



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

V ZR 96/02

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

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. November 2002 durch die Richter Tropf, Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Gaier und Dr. Schmidt-Räntsch

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 31. Januar 2002 wird auf Kosten der Klägerin mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Klage gegen den Beklagten zu 2 als unzulässig abgewiesen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das heute zum Stadtgebiet P. gehörende Grundstück H. - weg war früher Teil eines etwa 14 Morgen großen Wiesengrundstücks mit der Flurstücksbezeichnung 16/2 an der N., das der Familie der Klägerin und ab 1963 dieser selbst gehörte. Das Grundstück wurde nach deren nicht genehmigten Übersiedlung in den Westen zunächst unter staatliche Verwaltung gestellt und später enteignet. Am 12. März 1969 wurde es als „Eigentum des Volkes“ eingetragen und später in das etwa 5 Morgen große Flurstück 16/3 und das streitbefangene etwa 9 Morgen große Flurstück 16/4 geteilt.

Das Flurstück 16/4 wurde 1969 der Fa. K. KG zur Nutzung überlassen, deren Betriebsgrundstück in dieser Zeit enteignet worden war. Die Fa. K. KG richtete auf dem Wiesengrundstück ihren Betrieb neu ein und

errichtete auch einige Betriebsgebäude. Die Fa. K. KG hatte auf Grund staatlicher Vorgaben den VEB (K) P. als Kommanditisten aufnehmen müssen und war so zu einem Betrieb mit staatlicher Beteiligung geworden. 1972 wurde das Unternehmen in Volkseigentum überführt und als Betriebsteil in den VEB Stadtbau P. eingegliedert. Auch der VEB errichtete auf dem Grundstück Betriebsgebäude. Komplementärin der KG war bis 1972 die Mutter des Beklagten zu 2. Sie hatte mit einer Vereinbarung vom 15. September 1969 ihre Gesellschafterstellung auf den Beklagten zu 2, damals auch Kommanditist der KG, übertragen. Die erforderliche Genehmigung der Stadt P. wurde nicht erteilt. Eine Eintragung der Veränderung in das Handelsregister unterblieb.

Im Frühjahr 1990 bemühte sich der Beklagte zu 2 auf der Grundlage des Gesetzes über die Gründung und Tätigkeit privater Unternehmen vom 7. März 1990 (GBl. I Nr. 17 S. 141) um die Rückführung des enteigneten Unternehmens. Er schloß am 11. Juni 1990 mit dem VEB Stadtbau P. eine Vereinbarung über die Umwandlung des Betriebsteils, zu dem das Unternehmen geworden war. Diese Vereinbarung bildete die Grundlage einer Feststellung der Umwandlung durch die Bezirksverwaltungsbehörde vom 25. Juli 1990. Ob die Umwandlung auch notariell beurkundet worden ist, ist nicht festgestellt. Die Fa. K. wurde am 5. November 1990 als einzelkaufmännisches Unternehmen in das Handelsregister eingetragen.

Mit Schreiben vom 27. Juni und 8. August 1990 beantragte die Klägerin die Rückübertragung u. a. von 14 Morgen Wiesenland, gelegen im Bereich Bezirk R., D. (N.). Mit Bescheid vom 30. September 1998 wurde der Klägerin das Eigentum an dem Flurstück 16/3 zurückübertragen.

Eine Rückübertragung des Flurstücks 16/4 lehnte das Amt hingegen mit Rücksicht auf einen Verkauf dieses Flurstücks an den Beklagten zu 2 ab. Der dagegen gerichtete Widerspruch blieb erfolglos. Eine gegen die Versagung der Rückübertragung auch dieses Grundstücks gerichtete verwaltungsgerichtliche Klage ist anhängig und noch nicht beschieden.

Der Beklagte zu 2 hatte dieses Grundstück durch Kaufvertrag vom 24. Juli 1990 für 5 DM/m<sup>2</sup>, insgesamt 44.060 DM, vom Rat der Stadt P. gekauft. Dieser Kaufvertrag war wegen Bedenken des Liegenschaftsamts der Beklagten zu 1 nicht vollzogen worden. Am 5. November 1990 schloss der Beklagte zu 2 mit der Beklagten zu 1 einen Kaufvertrag, demzufolge er unter Bezugnahme auf die erhobenen Bedenken das Grundstück zum gleichen Preis erneut kaufte. Dieser Kaufvertrag wurde vollzogen. Der Beklagte zu 2 ist als Eigentümer dieses Grundstücks in das Grundbuch eingetragen worden.

Die Klägerin strebt die Feststellung an, daß der Grundstückskaufvertrag vom 5. November 1990 nichtig ist. Sie trägt dazu vor, daß der Verkehrswert des Grundstücks zwischen 50 und 90 DM/m<sup>2</sup> gelegen habe und der Kaufvertrag der Beklagten deshalb ein wucherähnliches Geschäft darstelle. Außerdem habe die Beklagte zu 1 das Grundstück nicht verkaufen können, da es nicht ihr Eigentum gewesen sei. Zumindest habe sie eine kommunalaufsichtliche Genehmigung gebraucht, die nicht erteilt worden sei. Die Beklagten hätten sie um ihr Grundstück bringen wollen. Die Beklagten verweisen demgegenüber darauf, daß der Verkauf des Grundstücks der Rückübertragung des seiner Familie unrechtmäßig entzogenen Unternehmens an den Beklagten zu 2 gedient habe und nach dem Gesetz über besondere Investitionen auch zulässig gewesen sei.

Die Klage war in den Vorinstanzen erfolglos. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr negatives Feststellungsbegehren weiter. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält die Klage gegenüber beiden Beklagten für zulässig. Sie sei allerdings nicht begründet, weil der Vertrag nicht nichtig sei. Die erforderliche Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung sei erteilt worden. Eine Genehmigung nach § 49 der Kommunalverfassung sei entbehrlich geworden, weil die Beklagte zu 1 auf Grund von § 8 des Vermögenszuordnungsgesetzes (VZOG) gehandelt habe. Eine Nichtigkeit wegen Wuchers scheide aus, da keines der dafür erforderlichen besonderen Merkmale des § 138 Abs. 2 BGB erfüllt sei. Der Vertrag sei auch nicht als wucherähnliches Geschäft unwirksam. Dazu sei neben einem auffälligen Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung noch ein Umstand erforderlich, der auf eine verwerfliche Gesinnung schließen lasse. Ein grobes Missverhältnis begründe dabei eine Vermutung für eine solche verwerfliche Gesinnung. Hier könne zwar ein grobes Mißverhältnis zwischen dem Kaufpreis (5 DM/m<sup>2</sup>) und dem Verkehrswert (nach den Angaben der Klägerin: 50 bis 90 DM/m<sup>2</sup>) unterstellt werden. Die Vermutung der verwerflichen Gesinnung sei hier aber widerlegt. Der Kaufvertrag habe nicht dazu gedient, der Klägerin das Grundstück zu entziehen. Vielmehr habe damit die Rückgabe des dem Beklagten zu 2 enteigneten Unternehmens unterstützt und dessen Bestand abgesichert werden sollen. Dabei sei zu berücksichtigen, daß dem Unternehmen der Familie des Beklagten zu 2 das

Betriebsgrundstück entzogen worden sei und das Unternehmen das Grundstück erst nutzbar gemacht und bebaut habe.

## II.

Die hiergegen gerichteten Einwände der Revision bleiben im Ergebnis ohne Erfolg.

1. Die Klage ist allerdings entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nur gegen die Beklagte zu 1 zulässig. Gegen den Beklagten zu 2 ist sie dagegen unzulässig.

a) Bedenken gegen die Zulässigkeit des Rechtswegs zu den ordentlichen Gerichten bestehen nicht. Hierfür bedarf es keines Rückgriffs auf die Rechtsprechung des Senats zur Abgrenzung des ordentlichen vom Verwaltungsrechtsweg in Sachverhalten, die zugleich Tatbestände des Vermögensgesetzes und des allgemeinen Zivilrechts erfüllen (dazu: Senatsbeschl. vom 21. Juni 2000, V ZB 32/99, NJW 2001, 683). Gegenstand der Klage ist nämlich nicht der Kaufvertrag des Beklagten zu 2 mit dem Rat der Stadt P. vom 24. Juli 1990, sondern der Kaufvertrag der beiden Beklagten vom 5. November 1990, der nach dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossen wurde und damit nicht (mehr) Gegenstand des Vermögensgesetzes ist. Daran ändert es nichts, daß dieser Kaufvertrag die Unternehmensrückgabe an den Beklagten zu 2 vom 25. Juli 1990 ergänzen sollte. Maßstab für die Beurteilung der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit dieses Kaufvertrags bleibt das Bürgerliche Gesetzbuch.

b) Das Berufungsgericht hat im Ergebnis zutreffend auch ein Feststellungsinteresse der Klägerin gegenüber der Beklagten zu 1 angenommen. Dieses Feststellungsinteresse folgt allerdings entgegen der Ansicht des Beru-

fungungsgerichts nicht daraus, daß die Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrags der Beklagten "möglicherweise Auswirkungen auf ihre Rechtsposition im vermögensrechtlichen Verfahren hat". Denn diese Feststellung kann und muß in dem Rechtsstreit der Klägerin vor dem Verwaltungsgericht Potsdam getroffen werden. Die Klägerin kann aber in diesem Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht Potsdam ihr Rechtsschutzziel nicht vollständig verwirklichen. Würde das Verwaltungsgericht der Klägerin folgen und den Kaufvertrag der beiden Beklagten als nichtig ansehen, könnte es der Klägerin das Grundstück dennoch nicht zurückübertragen oder dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen die Rückübertragung aufgeben. Dem stünde die vollzogene Auflassung an den Beklagten zu 2 entgegen. Das Verwaltungsgericht könnte dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen allenfalls die Neubescheidung aufgeben, die dieses erst nach Rückübertragung des Grundstücks auf die Beklagte zu 1 vornehmen könnte. Um ihr Rechtsschutzziel vollständig zu verwirklichen, muß die Klägerin erreichen, daß die Beklagte zu 1 den ihr bei Nichtigkeit des Kaufvertrags der beiden Beklagten zustehenden Rückübertragungsanspruch auch gegen den Beklagten zu 2 geltend macht. Nur so kann das Grundstück der Restitution wieder zugänglich gemacht werden (BVerwG, Urt. v. 28. August 1997, 7 C 63.96, KPS § 3 VermG 2b/97, S. 5, 6). Das möchte die Klägerin auch mit ihrem im Berufungsrechtszug zusätzlich gestellten Antrag erreichen, nämlich festzustellen, daß der Beklagten zu 1 gegen den Beklagten zu 2 ein Rückübertragungsanspruch zusteht. Gemeint ist nach dem Vortrag der Klägerin die Feststellung, daß die Beklagte zu 1 auf Grund des aus § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes abgeleiteten gesetzlichen Schuldverhältnisses ihr gegenüber verpflichtet ist, den sich aus einer Nichtigkeit des Kaufvertrags ergebenden Rückübertragungsanspruch gegen den Beklagten zu 2 geltend zu machen. An sich hätte die Klägerin dazu eine Leistungsklage gegen die Be-

klagte zu 1 erheben müssen. Da es sich bei dieser aber um eine öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaft handelt, ist die Annahme gerechtfertigt, daß diese als solche auch einem Feststellungsausspruch folgen wird.

c) Ein Interesse der Klägerin an einer solchen Feststellung gegenüber dem Beklagten zu 2 besteht demgegenüber nicht. Die Feststellung der Nichtigkeit gegenüber dem Beklagten zu 2 kann die Rechtsposition der Klägerin nicht fördern. Im Verwaltungsrechtsstreit wird der Beklagte zu 2 zwar beigezogen werden. Partei dieses Rechtsstreits ist ungeachtet dieser Möglichkeit nur der Oberbürgermeister der Stadt P. als untere Verwaltungsbehörde. Ein Anspruch auf Rückübertragung kann nur gegenüber der Beklagten zu 1 bestehen und nicht auch gegenüber dem Beklagten zu 2. Ein Urteil im vorliegenden Rechtsstreit würde Rechtskraft auch nur im Verhältnis der Klägerin zu jedem einzelnen der beiden Beklagten entfalten können. Die Rückführung des Grundstücks könnte aber nur gefördert werden, wenn das Urteil Rechtskraft auch im Verhältnis der Beklagten untereinander entfalten würde. Das ist indessen nicht der Fall.

Ein Feststellungsinteresse läßt sich gegenüber dem Beklagten zu 2 auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Feststellung eines sog. Drittrechtsverhältnisses bejahen. Ein Interesse an der Feststellung der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit eines Rechtsverhältnisses des Beklagten zu einem Dritten wird in der Rechtsprechung nur angenommen, wenn die Feststellung für das Rechtsverhältnis des Klägers zum Beklagten bedeutsam ist (BGHZ 83, 122, 125; BGH, Urt. v. 16. Juni 1993, VIII ZR 222/92, NJW 1993, 2539, 2540). Ein solches Rechtsverhältnis besteht zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 2 indessen nicht.

2. Das Berufungsgericht hält die Klage gegen die Beklagte zu 1 im Ergebnis zu Recht für unbegründet. Der Kaufvertrag der beiden Beklagten vom 5. November 1990 ist unter keinem der in Betracht kommenden Gesichtspunkte unwirksam. Deshalb kann die Klägerin von der Beklagten zu 1 auch nicht verlangen, daß sie den Beklagten zu 2 auf Rückauflassung des Grundstücks in Anspruch nimmt.

a) Der Vertrag ist nicht nach § 134 BGB nichtig. Das wäre zwar der Fall, wenn der Kaufvertrag einer oder mehrerer Genehmigungen bedürfte und diese nicht vorlägen und mit ihrer Erteilung auch nicht zu rechnen ist. Entgegen der Annahme der Revision sind diese Voraussetzungen nicht gegeben.

aa) Der Kaufvertrag der Beklagten unterlag nach § 2 der Grundstücksverkehrsverordnung vom 15. Dezember 1997 (GBl. 1978 I Nr. 5 S. 73) in der Fassung der Anlage II Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrags der Grundstücksverkehrsgenehmigung. Diese Grundstücksverkehrsgenehmigung ist am 24. April 1991 erteilt worden. Der Revision ist einzuräumen, dass diese Genehmigung nicht mit dem Fehlen von Anmeldungen hat begründet werden können. Die Klägerin hatte mit Schreiben vom 27. Juni und 8. August 1990 ihre Ansprüche u. a. wegen des streitbefangenen Grundstücks angemeldet. Diese Anmeldung brauchte nach § 4 Abs. 1 Satz 1 der Anmeldeverordnung vom 11. Juli 1990 (GBl. I Nr. 44 S. 718) in der Fassung der Anlage II Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt I Nr. 2 des Einigungsvertrags auch keine genaue Bezeichnung anzugeben. Nach § 6 Abs. 2 der Anmeldeverordnung in der vorzitierten Fassung hätte die Grundstücksverkehrsgenehmigung deshalb nicht ohne weiteres erteilt werden dürfen.

Dieser Fehler stellt die Wirksamkeit des Kaufvertrags der beiden Beklagten vom 5. November 1990 aber nicht in Frage. Diese hängt nur von der Erteilung der Genehmigung als solcher, nicht von der Rechtmäßigkeit dieser Genehmigung ab. Etwas anderes würde nach § 44 Abs. 1 des hier in Ermangelung eines eigenen Verwaltungsverfahrensgesetzes des Landes Brandenburg anwendbaren Verwaltungsverfahrensgesetzes des Bundes nur gelten, wenn die Grundstücksverkehrsgenehmigung an einem besonders schwerwiegenden Fehler leiden würde und dies offensichtlich wäre. Ein besonders schwerwiegender Fehler ist nicht schon dann anzunehmen, wenn das Recht nicht richtig angewendet wird oder wenn entscheidungserhebliche Tatsachen übersehen werden. Besonders schwerwiegend sind nur Rechtsfehler, die deshalb mit der Rechtsordnung unter keinen Umständen vereinbar sein können, weil sie tragenden Verfassungsprinzipien oder den sich der Rechtsordnung immanenten Wertvorstellungen widersprechen (BVerwG, Urt. v. 22. Februar 1985, 8 C 107/83, NJW 1985, 2658, 2659; Kopp/Ramsauer, Verwaltungsverfahrensgesetz, 7. Auflage 2000, § 44 Rdnr. 8 m. w. N.). Dafür ist hier nichts vorgetragen oder sonst ersichtlich. Der Fehler, der bei der Erteilung der Grundstücksverkehrsgenehmigung unterlaufen ist, ist den besonderen Schwierigkeiten geschuldet, in denen sich die Kommunen im Beitrittsgebiet bis weit in das Jahr 1991 befunden hatten. Ihnen war durch die Anmeldeverordnung vom 11. Juni 1990 die Aufgabe übertragen worden, Anmeldungen vermögensrechtlicher Ansprüche entgegenzunehmen, ohne daß Vorschriften darüber, was weiter mit diesen Anmeldungen geschehen und welche materiellrechtlichen Ansprüche bestehen sollten, erlassen waren. Dies folgten erst mit dem Vermögensgesetz, das als Teil des Einigungsvertrags mit dem Wirksamwerden des Beitritts am 3. Oktober 1990 in Kraft trat. Dieser Geschehensablauf führte da-

zu, daß sich mehrere Hunderttausend Anmeldungen, die zudem - wie die Anmeldungen der Klägerin - allgemein gehalten sein durften, in den Kommunen häuften und nicht sinnvoll zugeordnet werden konnten. Bei dieser Ausgangslage, die sich auch nicht zeitnah ändern ließ, waren Fehler bei der Ermittlung des Anmeldebestands nicht zu vermeiden. Ihr Auftreten im Einzelfall läßt jedenfalls keinen Widerspruch zu tragenden Zweck- und Wertvorstellungen der Rechtsordnung erkennen. Hinzu kommt, daß der von den Beklagten abgeschlossene Vertrag auf das Gesetz über besondere Investitionen Bezug nahm, inhaltlich den Anforderungen dieses Gesetzes entsprach und insbesondere auch die danach erforderliche sog. Rückfallklausel enthielt. Für den Vertrag wäre daher eine Investitionsbescheinigung und im Ergebnis eine Grundstücksverkehrsgehmigung zu erteilen gewesen.

**bb)** Der Kaufvertrag der Beklagten ist auch nicht deshalb unwirksam, weil dieser Kaufvertrag von der Kommunalaufsichtsbehörde nicht genehmigt wurde. Eine solche Genehmigung war nach § 49 Abs. 3 Buchstabe c des - nach Art. 9 des Einigungsvertrags als Landesrecht weitergeltenden - Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17. Mai 1990 (GBl. I Nr. 28 S. 255) für Verträge erforderlich, durch die eine Gemeinde ein Grundstück verkaufte. Ob das streitbefangene Grundstück dazu gehört (einschränkend in solchen Fällen: Senat, BGHZ 141, 184, 188; OLG Naumburg, OLG-NL 1994, 83), bedarf keiner Entscheidung. Für dieses Grundstück ist eine nach der genannten Vorschrift etwa bestehende Genehmigungspflicht jedenfalls mit dem Inkrafttreten des dem heutigen § 8 Abs. 1a Satz 1 VZOG entsprechenden früheren § 6 Abs. 1 Satz 2 am 22. Juli 1992 (Art. 9 Nr. 6 Buchstabe a des Gesetzes v. 14. Juli 1992, BGBl. I 1257) entfallen. Nach § 8 Abs. 1a Satz 1 VZOG (und dem früheren § 6

Abs. 1, 2 VZOG) brauchen Kommunen bei Verfügungen über Grundstücke, die als Eigentum des Volkes in der Rechtsträgerschaft des Rats der betreffenden Stadt oder des VEB Gebäudewirtschaft der betreffenden Stadt eingetragen waren, die Vorschriften in Bezug auf die Verfügungen über ihr eigenes Vermögen nicht einzuhalten. Zu diesen Vorschriften gehört auch § 49 des Gesetzes vom 17. Mai 1990. § 8 Abs. 1a Satz 1 VZOG gilt, weil die Überleitungsvorschrift in Art. 14 Abs. 4 des Gesetzes vom 14. Juli 1992 keine entsprechende Einschränkung enthält, nicht nur für künftige, sondern auch für Rechtsgeschäfte, die vor diesem Zeitpunkt vorgenommen worden und deshalb mit Fortfall eines etwa bestehenden Genehmigungserfordernisses wirksam geworden sind (vgl. Senatsurt. v. 15. Dezember 1995, V ZR 110/94, KPS § 145 BGB 1/95 S. 3; vgl. auch BGHZ 127, 368, 375; Frenz, DtZ 1993, 41, 42; ebenso für Freistellung durch Runderlaß: Senatsurt. vom 3. November 2000, V ZR 306/99, VIZ 2001, 108). Der Begriff der Verfügung in jener Vorschrift ist nicht im technisch-sachenrechtlichen Sinne zu verstehen. Er umfaßt vielmehr neben den eigentlichen Verfügungen auch die schuldrechtlichen Grundgeschäfte (Schmidt-Räntsch/Hiestand in: Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR § 8 VZOG Rdnr. 6). Der Anwendung des § 8 VZOG steht auch nicht entgegen, daß weder § 8 VZOG noch § 6 VZOG, aus dem § 8 VZOG hervorgegangen ist, bei Abschluß des Kaufvertrags der Beklagten galten. Denn beide Vorschriften sind auch auf Verfügungen anzuwenden, die wie der hier zu beurteilende Vertrag vor Einführung der Verfügungsbefugnis als solcher geschlossen worden sind (Senatsurt. v. 15. Dezember 1995, V ZR 110/94, KPS § 145 BGB 1/95).

**b)** Der Vertrag ist nicht wegen Wuchers nach § 138 Abs. 2 BGB nichtig. Das dazu erforderliche auffällige Missverhältnis zwischen Leistung und Ge-

genleistung ist hier zu unterstellen, da das Berufungsgericht der Frage nach dem Verkehrswert des Grundstücks nicht nachgegangen ist, sondern den Vortrag der Klägerin unterstellt hat. Das aber reicht, wie das Berufungsgericht zu Recht festgestellt hat, nicht aus. Nichtig ist ein Vertrag wegen Wuchers nach § 138 Abs. 2 BGB nur, wenn außerdem eine Zwangslage des anderen Teils oder seine Unerfahrenheit ausgenutzt worden ist. Die Beklagte zu 1 befand sich nicht in einer Zwangslage. Sie konnte vielmehr frei entscheiden, ob und zu welchem Preis sie dem Beklagten zu 2 das Grundstück verkaufte. Es war eher der Beklagte zu 2, der sich in einer Zwangslage befand. Für die Erhaltung des ihm gerade zurückgegebenen Unternehmens war der Erhalt des Betriebsgrundstücks von großer Bedeutung. Dies hat die Beklagte zu 1 nicht ausgenutzt. Die Beklagte zu 1 mag - wie die meisten Kommunen des Beitrittsgebiets - noch kein Gespür für die Bewertung von Grundstücken im Beitrittsgebiet entwickelt gehabt haben und deshalb in dieser Hinsicht unerfahren gewesen sein. Das ging dem Beklagten zu 2 aber nicht anders, da er Bürger der DDR war und ihm ebenfalls diese Erfahrung fehlte. Anhaltspunkte dafür, daß der Beklagte zu 2 die Unerfahrenheit der Beklagten zu 1 ausgenutzt haben könnte, bestehen nicht.

**c)** Der Kaufvertrag ist auch nicht als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB unwirksam.

**aa)** Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann ein Rechtsgeschäft, das den Wuchertatbestand des § 138 Abs. 2 BGB nicht in allen Punkten erfüllt, auch dann gegen die guten Sitten verstoßen und damit nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig sein, wenn ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht und weitere Umstände hinzutreten,

insbesondere der Begünstigte aus verwerflicher Gesinnung gehandelt hat. Das ist namentlich dann der Fall, wenn der begünstigte Vertragspartner die wirtschaftlich schwächere Lage des anderen Teils bewußt zu seinem Vorteil ausnutzt oder wenn er sich leichtfertig der Einsicht verschließt, daß sich der andere nur unter Zwang der Verhältnisse auf den ungünstigen Vertrag einläßt. Ist das Mißverhältnis besonders grob, so ist allein deswegen der Schluß auf bewußte oder grob fahrlässige Ausnutzung irgendeines den Vertragspartner in seiner Entscheidungsfreiheit beeinträchtigenden Umstandes und damit auf eine verwerfliche Gesinnung zulässig. Von einem besonders groben Mißverhältnis ist auszugehen, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung des Begünstigten (vgl. nur Senat, BGHZ 146, 298, 301, 302 m. w. N.; Senatsurt. v. 5. Oktober 2001, V ZR 237/00, WM 2002, 600). Die tatsächliche Vermutung kann aber durch besondere Umstände erschüttert sein und damit nicht den Rückschluß auf eine verwerfliche Gesinnung eröffnen. Solche Umstände können sich namentlich aus sachgerechten, eine Übervorteilung regelmäßig ausschließenden Bemühungen zur Ermittlung eines den Umständen nach angemessenen Leistungsverhältnisses ergeben, wie etwa bei einem (fehlerhaften) Verkehrswertgutachten als Grundlage der Kaufpreisbemessung (Senatsurt. v. 19. Juli 2002, V ZR 240/01, z. Veröff. best.; BGHZ 146, 298, 305; Senatsurt. v. 21. März 1997, V ZR 355/95, WM 1997, 1155, 1156). Von diesen Grundsätzen ist das Berufungsgericht ausgegangen. Es hat unterstellt, daß der Verkehrswert des Grundstücks - wie von der Klägerin vorgetragen - zwischen 50 und 90 DM/m<sup>2</sup> gelegen hat und damit weit über dem vereinbarten Kaufpreis lag. Auf dieser Grundlage hat es die Vermutung angewandt. Es ist indessen auf Grund der besonderen Umstände dieses Falles zu dem zutreffenden Ergebnis gelangt, daß die Vermutung widerlegt und Nichtigkeit nicht anzunehmen ist.

**bb)** Die Beklagten haben den zugrunde zu legenden Preis durch ein Sachverständigengutachten ermitteln lassen und sich auf dieses Gutachten verlassen. Das würde nach ständiger Rechtsprechung des Senats gewöhnlich schon für sich genommen ausreichen, die Vermutung der Verwerflichkeit zu erschüttern. Hier liegt aber die Besonderheit vor, daß der Gutachter den Boden- und den Gebäudewert getrennt berechnet hat und die Beklagten nur den reinen Bodenwert zur Grundlage ihrer Kaufpreisbestimmung gemacht haben. Das Berufungsgericht hat deshalb die Einholung des Sachverständigengutachtens hier nicht ausreichen lassen und geprüft, ob es auch für dieses an die Begutachtung anschließende Vorgehen der Beklagten einen sachlichen Grund gibt.

**cc)** Diesen sachlichen Grund, der die gegen die Beklagten streitende Vermutung der Verwerflichkeit widerlegt, hat das Berufungsgericht mit Recht darin gesehen, daß die Beklagten mit ihrem Kaufvertrag einen Restitutions- und einen Investitionszweck verfolgt haben.

**(1)** Das Berufungsgericht führt zunächst aus, mit dem Verkauf des streitbefangenen Grundstücks an den Beklagten zu 2 habe die Restitution dessen Unternehmens an den Beklagten zu 2 ergänzt und abgesichert werden sollen. Dem Beklagten zu 2 sei bis dahin nur sein Unternehmen einschließlich der Gebäude zurückübertragen worden; der Kaufvertrag habe ihm das Betriebsgrundstück und damit die Grundlage dieser Restitution verschaffen sollen. Dagegen wendet die Revision ein, der Beklagte zu 2 sei nicht restitutionsberechtigt; dies sei seine Mutter. Die Restitution sei nicht wirksam geworden. Schließlich sei das Grundstück nie Betriebsvermögen des Unternehmens der Familie

des Beklagten zu 2 gewesen. Diese Einwände haben keinen Erfolg. Für die hier zu entscheidende Frage, ob die gegen die Beklagten streitende Verwerflichkeitsvermutung widerlegt ist, kommt es nicht auf die wirkliche Restitutionslage, sondern darauf an, ob die Beklagten tatsächliche Anhaltspunkte für ihre Annahme hatten, daß dem Beklagten zu 2 der Anspruch zusteht, den sie mit dem Kaufvertrag (vollständig) erfüllen wollten. Das aber ist der Fall.

Der Revision ist zwar einzuräumen, daß Gläubiger einer Unternehmensrestitution grundsätzlich der seinerzeit enteignete Unternehmensträger (vgl. jetzt § 6 Abs. 1a Satz 1 und 2 des Vermögensgesetzes) ist und dies die seinerzeit noch bestehende Fa. K. KG und nicht der Beklagte zu 2 persönlich war. Die Beklagten durften aber davon ausgehen, daß die KG im Zuge der Restitution erlöschen und das Unternehmen als Restitutionsgegenstand dem Beklagten zu 2 zurückzuübertragen sein würde. Die Mutter des Beklagten zu 2 hatte diesem ihren Anteil übertragen. Diese Übertragung war damals nur an der fehlenden Zustimmung des staatlichen Zwangskommanditisten gescheitert, dessen Anteil im Zuge der Restitution nicht würde bestehen bleiben können. Damit war der Beklagte zu 2 aus der Sicht der beiden Beklagten der Berechtigte der Unternehmensrestitution.

Es spricht einiges für die Annahme der Klägerin, die Restitution des Familienunternehmens an den Beklagte zu 2 auf Grund der §§ 17 ff. des Gesetzes über die Gründung und Tätigkeit privater Unternehmen und über Unternehmensbeteiligungen vom 7. März 1990 (GBl. I Nr. 17 S. 141) im Wege der Umwandlung sei nicht wirksam geworden. Die frühere Fa. K. KG ist nämlich nicht in einem nur aus ihrem Unternehmen bestehenden VEB aufgegangen, sondern ein Betriebsteil des VEB Stadtbau P. geworden. Zur

Rückübertragung wäre daher eine Abspaltung dieses Betriebsteils notwendig gewesen, die aber seinerzeit rechtlich nicht vorgesehen war und deshalb auch nicht durch die Eintragung des Beklagten zu 2 in das Handelsregister nach Art. 231 § 7 Abs. 4 EGBGB geheilt worden sein dürfte. Das spricht aber nicht etwa für, sondern gegen die verwerfliche Gesinnung der Beklagten. Bei der von der Klägerin angenommenen Sachlage konnte das sachlich nicht zu beanstandende Vereinbarungsziel der Restitution des Unternehmens nur durch eine rechtsgeschäftliche Übertragung der Vermögenswerte erreicht werden, die zu diesem Unternehmensteil gehörten. Dazu war jedenfalls im Zeitpunkt des Vertragsschlusses, nachdem nämlich das Rechtsinstitut „Volkseigentum“ mit dem Wirksamwerden des Beitritts ersatzlos entfallen war, die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück erforderlich. Anders konnte dem Beklagte zu 2 weder das zugedachte Eigentum an den von dem Familienunternehmen errichteten und den anderen übernommenen Gebäuden noch das Betriebsgrundstück also solches verschafft werden.

Keinen Erfolg hat die Revision schließlich mit dem Argument, das Grundstück habe nie zum Betriebsvermögen des enteigneten Familienunternehmens des Beklagten zu 2 gehört. Ein Unternehmen ist nach § 6 Abs. 1 des Vermögensgesetzes auch in seiner damals geltenden Fassung der Anlage II Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt I Nr. 5 des Einigungsvertrags nicht in dem Zustand zurückzugeben, den es bei Enteignung hatte, sondern in dem Zustand, den es im Zeitpunkt der Restitution hat. Verbesserungen und Verschlechterungen sind in Geld auszugleichen. Bei Abschluß des Kaufvertrags gehörte das Grundstück zum Betriebsvermögen der aus dem VEB Stadtbau P. hervorgegangenen GmbH, wobei offen bleiben kann, ob dies mit § 11 Abs. 2 des Treuhandgesetzes, mit § 2 der Fünften Durchführungsverordnung

zum Treuhandgesetz oder mit einer Umwandlung des VEB als Kommunalbetrieb nach Art. 22 des Einigungsvertrags i. V. m. § 58 des damaligen Umwandlungsgesetzes zu begründen ist. Das Grundstück war dem Betriebsteil zugeordnet, der restituiert werden sollte. Das berechtigte die Beklagten zu der Annahme, daß der Beklagte zu 2 im Rahmen der Restitution auch die Übertragung des Betriebsgrundstücks würde verlangen können und bei der Berechnung der Verbesserungen und Verschlechterungen im Rahmen der Restitution auch würde berücksichtigt werden müssen, daß das Unternehmen früher ein Betriebsgrundstück hatte, das ihm entzogen und durch den bloßen Besitz an dem streitbefangenen Grundstück „ersetzt“ worden ist.

**(2)** Dagegen wendet die Revision ohne Erfolg ein, eine Restitution seines Unternehmens an den Beklagten zu 2 im vermögensrechtlichen Verfahren hätte anders als die rechtsgeschäftliche Übertragung des Grundstücks an den Beklagten zu 2 eine Rückübertragung des Grundstücks an sie selbst nicht verhindert.

Richtig ist allerdings, daß eine Rückübertragung durch eine Entscheidung des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen nicht die Sperrwirkung einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung hat. Fraglich ist aber schon, ob ein Rückübertragungsanspruch der Klägerin nicht an § 5 Buchstabe d des Vermögensgesetzes scheitern würde. Diese Frage ist nach dem Vortrag der Klägerin bislang nur aus der Sicht des VEB Stadtbau P. als Gesamtunternehmen geprüft und durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen verneint worden. Hier geht es aber um die Rückgabe des auf dem Grundstück tätigen Betriebsteils des Gesamt-VEB als eigenes Unternehmen. Ob das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen aus dieser Perspektive die Anwend-

barkeit von § 5 Buchstabe d des Vermögensgesetzes genauso beantworten würde, ist offen, bedarf indessen keiner Vertiefung.

Die Beklagten haben ihren Kaufvertrag inhaltlich an den Anforderungen des Gesetzes über besondere Investitionen ausgerichtet. Dieses Gesetz erlaubte ihnen den Verkauf des Grundstücks trotz bestehender Restitutionsansprüche, allerdings deshalb, weil ein Vorgehen nach diesem Gesetz gemäß dessen § 3 den Verfügungsberechtigten - hier also die Beklagte zu 1 - gesetzlich dazu verpflichtete, dem Restitutionsgläubiger den Verkehrswert des Grundstücks zu zahlen, wenn er bei Veräußerung Restitution verlangen konnte. Diese Vorschrift kommt hier nicht unmittelbar zum Tragen, weil eine Investitionsbescheinigung nach diesem Gesetz nicht erteilt worden ist und auch nicht durch die Investitionsbescheinigung des Oberbürgermeisters der Stadt Potsdam nach der GVB-AV ersetzt wurde. Diese war zwar unter ähnlichen Voraussetzungen zu erteilen wie die Bescheinigung nach dem Gesetz über besondere Investitionen. Sie hatte aber einen anderen Zweck und war auch für Verfügungen möglich, die nicht unter das Gesetz über besondere Investitionen fielen. Nach § 4 GVB-AV ersetzt auch nicht die Bescheinigung nach der GVB-AV die Bescheinigung nach dem Gesetz über besondere Investitionen, sondern umgekehrt die Bescheinigung nach dem Gesetz die Bescheinigung nach der GBV-AV.

Die Beklagten haben aber nach diesem Gesetz vorgehen und die Klägerin so stellen wollen, wie sie nach dem Gesetz über besondere Investitionen stehen sollte. Diese Absicht haben sie durch die Bezugnahme auf die §§ 1 und 2 des Gesetzes über besondere Investitionen und die Aufnahme der nach § 1 Abs. 3 dieses Gesetzes geforderten sog. Rückfallklausel in ihrem Vertrag zum

Ausdruck gebracht. Damit hat die Beklagte zu 1 stillschweigend die bei einem Vorgehen nach diesem Gesetz zwingende Verpflichtung übernommen, der Klägerin einen Betrag in Höhe der Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Verkehrswert zu zahlen, wenn sich im vermögensrechtlichen Verfahren ergibt, daß sie Rückübertragung des Grundstücks hätte verlangen können und diesem Anspruch eine Betriebsnotwendigkeit des Grundstücks für das an den Beklagten zu 2 zurückzuübertragende Unternehmen nicht entgegengestanden hätte.

dd) Eine Nichtigkeit des Vertrags nach § 138 Abs. 1 BGB läßt sich schließlich auch nicht unter dem Gesichtspunkt einer Gemeinschafts- oder Drittschädigung annehmen. Extrem niedrige Kaufpreise sind, worauf die Revision zu Recht aufmerksam macht, vielfach unter dem Gesichtspunkt einer Gemeinschafts- (oder Dritt-) Schädigung als sittenwidrig eingestuft worden (LG Berlin, DtZ 1992, 27; BezG Potsdam, DtZ 1994, 33 [zu diesem Fall auch BGH, Urt. v. 17. Februar 1999, 5 StR 494/98, NJW 1999, 1489, 191]; OLG Rostock, DtZ 1997, 389, 391). Hier geht es aber nicht um die Verschleuderung von staatlichem oder Vermögen Dritter, sondern um die Rückgabe eines Unternehmens unter Anwendung auch des Gesetzes über besondere Investitionen.

### III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Tropf

Klein

Lemke

Gaier

Schmidt-Räntsch