



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 278/14

Verkündet am:
15. Januar 2016
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 138 Abs. 1 Aa

Bei der Prüfung, ob bei einem Immobilienkaufvertrag ein auffälliges bzw. besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht, sind die von dem Verkäufer übernommenen, üblicherweise von dem Käufer zu tragenden Erwerbsnebenkosten von dessen Leistung abzuziehen (Anschluss an BGH, Urteil vom 18. April 2000 - XI ZR 193/99, NJW 2000, 2352, 2353; Urteil vom 26. Februar 2008 - XI ZR 74/06, NJW 2008, 1585 Rn. 38; Urteil vom 10. Dezember 2013 - XI ZR 508/12, NJW-RR 2014, 653 Rn. 24).

BGH, Urteil vom 15. Januar 2016 - V ZR 278/14 - OLG Hamm
LG Essen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Januar 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richter Dr. Czub, Dr. Kazele und Dr. Göbel

für Recht erkannt:

Auf die Revision wird das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 13. November 2014 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Am 22. November 2011 gaben die Klägerin und ihr Ehemann ein notarielles Angebot zum Kauf der Eigentumswohnung Nr. 7 des Aufteilungsplans einer in Essen belegenen Wohnungseigentumsanlage zu einem Kaufpreis von 88.000 € ab, das die Beklagte am 6. Dezember 2011 annahm. Von dem auf ein Anderkonto des Notars eingezahlten Kaufpreis wurden auf Veranlassung der Beklagten, die sich in dem notariellen Vertrag verpflichtet hatte, die Erwerbsne-

benkosten zu tragen, 4.400 € zur Begleichung der Grunderwerbssteuer verwendet. Die Beklagte zahlte auch die Beurkundungskosten in Höhe von 862,22 € sowie die Kosten für die Grundbuchumschreibung in Höhe von 316 €. Die Klägerin und ihr Ehemann wurden als Eigentümer eines 95,74/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 7 des Aufteilungsplans im Grundbuch eingetragen. Besitz wurde ihnen an der mit der Wohnung Nr. 7 im Wesentlichen baugleichen Wohnung Nr. 8 des Aufteilungsplans eingeräumt.

- 2 Die Klägerin hält den Vertrag wegen überhöhten Kaufpreises für sittenwidrig. Sie verlangt von der Beklagten aus eigenem und aus abgetretenem Recht ihres Ehemannes Rückzahlung des Kaufpreises nebst Zinsen Zug um Zug gegen Rückübertragung des Eigentums an der Wohnung Nr. 7 und beantragt zusätzlich festzustellen, dass sich die Beklagte mit der Rücknahme der Wohnung im Annahmeverzug befindet. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr im Wesentlichen stattgegeben. Hiergegen wendet sich die Beklagte mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Nach Meinung des Berufungsgerichts kann die Klägerin Rückabwicklung des Kaufvertrages gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB verlangen, weil der Vertrag als wucherähnliches Rechtsgeschäft gemäß § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig und damit nichtig sei. Bei einer Verkehrswertüber- oder -unterschreitung von 90 % liege ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und

Gegenleistung vor, das eine tatsächliche Vermutung für ein Handeln aus verwerflicher Gesinnung begründe. Dies sei hier der Fall, weil einem Verkehrswert von 46.000 € ein Kaufpreis von 88.000 € gegenüberstehe, so dass sich eine Verkehrswertüberschreitung von 91,3 % zugunsten der Beklagten als Verkäuferin ergebe. Da der Sachverständige sowohl für die Wohnung Nr. 7 als auch für die Wohnung Nr. 8 einen Verkehrswert von 46.000 € ermittelt habe, komme es im Ergebnis nicht darauf an, welche Wohnung verkauft worden sei.

4 Bei der Gegenüberstellung des Werts der Hauptleistungen seien die von der Beklagten getragenen Erwerbsnebenkosten nicht ganz oder teilweise vom Kaufpreis abzuziehen. Diese stellten keinen Gegenleistung für die erworbene Immobilie dar, sondern fielen zusätzlich an. Wer diese Kosten trage, sei zwischen den Parteien eines Grundstückskaufvertrages frei verhandelbar. Dass die Übernahme der Erwerbsnebenkosten durch die Beklagte im Zusammenhang mit dem ausgehandelten Kaufpreis gestanden habe, die Beklagte etwa die Nebenkosten übernommen habe, um nicht beim Kaufpreis nachgeben zu müssen, habe sie nicht hinreichend substantiiert vorgetragen. Es stehe nicht einmal fest, dass die Parteien überhaupt über die Höhe der Erwerbsnebenkosten und die gesetzliche Kostentragungsregelung gesprochen hätten. Die Beklagte habe keine entlastenden Umstände vorgetragen, die geeignet wären, die tatsächliche Vermutung für das Bestehen einer verwerflichen Gesinnung zu erschüttern.

II.

5 Die Beurteilung des Berufungsgerichts hält einer revisionsrechtlichen Prüfung nicht stand.

6 1. Seine Annahme, die Klägerin habe nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB einen Anspruch auf Rückzahlung des an die Beklagte geleisteten Kauf-

preises in Höhe von 88.000 €, weil der Kaufvertrag gemäß § 138 Abs.1 BGB nichtig sei, ist rechtsfehlerhaft.

- 7 a) Ein gegenseitiger Vertrag ist als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB 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 (Senat, Urteil vom 19. Januar 2001 - V ZR 437/99, BGHZ 146, 298, 301 ff.; Urteil vom 24. Januar 2014 - V ZR 249/12, NJW 2014, 1652 Rn. 5). 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 grundsätzlich erst ab einer Verkehrswertüber- oder -unterschreitung von 90 % erfüllt (Senat, Urteil vom 24. Januar 2014 - V ZR 249/12, NJW 2014, 1652 Rn. 8).
- 8 b) Dies legt zwar im Ausgangspunkt auch das Berufungsgericht zugrunde. Es gelangt aber auf der Grundlage des von ihm alternativ für die Wohnungen Nr. 7 und 8 ermittelten Verkehrswerts in Höhe von jeweils 46.000 € nur deshalb zu einer Verkehrswertüberschreitung von 91,3 %, weil es die Leistung der Klägerin mit dem Kaufpreis von 88.000 € gleichsetzt. Bei der Prüfung, ob bei einem Immobilienkaufvertrag ein auffälliges bzw. besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht, sind jedoch nach ständiger Rechtsprechung des XI. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs die - wie hier - in dem Kaufpreis enthaltenen und daher nicht zusätzlich von dem Käufer

zu zahlenden Erwerbsnebenkosten von dessen Leistung abzuziehen (vgl. BGH, Urteil vom 18. April 2000 - XI ZR 193/99, NJW 2000, 2352, 2353; Urteil vom 26. Februar 2008 - XI ZR 74/06, NJW 2008, 1585 Rn. 38; Urteil vom 10. Dezember 2013 - XI ZR 508/12, NJW-RR 2014, 653 Rn. 24). Die Leistung der Klägerin beträgt deshalb lediglich 82.421,78 € (88.000 € Kaufpreis - 4.400 € Grunderwerbssteuer - 862,22 € Beurkundungskosten - 316 € Kosten der Grundbuchumschreibung), so dass sich die Verkehrswertüberschreitung auf 79,18 % beläuft. Eine tatsächliche Vermutung für eine verwerfliche Gesinnung der Beklagten besteht deshalb entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht.

9 c) Anlass, von der Rechtsprechung des XI. Zivilsenats, die auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung Zustimmung erfahren hat (OLG Brandenburg, Urteil vom 9. Mai 2012 - 4 U 92/10, juris Rn. 51; iE ebenso OLG Hamm, Urteil vom 22. März 2007 - 22 U 183/04, juris Rn. 51) abzuweichen, besteht nicht. Vielmehr schließt sich der Senat ihr an, weil sie richtig ist.

10 aa) Bei der Frage, ob zwischen Leistung und Gegenleistung ein besonders grobes Missverhältnis besteht, das die Vermutung einer verwerflichen Gesinnung iSd § 138 Abs. 1 BGB begründet, ist eine wirtschaftliche Betrachtungsweise angezeigt. Wenn der Verkäufer zusätzliche Leistungen übernimmt, muss dies auch im Rahmen des Wertevergleichs von Leistung und Gegenleistung berücksichtigt werden. Liegt beispielsweise der zwischen den Parteien vereinbarte Kaufpreis mehr als 90 % über dem Verkehrswert der Immobilie, verpflichtet sich der Verkäufer aber, anderweitige Verbindlichkeiten des Käufers zu tilgen, reduziert sich - wirtschaftlich gesehen - der Aufwand des Käufers entsprechend. Ist dies in einem Umfang der Fall, dass die 90-Prozentgrenze unterschritten wird, ist es nicht mehr gerechtfertigt, von einer verwerflichen Gesinnung des Verkäufers auszugehen.

- 11 bb) Nicht anders ist es, wenn der Verkäufer die Erwerbsnebenkosten - hierzu gehört auch die Grunderwerbssteuer (Senat, Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09, NJW 2010, 2873 Rn. 21) - trägt. Fehlt es an einer Vereinbarung der Kaufvertragsparteien, sind diese Kosten gemäß § 448 Abs. 2 BGB im Innenverhältnis von dem Käufer zu tragen. Entsprechend dieser gesetzlichen Regelung ist es auch in der Praxis üblich, in notariellen Grundstückskaufverträgen eine - deklaratorische - Klausel des Inhalts aufzunehmen, dass der Käufer die mit dem Vertrag und dessen Ausführung verbundenen Kosten und Abgaben (Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten) allein trägt (vgl. Beck'sches Notar-Handbuch/Krauß, 6. Aufl., A I.IX.1., S. 119 f.; Würzburger Notarhandbuch/Hertel, 4. Aufl., Teil 2 Kap. 2, 4. Rn. 484 ff.). Verpflichtet sich abweichend von dieser üblichen Kostentragungsregel der Verkäufer zur Zahlung der Erwerbsnebenkosten, reduziert sich der Aufwand des Käufers entsprechend. Deshalb sind bei der Prüfung, ob bei einem Immobilienkaufvertrag ein auffälliges bzw. besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht, die von dem Verkäufer übernommenen, üblicherweise von dem Käufer zu tragenden Erwerbsnebenkosten von dessen Leistung abzuziehen (vgl. zu den Auswirkungen auf die Berechnung der Grunderwerbsteuer in diesem Fall BFH, ZNotP 2013, 436 Rn. 16).
- 12 cc) Ob der Kaufpreis tatsächlich in Höhe der Erwerbsnebenkosten geringer ausgefallen wäre, wenn der Käufer diese Kosten getragen hätte, ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts rechtlich unerheblich. Auch wenn sich dies nicht feststellen lässt, führt die Kostenübernahme durch den Verkäufer zu einer Änderung des Werteverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung.
- 13 2. Die angefochtene Entscheidung stellt sich nicht aus sonstigen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO).

14 a) Besteht - wie hier bei einer Verkehrswertüberschreitung von 79,18 % - zwar kein besonders grobes, aber jedenfalls ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, kommt die Anwendung des § 138 Abs. 1 BGB zwar in Betracht, wenn weitere Umstände hinzutreten, die in Verbindung mit einem auffälligen Missverhältnis den Vorwurf der sittenwidrigen Übervorteilung begründen (vgl. Senat, Urteil vom 24. Januar 2014 - V ZR 249/12, NJW 2014, 1652 Rn. 10; BGH, Urteil vom 10. Dezember 2013 - XI ZR 508/12, NJW-RR 2014, 653 Rn. 16). Dies verhilft der Klage aber nicht zum Erfolg, weil es an entsprechenden Feststellungen des Berufungsgerichts fehlt.

15 b) Es steht auch nicht fest, dass die Klägerin Rückabwicklung des Kaufvertrags aufgrund des von ihr erklärten Widerrufs (§ 312 Abs. 1 Nr. 1 BGB) bzw. aufgrund der von ihr wegen arglistiger Täuschung (§ 123 Abs. 1 BGB) erklärten Anfechtung des Kaufvertrages verlangen kann. Das Berufungsgericht hat dies - von seinem rechtlichen Ausgangspunkt folgerichtig - offen gelassen und hierzu keine Feststellungen getroffen.

III.

16 1. Das Berufungsurteil ist danach aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 562 Abs. 1, § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die Sache ist auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen nicht zur Endentscheidung reif (§ 563 Abs. 3 ZPO).

17 2. Sollte das Berufungsgericht nach der neuen Verhandlung wiederum einen Rückgewähranspruch der Klägerin bejahen, wird es zu klären haben, auf welche Gegenleistung (Zug um Zug) sich ihre Rückgewährpflicht bezieht. Zur Rückübereignung der Wohnung Nr. 7 wäre die Klägerin nur dann verpflichtet, wenn sie und ihr Ehemann das Eigentum an dieser Wohnung und nicht an der Wohnung Nr. 8 erworben hätten. Dies hängt entscheidend von der zwischen

den Parteien streitigen und von dem Berufungsgericht bislang nicht aufgeklärten Frage ab, ob die Käufer die Wohnung Nr. 8 vor Vertragsschluss besichtigt haben und es sich möglicherweise bei der Angabe von Nr. 7 in dem notariellen Kaufvertrag um eine unschädliche Falschbezeichnung handelt (vgl. Senat, Urteile vom 7. Dezember 2001 - V ZR 65/01, NJW 2002, 1038, 1039; vom 18. Juli 2008 - V ZR 97/07, BGHZ 177, 338 Rn. 18).

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Czub

Kazele

Göbel

Vorinstanzen:

LG Essen, Entscheidung vom 02.05.2013 - 2 O 227/12 -

OLG Hamm, Entscheidung vom 13.11.2014 - I-22 U 81/13 -