Grundstücke abgelehnt. Das eine Grundstück ist ein etwa 100 m langer, aber nur 12 m breiter Streifen. Wegen des damals einzuhaltenden Bauwichts von jeweils 2,5 m wäre es wegen der

dann verbleibenden Breite von 7 m nur im Wege einer Grenzbebauung bebaubar gewesen. Dies hätte aber die gleichzeitige Bebauung des Nachbargrundstücks, ebenfalls bis auf die Grenze, vorausgesetzt. Dafür lag keine Bereitschaft vor. Im hinteren Bereich grenzt an das langgestreckte Grundstück, und nur über dieses erreichbar, zwar das zweite erworbene Grundstück. Doch lag dieser gesamte Bereich außerhalb der nach dem Planungsrecht bebaubaren Fläche.

Mit notariellem Vertrag vom 12. März 1993 veräußerte der Kläger diese Grundstücke (mit Zustimmung seiner damaligen Frau) unter Hinweis auf den abgelehnten Bauantrag für 9.000 DM (knapp 6 DM/qm) an den Beklagten. Anfang 1996 starb der Eigentümer des Nachbargrundstücks. Seine Erben veräußerten es an den Beklagten. Da es innerhalb des bebaubaren Bereichs an das nur 12 m breite Grundstück angrenzt, besteht jetzt die Möglichkeit der gemeinsamen Bebauung. Der Beklagte veräußerte herausvermessene Flächen für 135 DM/qm weiter.

Der Kläger hält den Kaufvertrag mit dem Beklagten im Hinblick auf ein besonders grobes Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung wegen Verstoßes gegen § 138 Abs. 1 BGB für nichtig und verlangt Grundbuchberichtigung, hilfsweise Rückübereignung sowie – zweitinstanzlich – Auskehr der aus den Weiterverkäufen erzielten Erlöse. Das Landgericht hat dem Hauptantrag stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat dem Hilfsantrag auf Rückübertragung und dem Antrag auf Erlösauskehr Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises entsprochen. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Erklärung des Prozeßbevollmächtigten des Klägers in der mündlichen Verhandlung, der Kläger sei möglicherweise prozeßunfähig, gibt keine Veranlassung, der grundsätzlich auch in der Revisionsinstanz von Amts wegen zu prüfenden Frage der Prozeßfähigkeit (vgl. Senat, BGHZ 31, 279, 281) nachzugehen. Der Kläger hat nämlich keine Tatsachen vorgetragen, aus denen sich hinreichende Anhaltspunkte für eine Prozeßunfähigkeit ergeben (vgl. BGH, Urt. v. 4. Februar 1969, VI ZR 215/67, NJW 1969, 1574). Der Umstand, daß der Kläger wegen einer - nicht näher spezifizierten - Gehirnerkrankung vorzeitig in den Ruhestand getreten ist, gibt keinen konkreten Hinweis auf eine die Prozeßfähigkeit ausschließende Störung der Geistestätigkeit.

II.

Das Berufungsgericht hält den Grundstückskaufvertrag vom 12. März 1993 wegen Verstoßes gegen § 138 Abs. 1 BGB für nichtig. Es geht auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens davon aus, daß zwischen dem Wert der Grundstücke und der vereinbarten Gegenleistung ein besonders großes Mißverhältnis bestehe, das den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung des Beklagten zulasse.

III.

Dies hält den Angriffen der Revision nicht stand.

Im Ansatz zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß eine Verurteilung allein auf den Hilfsantrag und den Antrag auf Einwilligung in die Auskehrung der auf Notaranderkonto fließenden Weiterverkaufserlöse in Betracht kommt. Voraussetzung für beide Anträge ist die Nichtigkeit des Kaufvertrages der Parteien vom 12. März 1993 nach § 138 Abs. 1 BGB. Diese Voraussetzungen hat das Berufungsgericht indes fehlerhaft bejaht.

1. Zu einem besonders groben Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung kommt das Berufungsgericht deswegen, weil es den Wert der Grundstücke, gestützt auf die Ausführungen des Sachverständigen, mit 30.337 DM bemißt. Der Sachverständige ist zu diesem Wert gelangt, indem er einen Teil von 593 qm wegen genereller Unbebaubarkeit als Gartenland, die übrige Fläche von 917 qm als Bauerwartungsland eingestuft hat. Für das Gartenland hat er einen Quadratmeterpreis von 12,50 DM, für das Bauerwartungsland einen solchen von 25 DM angesetzt. Die hierauf gegründeten Feststellungen des Berufungsgerichts greift die Revision mit Erfolg an.

a) Die der Einschätzung des Sachverständigen folgende Annahme des Berufungsgerichts, bei der Fläche von 917 qm handele es sich um Bauerwartungsland, ist rechtsfehlerhaft. Sie verkennt die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 WertV. Nach dieser Vorschrift, die eine materielle Definition des Bauerwartungslands enthält (Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Band V, § 4 WertV Rdn. 37), werden unter diesem Begriff Grundstücksflächen verstan-

den, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Dabei genügt nicht eine, wenn vielleicht auch auf Anhaltspunkte gestützte Chance einer Bebaubarkeit. Vielmehr muß sich die Wahrscheinlichkeit, daß ein Grundstück zu Bauland wird, bereits so verdichtet haben, daß dem der allgemeine Grundstücksverkehr Rechnung trägt. Hierbei kommt es auf die objektiven, das Grundstück konkret betreffenden Umstände an (Kleiber aaO Rdn. 38). Diese Voraussetzungen lagen im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses nach den getroffenen Feststellungen nicht vor.

Angesichts seines Zuschnitts war das schmale Grundstück – wovon auch das Berufungsgericht ausgeht – nur bebaubar, wenn wenigstens auf einer Seite auf die Grenze gebaut oder wenn das Nachbargrundstück hinzu erworben werden konnte. Für die zweite Möglichkeit gab es keine Anhaltspunkte. Die allgemeine Erfahrung, daß zu irgendeinem Zeitpunkt ein Grundstück zum Verkauf angeboten wird, genügt nicht für die Einordnung als Bauerwartungsland. Die erste Möglichkeit, auf die das Berufungsgericht seine Bewertung stützt, erfüllt ebensowenig die Voraussetzungen. Der Sachverständige, dessen Ausführungen das Berufungsgericht zugrunde legt, erkennt an sich, daß eine Bereitschaft des Nachbareigentümers zu einer gemeinsamen Grenzbebauung "nicht unbedingt vorausgesetzt" werden kann. Gleichwohl nimmt das Berufungsgericht an, daß von einer solchen Bebauung durchaus ausgegangen werden könne, weil die Grundstücksnachbarn ebenfalls auf eine solche Art der Bebauung angewiesen seien und nach der Lebenserfahrung nicht angenommen werden könne, sie wollten den Wert ihrer Grundstücke nicht durch eine Bebauung nutzen. Abgesehen davon, daß dem Senat ein solcher Lebenserfahrungssatz nicht bekannt ist, rügt die Revision zu Recht, daß er jedenfalls in

dieser Allgemeinheit nicht zugrunde gelegt werden kann, da die EntschlieÙung eines Nachbarn, ebenfalls auf die Grenze zu bauen, von einer Vielzahl von Umständen abhängt, die generelle Aussagen nicht zuläßt. Entscheidend ist zudem allein die konkrete Situation, die immerhin dadurch gekennzeichnet war, daß auch schon im Jahre 1984, als der Kläger die Grundstücke erwarb, und seitdem unverändert bis zur WeiterveräuÙerung an den Beklagten, eine Bereitschaft des Nachbarn zur Grenzbebauung nicht bestand. Feststellungen dazu, daß sich dies in absehbarer Zeit mit einiger auf konkrete Umstände gestützter Wahrscheinlichkeit ändern würde, hat das Berufungsgericht nicht getroffen und ist dem Sachvortrag der Parteien auch nicht zu entnehmen.

Damit fehlt der Bewertung dieses Grundstücksteils als Bauerwartungsland die Grundlage. Ihm kommt – dies kann der Senat mangels anderer Alternativen selbst feststellen – nur Gartenlandqualität zu.

b) Soweit es um die Bewertung des Gartenlandes geht, rügt die Revision zwar zu Recht, daß das Gutachten insoweit einen von dem Berufungsgericht nicht aufgeklärten Widerspruch enthält, als der Sachverständige einerseits den für das Bauerwartungsland zugrunde gelegten Quadratmeterpreis schlicht halbiert hat, was zu 12,50 DM führt, während er andererseits angegeben hat, für Gartenland in vergleichbaren Orten würden bis zu 12 DM/qm veranschlagt. Dieser Widerspruch wird auch nicht dadurch ausgeräumt, daß der Sachverständige bei seiner mündlichen Anhörung gesagt hat, daß Gartenland "in diesem Bereich" noch nicht unter 12 DM/qm verkauft worden sei. Das bezieht sich freilich auf Gartenland im Anschluß an ein zu bebauendes Grundstück und geht ersichtlich von der – rechtlich nicht haltbaren (s.o.) – Annahme aus, der

übrige Grundstücksteil habe in absehbarer Zeit bebaut werden können (Bauerwartungsland).

Hierauf kommt es indes nicht entscheidend an, da das Berufungsgericht nur einen Quadratmeterpreis von 10 DM zugrunde gelegt hat. Ausgehend davon, und zwar entsprechend richtiger Bewertung auf die gesamten Grundstücksflächen bezogen, kommt man damit zu einem Wert der verkauften Grundstücke von 15.100 DM. Danach fehlt es an einem besonders groben Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung. Die Grundlage für eine Vermutung, daß der Beklagte auf die Entschließung des Klägers in verwerflicher Weise eingewirkt hätte, entfällt.

2. Selbst wenn man aber der Beurteilung die vom Berufungsgericht angenommenen Werte zugrunde legt, so daß von einem groben Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung auszugehen ist, ist die Annahme einer Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB rechtsfehlerhaft. Das Berufungsgericht übersieht nämlich, daß nach der Rechtsprechung des Senats die an das objektive Mißverhältnis geknüpfte Vermutung auf die verwerfliche Gesinnung des Begünstigten durch besondere Umstände erschüttert sein kann. Der Schluß allein von dem Vorliegen einer besonders groben Äquivalenzstörung auf eine subjektiv unlautere Ausnutzung eines den Benachteiligten in seiner Entscheidungsfreiheit hemmenden Umstands ist dann nicht zulässig (s. BGHZ 146, 298, 305; Urt. v. 21. März 1997, V ZR 355/95, WM 1997, 1155, 1156; Urt. v. 19. Juli 2002, V ZR 240/01, Umdr. S. 7, zur Veröffentl. vorgesehen).

So liegt der Fall hier. Ohnehin ist bei einem relativ geringen Wert der Kaufsache Zurückhaltung bei der Anwendung der Vermutungsregel geboten

(vgl. BGH, Urt. v. 26. November 1997, VIII ZR 322/96, WM 1998, 932, 934), weil die Unter- bzw. Überschreitung des Kaufpreises um die Hälfte bzw. um das Doppelte umso weniger aussagekräftig ist, je geringer der absolute Wert der Sache ist. Im konkreten Fall weist die Revision zudem zu Recht darauf hin, daß beide Parteien die Grundstücke als seinerzeit nicht bebaubar eingestuft haben. Beide hatten insoweit den gleichen Wissensstand. Der Kläger hatte einen Bauantrag gestellt, der abgelehnt worden war. Hierauf wies der notarielle Kaufvertrag besonders hin. Angesichts dieser Situation war es für beide Parteien schwierig, den wahren Wert der Grundstücke richtig einzuschätzen. Wenn sie in dieser Situation das Risiko der, auch künftigen, Nichtbebaubarkeit so hoch veranschlagt haben, daß sie einen nur relativ geringen Kaufpreis von 9.000 DM vereinbarten, so kommt darin eine von beiden Parteien als angemessen angesehene Bewertung des Preis-Leistungsverhältnisses zum Ausdruck, die den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung des später von dem Geschäft Begünstigten nicht erlaubt (vgl. auch Senat, Urt. v. 19. Juli 2002, V ZR 240/01, aaO).

IV.

Ohne Eingreifen der an eine Äquivalenzstörung anknüpfende Vermutung entfällt die Grundlage des angefochtenen Urteils. Es unterliegt daher der Aufhebung (§ 564 Abs. 1 ZPO a.F.). Die getroffenen Feststellungen tragen auch nicht aus anderen Gründen die Bewertung des Kaufvertrages als sittenwidrig im Sinne des § 138 Abs. 1 BGB. Der Kläger verweist auch nicht auf Sachvortrag in den Tatsacheninstanzen, der eine solche Würdigung erlaubte. Das gilt insbesondere für die angebliche Vorstellung beider Vertragsparteien, den

Kaufpreis gering zu bemessen, um etwaige Ansprüche der damaligen Ehefrau des Klägers im Scheidungsverfahren zu begrenzen. Da nichts dafür ersichtlich ist, daß Feststellungen, die die Anwendung des § 138 Abs. 1 BGB rechtfertigen, nachgeholt werden können, ist die Klage unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils abzuweisen (§ 565 Abs. 3 ZPO a.F.).

V.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Wenzel

Tropf

Krüger

Gaier

Schmidt-Räntsch