DNotI
Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 5zr166_03
letzte Aktualisierung: **05.03.2004**

BGH, **16.01.2004** - V ZR 166/03

BGB § 138

Wirksamkeit des vereinbarten Kaufpreises bei Anlehnung an Sachverständigengutachten trotz möglichen groben Missverhältnisses zu Verkehrswert

Wirksamkeit des vereinbarten Kaufpreises bei Anlehnung an Sachverständigengutachten trotz möglichen groben Missverhältnisses zu Verkehrswert

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

V ZR 166/03

Verkündet am:
16. Januar 2004
Kanik
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Januar 2004 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel, die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterin Dr. Stresemann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 13. Mai 2003 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 16. Juli 1992 erwarb die Klägerin von der Beklagten unter Ausschluß der Gewährleistung für Beschaffenheit und Verwendbarkeit des Kaufgegenstands zwei Flurstücke in einer Gesamtgröße von 98.692 qm für 1.480.380 DM (= 15,- DM/qm). Der Kaufpreis ist in § 4 als "vorläufig" bezeichnet, weil im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ein funktionsfähiger Markt für Grund und Boden und entsprechende Marktpreise fehlten; nach § 5 sollte der endgültige Kaufpreis durch eine auf den 31. Juli 1993 auf den Grund und Boden bezogene Nachbewertung festgestellt werden, wobei der vorläufige Kaufpreis als "Mindestpreis" vereinbart war. § 20 enthält Bestimmungen für den Fall der Undurchführbarkeit des Vertrags.

Vor dem Abschluß des Vertrags hatte die Klägerin ein Verkehrswertgutachten vom 1. Januar 1991 eingeholt, in welchem der Bodenwert mit 5,71 DM/qm ermittelt worden war; ein weiteres, ebenfalls von der Klägerin eingeholtes Gutachten weist zum 21. Mai 1992 einen Verkehrswert von 15,- DM/qm aus. In beiden Gutachten wird darauf hingewiesen, daß die verkauften Flurstücke nach der Aussage des Bürgermeisters der Klägerin in dem Flächennutzungsplan als Gewerbefläche bzw. als Mischgebiet ausgewiesen sind bzw. sich in einer Bebauungsplanung befinden. Die Klägerin übermittelte der Beklagten beide Gutachten vor dem Abschluß des Kaufvertrags.

Tatsächlich gab es seinerzeit - und gibt es noch heute - keinen Flächennutzungs- oder Bebauungsplan, der die verkauften Flurstücke erfaßt.

Mit Schreiben vom 24. Januar 1994 erklärte sich die Klägerin der Beklagten gegenüber mit der endgültigen Festschreibung des in dem Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises einverstanden.

In einem weiteren Sachverständigengutachten wurde der Verkehrswert der verkauften Flächen zum 22. Februar 1994 mit 15,- DM/qm ermittelt.

Während des erstinstanzlichen Verfahrens erklärte die Klägerin gegenüber der Beklagten die Anfechtung des Kaufvertrags wegen Irrtums, nachdem der von dem Landgericht beauftragte Sachverständige einen Verkehrswert der Flurstücke im Zeitpunkt des Vertragsschlusses von 1,56 DM/qm ermittelt hatte.

Die Klägerin hält den Kaufvertrag für nichtig, weil sie ihn wirksam angefochten habe und er sittenwidrig sei. Wenigstens sei er nach den Grundsätzen

des Wegfalls der Geschäftsgrundlage und nach seinem § 20 aufzuheben oder anzupassen. Die Zwangsvollstreckung der Beklagten verstoße gegen Treu und Glauben.

Die Klage, mit der die Klägerin die Erklärung der Zwangsvollstreckung aus der Kaufvertragsurkunde für unzulässig, hilfsweise die Verurteilung der Beklagten zur Unterlassung der Zwangsvollstreckung, und die Herausgabe der Urkunde verlangt, ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben.

Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre Klage weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, der Kaufvertrag sei wirksam zustandegekommen; die erforderlichen Genehmigungen seien erteilt worden. Er habe auch weiterhin Bestand, weil er nicht wegen Wuchers oder als wucherähnliches Geschäft nichtig sei. Auch die von der Klägerin eingewandten Verstöße gegen das öffentliche Haushaltsrecht und ihre Anfechtungserklärung führten nicht zur Nichtigkeit des Vertrags. Einen Anspruch auf Aufhebung oder Änderung des Vertrags habe die Klägerin nicht. Sie könne die Zwangsvollstreckung der Beklagten nur hindern, indem sie sich auf Gewährleistungsrechte berufe; diese seien jedoch vertraglich ausgeschlossen.

Das hält einer revisionsrechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand.

II.

Die Zwangsvollstreckung der Beklagten aus dem Kaufvertrag ist zulässig.

1. Fehlerfrei ist das Berufungsgericht zu der Überzeugung gelangt, dass der Kaufvertrag wirksam zustandegekommen und nicht nach § 138 Abs. 2 BGB wegen Wuchers oder nach § 134 BGB wegen Verstoßes gegen das öffentliche Haushaltsrecht nichtig ist; auch treffen seine weiteren Annahmen zu, daß die von der Klägerin erklärte Anfechtung nicht die Nichtigkeit des Kaufvertrags nach § 142 Abs. 1 BGB zur Folge hat, die Klägerin durch den Vertrag nicht unangemessen benachteiligt wird und § 20 des Vertrags, der Bestimmungen für den Fall seiner Undurchführbarkeit enthält, keinen Aufhebungsanspruch der Klägerin begründet. Das alles nimmt die Revision hin.

2. Zu Recht hat das Berufungsgericht auch die Nichtigkeit des Kaufvertrags nach § 138 Abs. 1 BGB verneint; er ist nicht sittenwidrig.

a) Es kann offen bleiben, ob hier ein grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht. Die daran geknüpfte Vermutung der verwerflichen Gesinnung des Begünstigten, also der Beklagten, wäre nämlich durch besondere Umstände erschüttert, so daß der Schluß allein von dem Vorliegen einer besonders groben Äquivalenzstörung auf eine subjektiv unlautere Ausnutzung eines den Benachteiligten in seiner Entscheidungsfreiheit hemmenden

Umstands nicht zulässig wäre (Senat, Urt. v. 27. September 2002, V ZR 218/01, WM 2003, 642, 643 m.w.N.). Beide Parteien haben die verkauften Flächen als Bauerwartungsland eingestuft. Darauf beruhte die Kaufpreisfindung.

Sie war aus Sicht der Beklagten nach einem der ihr vorgelegten Sachverständigengutachten sachgerecht, zumal die Gutachter die bauplanungsrechtliche Qualität der Flächen aufgrund der Angaben des Bürgermeisters der Klägerin angenommen hatten. Unter diesen Umständen hat die Beklagte ausreichende, eine Übervorteilung der Klägerin ausschließende Bemühungen zur Ermittlung eines angemessenen Leistungsverhältnisses angestellt; daß das Gutachten fehlerhaft war, fällt ihr nicht zur Last (vgl. Senat, Urt. v. 19. Juli 2002, V ZR 240/01, WM 2003, 154, 156 m.w.N.).

b) Die Rüge der Revision (§ 286 ZPO), das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, daß sich aus der Bezeichnung des vereinbarten Kaufpreises als "vorläufig" und als "Mindestkaufpreis" ergebe, daß die Beklagte nicht auf die Gutachten vertraut, sondern die Möglichkeit eines besonders groben Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung ausdrücklich in Kauf genommen habe, und daß sie vertragliche Abhilfemöglichkeiten nur zu ihren Gunsten durchgesetzt habe, bleibt ohne Erfolg. Eine verwerfliche Gesinnung der Beklagten läßt sich diesen Vertragsbestimmungen nicht entnehmen. Sie wurden vereinbart, weil es nach Auffassung beider Parteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch keinen funktionsfähigen Grundstücksmarkt und entsprechende Marktpreise gab. Die Nachbewertung der verkauften Flächen sollte dem Rechnung tragen und zu einem marktüblichen Kaufpreis führen. Dabei lag es auf der Hand, daß die Parteien mit steigenden Grundstückspreisen rechneten (vgl. Senat, BGHZ 146, 331, 336). Nicht aber sollte die Nachbewertung Preisunterschiede ausgleichen, die sich aus einer eventuellen Änderung der baupla-

nungsrechtlichen Qualität der Flächen ergab. Daß die Parteien an eine solche Möglichkeit gedacht haben, ist nicht ersichtlich.

c) Wäre somit die auf ein besonders grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung beruhende Vermutung der verwerflichen Gesinnung der Beklagten erschüttert, müßte die Klägerin - ebenso wie bei dem Fehlen eines solchen Mißverhältnisses - die für die Sittenwidrigkeit eines wucherähnlichen Geschäfts entscheidenden subjektiven Merkmale auf seiten der Beklagten darlegen und beweisen. Das ist ihr nach den fehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts, die von der Revision nicht angegriffen werden, nicht gelungen.

d) Auf die von der Beklagten vorsorglich erhobenen Revisionsgegenrügen (§ 286 ZPO), mit denen sie die Verkehrswertermittlung durch den von dem Landgericht bestellten Sachverständigen angreift und zusätzlich zu den Feststellungen des Berufungsgerichts die fehlende verwerfliche Gesinnung der Beklagten begründen will, kommt es nach alledem nicht an.

3. Ebenfalls - im Ergebnis - zu Recht hat das Berufungsgericht einen Aufhebungs- oder Abänderungsanspruch der Klägerin nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage verneint.

a) Es kann dahingestellt bleiben, ob sich die Klägerin - wie das Berufungsgericht meint - wegen des Vorrangs der Sachmängelhaftung nicht auf eine fehlende oder geänderte Geschäftsgrundlage berufen kann (siehe dazu Senat, BGHZ 117, 159, 162 m.w.N.). Die dagegen gerichteten Angriffe der Revision braucht der Senat nicht zu prüfen. Denn selbst wenn die Annahme des

Berufungsgerichts fehlerhaft wäre und die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht über die Sachmängelgewährleistung ausgeschlossen wären, könnte die Klägerin keine Aufhebung oder Anpassung des Vertrags verlangen. Für eine Berücksichtigung von Störungen der Geschäftsgrundlage ist nämlich kein Raum, wenn nach der vertraglichen Regelung derjenige das Risiko zu tragen hat, der sich auf die Störung beruft (Senat, BGHZ 74, 370, 373 m.w.N.). Hier hat die Klägerin das Risiko der künftigen Bebaubarkeit der verkauften Flächen übernommen.

Nach der gesetzlichen Interessenbewertung beim Kaufvertrag trägt in der Regel der Käufer das Risiko, ob er den Kaufgegenstand wie beabsichtigt verwenden kann. Bei dem Kauf von Bauerwartungsland kommt hinzu, daß ein solches Geschäft typischerweise ein Element der Unsicherheit einschließt, weil in aller Regel gerade nicht feststeht, ob und gegebenenfalls wann das Grundstück bebaubar werden wird. Sind - wie normalerweise in einem solchen Fall - Störungen der Geschäftsgrundlage voraussehbar, ist es grundsätzlich Sache des betroffenen Vertragspartners, sich gegen die daraus drohenden Nachteile zu sichern; für eine Berücksichtigung der Geschäftsgrundlage ist bei einem solchen risikobehafteten Geschäft in der Regel kein Raum (Senat, BGHZ 74, 370, 374; 101, 143, 151 f. m.w.N.). Das nach diesen allgemeinen Grundsätzen die Klägerin treffende Risiko der Verwendbarkeit des Kaufgegenstands wird nach den vertraglichen Vereinbarungen - worauf die Beklagte in ihrer Revisionserwiderung zutreffend hinweist - bei ihr belassen. Zum einen wurde der Klägerin zwar ein Rücktrittsrecht eingeräumt, nicht aber für den Fall, daß sie die Flächen nicht in der erwarteten Art und Weise nutzen kann. Zum anderen haben die Parteien in § 7 Abs. 2 einen Gewährleistungsausschluß vereinbart,

der sich ausdrücklich auch auf die Verwendbarkeit des Kaufgegenstands bezieht.

b) Nach alledem kommt es auf die weiteren von der Beklagten vorsorglich erhobenen Revisionsgegenrügen nicht an.

4. Ohne Erfolg macht die Revision geltend, daß die Zwangsvollstrekkung aus der Kaufvertragsurkunde nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) für unzulässig erklärt werden müsse. Zwar kann der Einwand des Rechtsmißbrauchs im Wege der Vollstrekkungsabwehrklage nach § 767 ZPO der Vollstreckung aus einem Titel entgegengehalten werden (BGHZ 42, 1, 2). Voraussetzung ist aber, daß der Rechtsmißbrauch den Bestand der zu vollstreckenden Forderung betrifft (Musielak/Lackmann, ZPO, 3. Aufl., § 767 Rdn. 26; Zöller/Herget, ZPO, 24. Aufl., § 767 Rdn. 12 "Rechtsmißbrauch"). Daran fehlt es hier. Die Beklagte hat, wie vorstehend unter II. 2. ausgeführt, die Kaufpreisforderung redlich erworben. Daran ändert nichts der von der Revision hervorgehobene Umstand, daß der Kaufvertrag in der vielfach durch unrealistische Erwartungen gekennzeichneten Zeit unmittelbar nach der Wiedervereinigung von einer sehr kleinen Gemeinde in den neuen Bundesländern geschlossen wurde. Das Berufungsgericht hat - fehlerfrei und von der Revision nicht angegriffen - nicht festgestellt, daß sich die Beklagte diesen Umstand bei der Vereinbarung des Kaufpreises einseitig zunutze gemacht hat. Vielmehr war es der Bürgermeister der Klägerin, der den Gutachtern die Bauerwartungsland-Qualität der verkauften Flächen vorgegeben und dadurch die Preisfindung entscheidend zum Nachteil der Klägerin beeinflusst hat. Daß den mit dem Vertragsschluß befaßten Mitarbeitern der Be-

klagten die abweichende rechtliche Qualität der Flächen bekannt war, hat das Berufungsgericht ebenfalls fehlerfrei und unangegriffen nicht festgestellt. Falls, wie die Revision meint, die Beklagte der Klägerin bei dem Vertragsschluß intellektuell überlegen gewesen wäre, hätte sich das somit nicht auf die Vereinbarung des Kaufpreises ausgewirkt. Schließlich spielt es entgegen der Auffassung der Revision für die Frage des Rechtsmißbrauchs auch keine Rolle, ob die Klägerin durch die Zwangsvollstreckung wirtschaftlich überfordert wird.

Somit ist das Verhalten der Beklagten nicht als unzulässige Rechtsausübung anzusehen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Wenzel Klein Lemke
Schmidt-Räntsch Stresemann