



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 51/11

Verkündet am:
10. Februar 2012
Weschenfelder,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 138 Abs. 1 Bc, § 141 Abs. 1

- a) Vereinbarungen, mit denen die Parteien die im Ursprungsvertrag vereinbarten Hauptleistungen (über den Kaufgegenstand oder den Preis) nachträglich ändern, sind bei der Prüfung, ob das Rechtsgeschäft wegen eines auffälligen Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig ist, grundsätzlich zu berücksichtigen.
- b) Um einem nach § 138 Abs. 1 BGB nichtigen Vertrag Rechtswirksamkeit zu verschaffen, müssen sich die Parteien nicht nur über die zur Beseitigung des Nichtigkeitsgrunds erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen verständigen, sondern auch das Geschäft nach § 141 Abs. 1 BGB bestätigen oder insgesamt neu abschließen.

BGH, Urteil vom 10. Februar 2012 - V ZR 51/11 - OLG Düsseldorf
LG Krefeld

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Februar 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Czub, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 16. Dezember 2010 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin ist Treuhänderin nach § 313 InsO in einem vereinfachten Insolvenzverfahren über das Vermögen von J. I. (im Folgenden: Schuldnerin).
- 2 Mit notariellem Vertrag vom 3. Juli 2004 verkaufte die Beklagte der Schuldnerin eine vermietete Eigentumswohnung in Krefeld zum Preis von 54.000,00 €. Nach dem Vortrag der Beklagten wurde der Kaufpreis unmittelbar nach dem Notartermin mündlich auf 43.000,00 € reduziert, weil die Schuldnerin nicht zuvor - wie verabredet - die Wohnung vor Ort hatte besichtigen können. Im August 2004 wurde die Schuldnerin in das Grundbuch eingetragen.
- 3 Die Klägerin hat von der Beklagten die Rückzahlung des Kaufpreises von 54.000,00 € verlangt. Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat die Klägerin Rückzahlung der von der

Schuldnerin tatsächlich gezahlten 43.000,00 € verlangt. Das Oberlandesgericht hat der Klage in diesem Umfang stattgegeben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision will die Beklagte die Abweisung der Klage erreichen. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht bejaht einen Anspruch der Schuldnerin gegen die Beklagte nach § 812 Abs. 1 BGB. Der Kaufvertrag sei nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig, da ein besonders grobes Missverhältnis zwischen dem vereinbarten Kaufpreis von 54.000,00 € und dem Wert der Wohnung von 25.000,00 € bestehe. Umstände, welche die dadurch begründete Vermutung einer verwerflichen Gesinnung auf Seiten der Beklagten entkräften könnten, gebe es nicht. Es könne dahinstehen, ob es zu der von der Beklagten behaupteten nachträglichen Kaufpreisreduzierung auf 43.000,00 € gekommen sei, da es für die Beurteilung der Sittenwidrigkeit ausschließlich auf den Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäfts ankomme.

II.

5 Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Überprüfung im Ergebnis stand.

6 1. Das Berufungsgericht bejaht zu Recht einen Anspruch der Schuldnerin gegen die Beklagte nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB (Leistungskondiktion). Die Schuldnerin hat zur Erfüllung des Kaufvertrags durch die finanzierende

Bank 43.000,00 € an die Beklagte gezahlt. Diese Zahlung erfolgte ohne Rechtsgrund, da der Kaufvertrag nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig ist.

7 2. Rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht an, dass der ursprüngliche Kaufvertrag mit einem Preis von 54.000 € nichtig war.

8 a) Ein gegenseitiger Vertrag kann, auch wenn der Wuchertatbestand des § 138 Abs. 2 BGB nicht erfüllt ist, als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig sein, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung objektiv ein auffälliges Missverhältnis besteht und mindestens ein weiterer Umstand hinzukommt, der den Vertrag als sittenwidrig erscheinen lässt. Ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders grob (wovon bei Grundstücksgeschäften bereits dann auszugehen ist, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung), lässt dies den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten zu (Senat, Urteil vom 19. Januar 2001 - V ZR 437/99, BGHZ 146, 298, 302 mwN.).

9 b) Dies ist hier der Fall, weil nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts der Wert der verkauften Wohnung im Zeitpunkt des Verkaufs lediglich 25.000,00 €, also weniger als die Hälfte des Kaufpreises von 54.000,00 € betrug. Zwar weist die Revision zutreffend darauf hin, dass dieses grobe Missverhältnis die Klägerin nicht von ihrer Behauptungslast hinsichtlich einer verwerflichen Gesinnung der Beklagten befreit. Den Anforderungen an die Behauptungslast ist jedoch genügt, wenn aus dem Kontext mit dem Vortrag zu einem groben Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung ersichtlich ist, dass die benachteiligte Vertragspartei sich auf die darauf begründete Vermutung beruft (Senat, Urteil vom 9. Oktober 2009 - V ZR 178/08, NJW 2010, 363 Rn. 19). Das hat die Klägerin getan, indem sie unter Hinweis auf die einschlägige Senatsrechtsprechung die Sittenwidrigkeit des Kaufvertrags geltend gemacht hat.

- 10 c) Die aus einem groben Äquivalenzmissverhältnis begründete tatsächliche Vermutung einer verwerflichen Gesinnung des begünstigten Vertragsteils kommt nur dann nicht zum Tragen, wenn sie im Einzelfall durch besondere Umstände erschüttert ist (Senat, Urteile vom 19. Januar 2001 - V ZR 437/99, BGHZ 146, 298, 305, vom 5. Oktober 2001 - V ZR 237/00, NJW 2002, 429, 432 und vom 29. Juni 2007 - V ZR 1/06, NJW 2007, 2841, 2842). Die die Vermutung erschütternden Umstände hat die von dem Missverhältnis begünstigte Vertragspartei darzulegen (Senat, Urteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 1/06, NJW 2007, 2841, 2982).
- 11 Daran fehlt es. Den Hinweis der Beklagten auf die Belastung der verkauften Wohnung mit einer Grundschuld von 78.000 € hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei als unerheblich angesehen, da sie über den Wert der Wohnung unmittelbar nichts besagt und bei einem Verkauf durch ein im Immobiliengewerbe tätiges Unternehmen in der Regel davon auszugehen ist, dass dieses den Wert der von ihnen veräußerten Grundstücke und Wohnungen zumindest erkennen kann. Dies entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. Senatsurteil vom 19. Januar 2001 - V ZR 437/99, BGHZ 146, 298, 303; BGH, Urteil vom 14. Juli 2004 - XII ZR 352/00, NJW 2004, 3553, 3555).
- 12 3. Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, die von der Beklagten behauptete Ermäßigung des Kaufpreises unmittelbar nach Vertragsschluss sei schon deshalb unerheblich, weil die Sittenwidrigkeit eines Vertrages nicht dadurch beseitigt werden könne, dass der sich sittenwidrige Verhaltende die überhöhte Leistung nachträglich reduziere.
- 13 a) Richtig an dieser Begründung ist nur der Ausgangspunkt, dass es in zeitlicher Hinsicht grundsätzlich darauf ankommt, ob das zu beurteilende Rechtsgeschäft bei seiner Vornahme sittenwidrig war (BGH, Urteile vom 15. April 1987 - VIII ZR 97/86, BGHZ 100, 353, 359 und vom 28. Februar 1989

- IX ZR 130/88, BGHZ 107, 92, 96; Senatsurteil vom 26. Januar 2001 - V ZR 408/99, BGH-Report 2001, 448). Für die Feststellung eines besonders groben Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung und die daran anknüpfende Schlussfolgerung einer verwerflichen Gesinnung sind die objektiven Werte der auszutauschen Leistungen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses maßgebend und nachträgliche Veränderungen grundsätzlich ohne Bedeutung (vgl. Senat, Urteile vom 3. November 1995 - V ZR 102/94, DtZ 1996, 80, 81 und vom 5. Oktober 2001 - V ZR 237/00, NJW 2002, 429, 431 mwN - st. Rspr.).

14 b) Von nachfolgenden Änderungen der Umstände zu unterscheiden sind jedoch Änderungen des Rechtsgeschäfts selbst (juris-PK/Nassall, 5. Aufl., § 138 Rn. 25). Diese sind bei der Prüfung der Sittenwidrigkeit eines Vertrags zu beachten (vgl. Senatsurteile vom 26. Januar 2001 - V ZR 408/99, BGH-Report 2001, 448 und vom 29. Juni 2007 - V ZR 1/06, NJW 2007, 2841 Rn. 13; BGH, Urteile vom 27. Januar 1977 - VII ZR 339/74, WM 1977, 399 und vom 15. April 1987 - VIII ZR 97/86, BGHZ 100, 353, 359). Vereinbarungen, mit denen die Parteien die im Ursprungsvertrag vereinbarten Hauptleistungen (über den Kaufgegenstand oder den Preis) ändern, müssen bei der Prüfung, ob das Rechtsgeschäft wegen eines auffälligen Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung nach § 138 BGB nichtig ist, grundsätzlich berücksichtigt werden. Die Nichtigkeit des Vereinbarten bestimmt sich nach dem, was die Parteien vertraglich sich einander zu gewähren versprochen haben (vgl. BGH, Urteil vom 27. Januar 1977 - VII ZR 339/74, WM 1977, 399 f., Senat, Urteil vom 6. Juli 2007 - V ZR 274/06, Rn. 24, juris). Ändern die Parteien das vertragliche Leistungssoll, so verändern sie damit auch die Grundlage für die Beurteilung des Rechtsgeschäfts am Maßstab des § 138 BGB.

15 c) Hätten die Parteien - wie von dem Berufungsgericht unterstellt - sich wirksam auf einen um 11.000 € ermäßigten Kaufpreis geeinigt, wäre der Kauf-

vertrag nicht schon wegen des Verhältnisses zwischen dem Kaufpreis und dem Wert der Wohnung als sittenwidrig anzusehen. Der durch ein besonders grobes Äquivalenzmissverhältnis begründeten Vermutung einer verwerflichen Gesinnung seitens der Beklagten fehlte die Grundlage. Ein den Wert der Sache um 72 % übersteigender Preis stellt nämlich noch kein die Vermutung begründendes grobes Missverhältnis dar (vgl. BGH, Urteil vom 20. Mai 2003 - XI ZR 248/02, NJW 2003, 2529 f. zu einem um 80 % den Wert der Sache übersteigenden Preis).

16 4. Die Revision bleibt jedoch im Ergebnis ohne Erfolg, da sich die Entscheidung aus anderen Gründen als im Ergebnis richtig darstellt (§ 561 ZPO). Nachträgliche Vertragsänderungen sind der Prüfung des Vertrags an § 138 Abs. 1 BGB nur dann zugrunde zu legen, wenn sie auch wirksam geworden sind. Daran fehlt es hier.

17 a) Die Änderung einer Preisabrede allein kann nicht zur Wirksamkeit eines nichtigen Kaufvertrags führen. Dem stehen die gesetzlichen Voraussetzungen entgegen, unter denen ein nichtiges Rechtsgeschäft von den Parteien in Kraft gesetzt werden kann. Die Nichtigkeit wegen Sittenwidrigkeit erfasst das gesamte Rechtsgeschäft (vgl. BGH, Urteil vom 17. Mai 1988 - VI ZR 233/87, NJW 1989, 26, 29). Die durch ein Gesetz angeordnete Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts ist - sofern nicht (wie in § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB) etwas anderes bestimmt ist - endgültig (Bork, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 3. Aufl., Rn. 1207; Larenz/Wolf, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 9. Aufl., § 44 Rn. 4, S. 796). Das insgesamt nichtige Rechtsgeschäft kann nicht geheilt werden; dazu bedarf es einer Neuvernahme oder einer Bestätigung nach § 141 Abs. 1 BGB, die als eine erneute Vornahme zu beurteilen ist (vgl. Flume, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, zweiter Band, 3. Aufl., § 30 Nr. 6, S. 551; Soergel/Hefermehl, BGB, 13. Aufl., § 141 Rn. 1).

18 Die Unheilbarkeit des nach § 138 BGB nichtigen Rechtsgeschäfts führt allerdings dazu, dass dessen Änderung auch dann nicht die von den Parteien gewollten Rechtsfolgen herbeizuführen vermag, wenn es mit dem veränderten Inhalt unbedenklich und daher gültig gewesen wäre, wenn es von Anfang an so vereinbart worden wäre. Das ist die Folge der im Gesetzgebungsverfahren getroffenen Entscheidung, dem nichtigen Rechtsgeschäft jede rechtliche Wirkung zu versagen und dessen Heilung (auch durch Änderungen oder Ergänzungen) auszuschließen (vgl. dazu Jakobs/Schubert, Die Beratung des BGB, §§ 139 bis 144, S. 742 f., 754 f.). Das unwirksame Rechtsgeschäft kann von den Parteien nicht geändert oder ergänzt, sondern nur unter Änderungen oder Ergänzungen in Kraft gesetzt werden. Um einem nichtigen Vertrag Rechtswirksamkeit zu verschaffen, müssen sich die Parteien nicht nur über die zur Beseitigung des Nichtigkeitsgrunds erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen verständigen, sondern das Geschäft nach § 141 Abs. 1 BGB bestätigen oder insgesamt neu abschließen (vgl. BGH, Urteil vom 10. Mai 1995 - VIII ZR 264/94, BGHZ 129, 371, 377). Soweit sich aus dem Senatsurteil vom 26. Januar 2001 (V ZR 408/99, BGH-Report 2001, 448, 449) etwas anderes ergibt, hält der Senat daran nicht fest.

19 b) Eine Neuvornahme liegt nach dem von dem Berufungsgericht als richtig unterstellten Vorbringen der Beklagten nicht vor. Die Vertragsparteien wollten den Vertrag danach nicht neu abschließen; die von der Beklagten behauptete Einigung beschränkte sich auf eine Ermäßigung des Kaufpreises auf 80 % des im Notarvertrag vereinbarten Betrags.

20 c) Die von der Beklagten behauptete Vereinbarung stellt sich nicht als eine Bestätigung im Sinne von § 141 Abs. 1 BGB dar.

21 aa) Zwar kann eine Bestätigung nicht nur mit einer Vertragsänderung verbunden werden (Senatsbeschluss vom 23. September 1952 - V BLw 113/51,

BGHZ 7, 161, 163 und Senatsurteile vom 1. Oktober 1999 - V ZR 168/98, NJW 1999, 3704, 3705 und vom 29. Juni 2007 - V ZR 1/06, NJW 2007, 2841 Rn. 14), sondern auch in der Änderungsvereinbarung selbst liegen (BGH, Urteil vom 6. Mai 1982 - III ZR 11/81, NJW 1982, 1981 und vom 29. Juni 2007 - V ZR 1/06, NJW 2007, 2841 Rn. 14). Voraussetzung für eine Bestätigung eines Vertrags nach § 141 Abs. 1 BGB ist allerdings, dass die Vertragsparteien den Grund der Nichtigkeit kennen oder zumindest Zweifel an dessen Rechtsbeständigkeit haben (BGH, Urteil vom 10. Mai 1995 - VIII ZR 264/94, BGHZ 129, 371, 377 und vom 28. November 2008 - BLW 7/08, ZIP 2009, 264, 267 mwN). Eine Bestätigung scheidet dagegen aus, wenn die Parteien das Rechtsgeschäft bedenkenfrei für gültig halten (vgl. BGH, Urteile vom 10. Mai 1995 - VIII ZR 264/94, BGHZ 129, 371, 377 und vom 17. März 2008 - II ZR 239/06, NJW-RR 2008, 1488, 1490). Diese Grundsätze gelten auch für eine Bestätigung, mit der die Vertragsparteien - wie hier - zugleich den nach § 138 Abs. 1 BGB nichtigen Vertrag zu Gunsten der im Ursprungsvertrag besonders benachteiligten Vertragspartei abändern (Senatsurteil vom 29. Juni 2007 - V ZR 1/06, NJW 2007, 2841 Rn. 14).

- 22 bb) Für einen Bestätigungswillen der Schuldnerin fehlt jeder Anhaltspunkt. Die Beklagte hat nicht vorgebracht, dass die Schuldnerin die Unwirksamkeit des Ursprungsvertrags kannte oder wegen des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung Zweifel an der Wirksamkeit hatte. So etwas wird auch von der Revision nicht aufgezeigt. Das in dem Berufungsurteil wiedergegebene Vorbringen der Beklagten, dass die Schuldnerin kaum über die Sachkunde verfügt habe, um bei der (unterbliebenen) Besichtigung zu einer Werteinschätzung zu gelangen, legt vielmehr nahe, dass seitens der Schuldnerin gegenüber der Beklagten Bedenken wegen des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung nicht aufgetreten sind.

III.

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

Krüger

Stresemann

Czub

Brückner

Weinland

Vorinstanzen:

LG Krefeld, Entscheidung vom 16.07.2009 - 3 O 100/07 -

OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 16.12.2010 - I-12 U 142/09 -