

7 U 178/16  
32 O 490/14  
Landgericht Köln



Anlage zum Protokoll vom 21.12.2017  
Verkündet am 21.12.2017

Wilhelm, Justizobersekretärin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

## Oberlandesgericht Köln

### IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

In dem Rechtsstreit

Beklagten und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Müller I, An der Schanz 2,  
50735 Köln,

g e g e n

Klägerin und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte:

hat der 7. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Köln  
auf die mündliche Verhandlung vom 07.09.2017  
durch die Vorsitzende Richterin am Oberlandesgericht Statthalter, die Richterin am  
Oberlandesgericht Auweiler und den Richter am Oberlandesgericht Kahsnitz  
für Recht erkannt:

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Landgerichtes Köln  
vom 13.09.2016 – 32 O 490/14 – abgeändert und die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreites trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin bleibt nachgelassen, die Vollstreckung des Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor der Beklagte Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

-----

**Gründe:**

I.

Die Parteien, vormals in einer Liebesbeziehung verbunden, streiten über die Wirksamkeit einer am 18.11.2009 zwischen ihnen notariell geschlossenen Veräußerungs- und Pachtvereinbarung (UR-Nr. \_\_\_\_\_ - Notar \_\_\_\_\_); die Klägerin hält diesen Vertrag in Hinblick auf § 138 Abs. 1 BGB als wucherähnliches Geschäft insgesamt für unwirksam und verlangt nach Trennung vom Beklagten die Rückabwicklung, erstinstanzlich also die lastenfreie Rückauflassung, die Feststellung der Erstattungspflicht bezogen auf die Rückauflassungskosten sowie die Feststellung der Unwirksamkeit des notariellen Pachtvertrages, bzw. im Berufungsrechtszug nach der am 08.11.2016 (also nach Verkündung der hier angefochtenen landgerichtlichen Entscheidung) von dem Notar \_\_\_\_\_ unter Urkundennummer \_\_\_\_\_ beurkundeten Veräußerung an die Erwerberin Tanja Man, zu deren Gunsten eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist, allein Wert- bzw. Schadensersatz.

Das Landgericht hat durch Urteil vom 13.09.2016, auf das wegen der Sachverhaltsdarstellung im Übrigen verwiesen wird, nach Beweisaufnahme dem Klagebegehren stattgegeben.

Hiergegen hat der Beklagte das Rechtsmittel der Berufung eingelegt und begründet.

Unter Vertiefung und Ergänzung seines erstinstanzlichen Vorbringens führt der Beklagte aus, das Landgericht gehe zu Unrecht von der Unwirksamkeit der notariellen Veräußerungs- und Pachtvereinbarung aus; von den Parteien seien in einer persönlichen Lebenskrise unter Beratung ihres Steuerberaters komplizierte Abmachungen getroffen worden, die als Gesamtkonzept zu betrachten seien. Im Übrigen erhebt er die Einrede der Verjährung bzw. wendet Verwirkung ein.

Der Beklagte beantragt,

unter Abänderung des Urteiles vom 13.09.2016 – 32 O 490/14 – die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt letztlich,

die Berufung des Beklagten zurückzuweisen

sowie

- unter teilweiser Abänderung des Urteils des Landgerichtes Köln - 32 O 490/14 -

an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 290.000,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 18.11.2009 zu zahlen,

die Klägerin gegenüber \_\_\_\_\_, wohnhaft in \_\_\_\_\_, von der Verbindlichkeit aus dem notariellen Pachtvertrag vom 18.11.2009 – UR-Nr. Z 1676/2009 – von Herrn Notar \_\_\_\_\_ und auch aus einem eventuell neu abzuschließenden Pachtvertrag mit der Erwerberin – auch gegenüber eventuell zukünftigen Eigentümern des Grundbesitzes (AG Köln, Grundbuch von Müngersdorf, Bl. 18290, Gemarkung Müngersdorf, Flur 68, Flurstück Nr. 953, Hf., Woensamstraße, 246 qm sowie

AG Köln, Grundbuch von Müngersdorf, Bl. 27990, Gemarkung Müngersdorf, Flur 68, Flurstück Nr. 1639, Gebäude – und Freifläche, Woensamstraße 12, 49 qm) – freizustellen;

festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, sämtlichen weiter entstandenen und entstehenden Schaden aufgrund der Vollziehung des notariellen Kaufvertrages – UR-Nr. \_\_\_\_\_ – vor Herrn Notar \_\_\_\_\_ vom 08.11.2016 zu erstatten.

Die Klägerin ist der Berufung des Beklagten im Wesentlichen unter Verteidigung der erstinstanzlichen Ausführungen entgegengetreten, ergänzend mit der Maßgabe, dass im Gleichklang mit den Erwägungen ihres Privatgutachters \_\_\_\_\_ von einem Mindestverkehrswert von 290.000,00 € auszugehen sei.

Der Senat hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 11.05.2017 (Bl. 384 GA) bzw. vom 22.06.2017 (Bl. 398 GA) durch Vernehmung des Zeugen \_\_\_\_\_. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird das Protokoll der Sitzung vom 07.09.2017 (Bl. 410 ff. GA) in Bezug genommen.

Wegen aller weiteren Einzelheiten des beidseitigen Vorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

## II.

Die zulässige Berufung ist begründet.

Die Klage ist – auch nach den in Hinblick auf § 264 ZPO bedenkenfreien nunmehrigen Anträgen - abzuweisen, da die geltend gemachten Ansprüche nicht bestehen.

Das Landgericht hat angenommen, dass der zwischen den Parteien geschlossene notarielle Grundstückskaufvertrag als wucherähnliches Rechtsgeschäft gemäß § 138

Abs. 1 BGB unwirksam sei, was gemäß § 139 BGB auch die Nichtigkeit des Pachtvertrages zur Folge habe.

Dem vermag der Senat nicht zu folgen.

Festzuhalten ist, dass gegenseitige Verträge, auch wenn der Wuchertatbestand des § 138 Abs. 2 BGB nicht in allen Voraussetzungen erfüllt ist, als wucherähnliches Rechtsgeschäft nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig sein können, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung objektiv ein auffälliges Missverhältnis besteht und mindestens ein weiterer Umstand hinzukommt, der den Vertrag bei Zusammenfassung der subjektiven und objektiven Merkmale als sittenwidrig erscheinen lässt. Das ist insbesondere der Fall, wenn eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hervorgetreten ist, weil er etwa die wirtschaftlich schwächere Position des anderen Teils bewusst ausgenutzt oder sich zumindest leichtfertig der Erkenntnis verschlossen hat, dass sich der andere nur unter dem Zwang der Verhältnisse auf den für ihn ungünstigen Vertrag eingelassen hat. Ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders grob - hiervon ist bei Grundstücksgeschäften bereits dann auszugehen, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung -, lässt dies grundsätzlich den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten zu. Diese tatsächliche Vermutung kommt dann nicht zum Tragen, wenn sie im Einzelfall durch besondere Umstände erschüttert ist (etwa BGH Urteil vom 29.06.2007 – V ZR 1/06 – Rdnr. 16 zitiert nach juris).

Wenn danach ein wucherähnliches Rechtsgeschäft im Sinne von § 138 Abs. 1 BGB zu bejahen ist, ist das Verpflichtungsgeschäft unwirksam, nicht aber das Erfüllungsgeschäft (vgl. Staudinger/Rolf Sack/Philipp S. Fischinger (2011) BGB § 138 Rdnr. 284 sowie BGH Urteil vom 19.01.2001 – V ZR 437/99 – Rdnr. 25 zitiert nach juris), der Anspruch folgt aus § 812 BGB und geht dann auf Rücküberlassung, die Saldotheorie findet aber keine Anwendung (BGH aaO. Rdnr. 30).

Das Landgericht ist von einem hier allein maßgeblichen Ertragswert von jedenfalls 249.727,00 € (gerundet 250.000,00 €) ausgegangen, dies nach Einholung eines schriftlichen Gutachtens des Sachverständigen vom 24.03.2016

(Bl. 90a ff. GA) und dessen Anhörung in der mündlichen Verhandlung vom 02.08.2016 (Bl. 209 ff. GA), und hat ein grobes Missverhältnis angenommen.

Soweit das Landgericht hieraus auf eine verwerfliche Gesinnung des Beklagten unter Bezugnahme auf die bei Grundstücksverkäufen geltende tatsächliche Vermutung geschlossen hat, so begegnet dies Bedenken. Zunächst hat das Landgericht in diesem Zusammenhang nicht in den Blick genommen, dass die Klägerin auf dem veräußerten Grundbesitz eine Friedhofsgärtnerei betrieben hat und immer noch betreibt. Die Vermutung einer verwerflichen Gesinnung gilt jedoch regelmäßig dann nicht, wenn der Benachteiligte Kaufmann ist (vgl. BGH Urteil vom 18.12.2007 – XI ZR 324/06 - ), was für die Klägerin gleichfalls im Raume steht, soweit nicht der eigene Anbau (vgl. § 3 HGB) im Vordergrund steht (vgl. grundsätzlich EmmerichHGB § 3 Rdnr. 6 –zitiert nach juris). Unabhängig davon gilt die Vermutung dann nicht, wenn sich das grobe Missverhältnis allein - wie hier - aufgrund einer Wertermittlung anhand des Ertragswertverfahrens ergibt. Daher bedarf es dann grundsätzlich besonderer Anhaltspunkte dafür, dass das grobe Missverhältnis dem Begünstigten auch bekannt war oder er sich dieser Erkenntnis leichtfertig verschlossen hat (vgl. Urteil vom 18.12.2007 – XI ZR 324/06 – Rdnr. 35).

Die Umstände, die das - für das Unwerturteil des § 138 Abs. 1 BGB unerlässliche – subjektive Unrechtsmerkmal der verwerflichen Gesinnung begründen, hat also die Klägerin im Rahmen des Hauptbeweises (ohne die aufgezeigte Beweiserleichterung) zu beweisen.

Allein dies ist ihr nicht gelungen.

Zu vergegenwärtigen ist sich zunächst, dass die Klägerin in der notariellen Vereinbarung mit ihren Eltern vom 03.07.2006 - als „familiären *Freundschaftspreis*“, wie sie behauptet – einen Betrag von 200.000,00 € vereinbart hatte. Im streitgegenständlichen Vertrag mit dem Beklagten war ein Kaufpreis von 112.993,00 € verabredet worden, wobei anders als in dem Vertrag mit den Eltern, in dem neben dem Grundbesitz auch der Betrieb veräußert worden war, Vertragsgegenstand nur der Grundbesitz mit gesetzlichem Zubehör und festen Einbauten war. Der mit der Klägerin vereinbarte Kaufpreis hielt sich dann aber noch in einem angemessenen

Rahmen, wenn man auf den Sachwert abstellt, den der gerichtliche Sachverständige mit einem Betrag von 156.869,00 € (bei einem Bodenwert von 85.500,00 €) taxiert hat. Soweit von Klägerseite weiter darauf verwiesen wird, mit dem streitgegenständlichen Veräußerungsvertrag sei ein gleichfalls notariell beurkundeter Pachtvertrag verbunden gewesen, durch den die Klägerin sich über die 15-jährige Laufzeit des Pachtvertrages zu monatlichen Pachtzahlungen in Höhe von 3.000,00 € verpflichtete, so stand diese Verpflichtung allerdings nicht im Gegenseitigkeitsverhältnis zur Veräußerung. Die Höhe der Pacht war auch nicht unangemessen hoch, dies vor dem Hintergrund, dass der gerichtliche Sachverständige von einer nachhaltig erzielbaren Miete in Höhe von 2.500,00 € ausgeht (vgl. Gutachten vom 24.03.2016, S. 24, Bl.113 GA). Wenn auch, wie der gerichtliche Sachverständige ausgeführt hat, die Höhe der erzielbaren Mieterträge im Rahmen des Ertragswertverfahren, nach dem von einem hier maßgeblichen Ertragswert von jedenfalls 250.000,00 € auszugehen ist, bei der Wertbemessung einfließen, so musste sich dies dem Beklagten als Laien nicht ohne weiteres aufdrängen.

Durch die Vernehmung des Zeugen [REDACTED] hat die Klägerin den Beweis ebenfalls nicht führen können.

Entgegen der Erklärung des Beklagten, unter anderen bei seiner persönlichen Anhörung im Termin vom 02.03.2017 (Bl. 354 Gerichtsakte), der Steuerberater [REDACTED] habe den Preis gemacht, hatte die Klägerin wiederum behauptet, der Beklagte habe die Verträge aufgesetzt, dieser habe alles vorgegeben, dies alles sei ihr als Entwurf vorgelegt und vorgegeben worden.

Dies hat der Zeuge [REDACTED] indes nicht bestätigt. Nach seiner Aussage sind die Klägerin und der Beklagte gemeinsam an ihn herangetreten; die Klägerin habe bei diesem 1. Termin mitgeteilt, dass sie das Betriebsgrundstück an den Beklagten verkaufen wolle. Ende November 2009 sind beide Parteien – so der Zeuge weiter – erneut vorstellig geworden, wobei zum damaligen Zeitpunkt das Grundstück bereits an den Beklagten verkauft worden war, von beiden sei ihm ein Vorvertrag bzw. Vertragsentwurf gezeigt worden; den Parteien sei es bei diesem Treffen insbesondere um Regelungen der erbrechtlichen Folgen gegangen, an Hand der

durch beide Parteien vorgegebenen Stichworte auf einem Zettel habe er die schriftlichen Vereinbarungen vom 30.11.2009 (Bl. 276, 277 GA) formuliert; von der beabsichtigten Grundstücksübertragung habe er beim ersten Treffen ausdrücklich abgeraten („Frau \_\_\_\_\_, tun Sie es nicht“) und beim zweiten Treffen vergeblich geraten, einen Anwalt einzuschalten. Danach war der Steuerberater mit der Ausarbeitung der beiden Vereinbarungen (Bl. 276 und 277 GA) auf den gemeinsamen Wunsch beider Parteien befasst worden. Dass der Klägerin der vereinbarte Kaufpreis, wie sie behauptet, durch den Beklagten vorgegeben war, ist damit jedenfalls nicht bewiesen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus den Vorschriften der §§ 91, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Es besteht kein Anlass, die Revision zuzulassen. Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung ohne grundsätzliche Bedeutung.

Streitwert: bis 600.000,00 €

Richterin am OLG Auweiler ist  
wegen Urlaubs an der  
Unterschriftsleistung gehindert.

Statthalter

Statthalter

Kahsnitz