
Datum: 13.11.2014
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 81/13
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2014:1113.22U81.13.00

Vorinstanz: Landgericht Essen, 2 O 227/12

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 02.05.2013 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Essen (2 O 227/12) abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 88.000 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 27.04.2012 zu zahlen, Zug um Zug gegen Rückübertragung des Eigentums an der Wohnung im Haus I-Straße, B, Sondereigentum Nr. 0, des im Grundbuch von C des Amtsgerichts B auf Blatt #1 eingetragenen Wohnungseigentums 95,74/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung C, Flur #, Flurstück X, Gebäude- und Freifläche I-Straße a, 467 m² groß.

Es wird festgestellt, dass sich die Beklagte mit der Rücknahme des Eigentums an der oben näher bezeichneten Wohnung in Annahmeverzug befindet.

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten um die Rückabwicklung des Kaufs einer Eigentumswohnung.

Z, für den der Ehemann der Klägerin kurzzeitig eine Nebenerwerbstätigkeit ausübte, machte die Klägerin und ihren Ehemann auf die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung der Beklagten in dem Objekt I-Straße in B aufmerksam.

Am 22.11.2011 gaben die Klägerin und ihr Ehemann vor dem Notar S aus M ein Angebot zum Kauf der Eigentumswohnung Nr. 0 des Aufteilungsplans im Objekt I-Straße in B für 88.000 € ab. In dem notariell beurkundeten Angebot heißt es unter B. VIII (Bl. 14 GA): „Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt...“. Unter dem 06.12.2011 nahm die Beklagte das Angebot vor dem Notar S an.

Den Kaufpreis finanzierten die Klägerin und ihr Ehemann über ein durch eine erstrangige Grundschuld besichertes Darlehen der K Bank über 88.000 €. Der vereinbarte Kaufpreis wurde auf ein Anderkonto des Notar S gezahlt und auf Veranlassung der Beklagten am 11.01.2012 in Höhe von 35.620 € und weiterer 19.960 € an die Beklagte, in Höhe von 18.773,40 € an Z und in Höhe von 9.246,60 € an die Fa. G GmbH gezahlt. Zudem floss ein Betrag in Höhe von 4.400 € an die Finanzkasse B zur Begleichung der Grunderwerbssteuer (Massenbuch Bl. 30 GA). Die Beklagte zahlte auch die weiteren Erwerbsnebenkosten, nämlich Beurkundungskosten über 862,22 € und 316 € für die Grundbuchumschreibung.

Im Folgenden wurden die Klägerin und ihr Ehemann als Eigentümer des 95,74/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück I-Straße, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 0 des Aufteilungsplans, im Grundbuch eingetragen. Die Beklagte räumte ihnen jedoch den Besitz an der Wohnung Nr. 01 des Aufteilungsplans ein, die mit der Wohnung Nr. 0 im Wesentlichen baugleich ist und auf derselben Etage liegt.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 10.04.2012 erklärten die Klägerin und ihr Ehemann den Widerruf sowie die Anfechtung des Kaufvertrages. Unter dem 07.07.2012 trat der Ehemann der Klägerin seine Ansprüche an die Klägerin ab.

Die Klägerin hat behauptet, sie und ihr Ehemann hätten die Wohnung entgegen des Wortlautes der notariellen Urkunde vor Vertragsschluss nicht besichtigt. Die Wohnung sei im Zeitpunkt des Kaufes nur 40.000 € Wert gewesen.

Die Klägerin hat beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 88.000 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 26.04.2012 zu zahlen Zug um Zug gegen Rückübertragung der Eigentumswohnung im Hause I-Straße, B, Sondereigentum Nr. 0 des im Grundbuch von C des Amtsgerichts B auf Blatt #1 eingetragenen Wohnungseigentums 95,74/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung C, Flur #, Flurstück X, Gebäude und Freifläche I-Straße, a, 467 m² groß.

hilfsweise:

die Beklagte zu verurteilen,

- a) an die Klägerin für die Zeit vom 30.12.2011 bis zum 31.03.2013 Tilgungsleistung der Klägerin und ihres Ehemanns auf das Darlehen bei der K-Bank, Kontonummer #####/##### zu zahlen per 01.04.2013 in Höhe von 1.204,86 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszins seit dem 22.03.2013 Zug um Zug gegen Rückübertragung der Eigentumswohnung im Haus I-Straße, B, Sondereigentum Nr. 0 des im Grundbuch von C des Amtsgerichts B auf Blatt #1 eingetragenen Wohnungseigentums 95,74/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung C, Flur #, Flurstück X, Gebäude und Freifläche I-Straße, a, 467 m² groß.
- b) die Klägerin freizustellen von den Restverbindlichkeiten aus obigem Darlehen in Höhe von per 01.04.2013 86.795,14 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszins seit dem 22.03.2013 Zug um Zug gegen Rückübertragung der Eigentumswohnung im Hause I-Straße, B, Sondereigentum Nr. 0, des im Grundbuch von C des Amtsgerichts B auf Blatt #1 eingetragenen Wohnungseigentums 95,74/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung C, Flur #, Flurstück X, Gebäude und Freifläche I-Straße a, 467 m² groß.
- Die Beklagte hat beantragt,
- die Klage abzuweisen.
- Wegen der weiteren Einzelheiten des erstinstanzlichen Parteivorbringens wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils vom 02.05.2013 Bezug genommen.
- Das Landgericht hat die Klage nach Beweisaufnahme durch Zeugenvernehmung abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, ein Widerrufsrecht nach § 312 Abs. 1 Nr. 1 BGB stehe der Klägerin nicht zu. Zum einen habe der Ehemann, selbst wenn er am Arbeitsplatz auf den Erwerb der Immobilie angesprochen worden sei, bis zum Abschluss des Kaufvertrages ausreichend Zeit und Gelegenheit gehabt, über den Kauf nachzudenken. Zudem sei der Kaufvertrag notariell unter Einhaltung der Vorschriften des BeurkG beurkundet worden, so dass ein Widerruf auch vor diesem Hintergrund gem. § 312 Abs. 3 Nr. 3 BGB ausscheide. Ein Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB stehe der Klägerin ebenfalls nicht zu, da der Vertrag weder nach § 138 BGB noch infolge Anfechtung nach § 142 BGB nichtig, sondern im Gegenteil wirksam sei. Der Vertrag sei nicht wucherisch im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB, die Behauptung der Klägerin zum Wert der Wohnung von nur 40.000 € sei ins Blaue hinein erfolgt und somit mangels hinreichender Substantiierung unbeachtlich. Zudem lägen die subjektiven Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB nicht vor. Die Klägerin und ihr Mann hätten sich weder in einer Zwangslage befunden noch seien sie unerfahren gewesen oder hätten unter mangelndem Urteilsvermögen gelitten. Der Vertrag sei auch nicht sittenwidrig im Sinne des § 138 Abs. 1 BGB, da -selbst wenn von einem groben Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung auszugehen sein sollte- die subjektiven Voraussetzungen des § 138 Abs. 1 BGB nicht gegeben seien. Der Klägerin und ihrem Ehemann stehe schließlich auch kein Anfechtungsgrund nach § 123 BGB zu, da Z sie nicht arglistig getäuscht habe. Die Klägerin habe nicht substantiiert dargelegt, dass diesem bekannt gewesen sei, dass die Wohnung keine 88.000 € wert gewesen sei. Auch ein Verschweigen der erhaltenen Provision begründe kein Anfechtungsrecht, da eine Aufklärungspflicht nicht bestanden habe.
- Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin, mit der diese ihr erstinstanzliches Klagebegehren erweitert um den Antrag auf Feststellung des Annahmeverzuges weiter verfolgt. Sie macht im Wesentlichen geltend, das angefochtene Urteil sei abzuändern, weil das Landgericht verkannt habe, dass eine Arbeitsplatzsituation bestanden habe, die für die Beurkundung des Kaufangebots maßgeblich gewesen sei, das Landgericht die Sittenwidrigkeit des Kaufgeschäfts verneint habe, ohne den angebotenen

Sachverständigenbeweis über den Wohnungswert einzuholen, da die Sittenwidrigkeit des Kaufvertrages bei dem von der Klägerin behaupteten Wohnungswert von 40.000 € feststehe und schließlich auch die arglistige Täuschung zu Unrecht abgelehnt habe, da Z die Wohnung mehrfach als Schnäppchen beworben habe, obwohl er den Wert der Wohnung seiner eigenen Aussage nach nicht gekannt habe.

Die Klägerin beantragt, 21

die Beklagte zu verurteilen, 22

a) an die Klägerin 88.000 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 26.04.2012 zu zahlen Zug um Zug gegen Rückübertragung der Eigentumswohnung im Hause I-Straße, B, Sondereigentum Nr. 0 des im Grundbuch von C des Amtsgerichts B auf Blatt #1 eingetragenen Wohnungseigentums 95,74/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung C, Flur #, Flurstück X, Gebäude und Freifläche I-Straße, a, 467 m² groß. 23

b) festzustellen, dass sich die Beklagte mit der Rücknahme der von ihr übertragenen Eigentumswohnung 95,74/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung C, Flur #, Flurstück X, Gebäude- und Freifläche, I-Straße, a, groß 467 m², verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 0 des Aufteilungsplans im Annahmeverzug befindet. 24

hilfsweise: 25

die Beklagte zu verurteilen, 26

a) an die Klägerin für die Zeit vom 30.12.2011 bis zum 31.03.2013 Tilgungsleistung der Klägerin und ihres Ehemanns auf das Darlehen bei der K-Bank, Kontonummer #####/##### zu zahlen per 01.04.2013 in Höhe von 1.204,86 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszins seit dem 22.03.2013 Zug um Zug gegen Rückübertragung der Eigentumswohnung im Haus I-Straße, B, Sondereigentum Nr. 0 des im Grundbuch von C des Amtsgerichts B auf Blatt #1 eingetragenen Wohnungseigentums 95,74/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung C, Flur #, Flurstück X, Gebäude und Freifläche I-Straße, a, 467 m² groß. 27

b) die Klägerin freizustellen von den Restverbindlichkeiten aus obigem Darlehen in Höhe von per 01.04.2013 86.795,14 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszins seit dem 22.03.2013 Zug um Zug gegen Rückübertragung der Eigentumswohnung im Hause I-Straße, B, Sondereigentum Nr. 0, des im Grundbuch von C des Amtsgerichts B auf Blatt #1 eingetragenen Wohnungseigentums 95,74/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung C, Flur #, Flurstück X, Gebäude und Freifläche I-Straße, a, 467 m² groß. 28

Die Beklagte beantragt, 29

die Berufung zurückzuweisen. 30

Die Beklagte tritt der Berufung entgegen. 31

Der Senat hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des Dipl.-Ing. L über den Verkehrswert der Wohnungen Nr. 0 und 01 des Hauses I-Straße. 32

II. 33

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung hat auch in der Sache Erfolg.	34
Ob der Klägerin und ihrem Ehemann, wie mit der Berufung weiter geltend gemacht wird, ein Widerrufsrecht nach § 312 Abs. 1 Nr. 1 BGB zusteht oder ob der Vertrag wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB nichtig ist, kann dahinstehen. Denn der Kaufvertrag ist als wucherähnliches Rechtsgeschäft sittenwidrig und damit nichtig, § 138 Abs. 1 BGB, so dass der Klägerin der begehrte Rückabwicklungsanspruch gem. § 812 Abs. 1, Satz 1, 1. Alt. BGB zusteht.	35
1.	36
Ein wucherähnliches Rechtsgeschäft ist sittenwidrig, wenn ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht und weitere sittenwidrige Umstände, etwa eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten, hinzutreten. Bei einem besonders groben Missverhältnis besteht nach höchstrichterlicher Rechtsprechung eine tatsächliche Vermutung für ein Handeln aus verwerflicher Gesinnung (Palandt/Ellenberger, BGB, 73. Aufl. 2014, § 138 Rn 34 a m.w.N.). Bei Grundstückskaufverträgen ist dies der jüngsten Rechtsprechung zufolge (BGH, Urteil vom 24.01.2014, V ZR 249/12) bei einer Verkehrswertüber- oder -unterschreitung von 90 % der Fall, so dass ein Über- oder Unterschreiten dieser Schwelle auch ohne das Hinzutreten weiterer Umstände den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten zulässt.	37
Gemessen hieran lag der von der Klägerin und ihrem Ehemann entrichtete Kaufpreis so weit über dem Verkehrswert, dass eine tatsächliche Vermutung für ein Handeln der Beklagten aus verwerflicher Gesinnung besteht.	38
1.1	39
a)	40
Der Sachverständige L hat sowohl für die Wohnung Nr. 0 als auch für die Wohnung Nr. 01 zum Bewertungsstichtag 06.12.2011 einen Verkehrswert von 46.000 € ermittelt. Es kommt deshalb im Ergebnis nicht darauf an, über welche Wohnung sich der zwischen den Parteien geschlossene Kaufvertrag verhält. Sei es Nr. 0, wie sich aus dem notariellen Kaufvertrag ergibt, oder unter dem Gesichtspunkt der falsa demonstratio non nocet die Wohnung Nr. 01 für den Fall, dass die Klägerin und ihr Ehemann die von ihnen –was streitig ist- vor Vertragsschluss besichtigte Wohnung Nr. 01 erwerben wollten und die Beklagte ihnen diese auch verkaufen wollte, beide Parteien also die Wohnung Nr. 01 lediglich fälschlicherweise als Nr. 0 bezeichneten.	41
Für den Senat besteht kein Anlass, an den sorgfältigen und nachvollziehbaren Feststellungen des Sachverständigen zu zweifeln. Einwendungen gegen das Gutachten sind zuletzt auch nicht mehr erhoben worden. Die Beklagte hatte zwar zunächst moniert, dass das Gutachten fertiggestellt worden sei, ohne dass dem Sachverständigen die Nettokaltmiete für die Wohnung Nr. 0 bekannt gewesen sei. Diesen Vorwurf hat der Sachverständige L allerdings auf Nachfrage ausgeräumt und mitgeteilt, ihm sei schriftlich bestätigt worden, dass beide Wohnungen zum Stichtag zu einem Mietzins von 395 € (5,56 €/m²) vermietet gewesen seien.	42
b) Gegenüberzustellen ist der Wert der gegenseitig erbrachten Hauptleistungen, so dass der Verkehrswert von 46.000 € in Verhältnis zu dem von der Klägerin und ihrem Ehemann gezahlten Kaufpreis von 88.000 € zu setzen ist.	43

aa) Soweit die Beklagte meint, in Verhältnis zu setzen seien der Verkehrswert und der Betrag, den sie tatsächlich von der gezahlten Gesamtsumme erhalten habe, ist dies nicht nachvollziehbar. Welcher Betrag bei der Beklagten verblieb und welchen Gewinn die Beklagte ggf. mit dem Verkauf der Wohnung erzielte, war der Klägerin und ihrem Ehemann unbekannt. Die im Masseblatt dokumentierte Auszahlung des Kaufpreises erfolgte allein auf Anweisung der Beklagten. Die Klägerin und ihr Ehemann hatten keine Kenntnis von den gezahlten Provisionen und Kosten. Es ist deshalb kein Anhaltspunkt dafür ersichtlich, dass die Parteien unter der Bezeichnung „Kaufpreis“ nicht nur die Gegenleistung für die zu erwerbende Wohnung sondern auch von der Klägerin und ihrem Ehemann zu zahlende Provisionen, Kosten etc. zusammenfassen wollten.	44
bb) Auch die von der Beklagten getragenen Erwerbsnebenkosten sind nicht ganz oder teilweise vom Kaufpreis abzuziehen. Die Erwerbsnebenkosten stellen keine Gegenleistung für die erworbene Immobilie dar, sondern fallen zusätzlich an. Wer die Erwerbsnebenkosten trägt, ist zwischen den Parteien eines Grundstückskaufvertrages frei verhandelbar. Die gesetzlichen Kostentragungsregelungen – Steuerschuldner der Grunderwerbssteuer sind die an einem Erwerbsvorgang als Vertragsteile beteiligten Personen nach § 13 Ziff. 1 GrEStG als Gesamtschuldner; nach §§ 2 ff der KostO, die nach § 136 Abs. 1 des am 1. August 2013 in Kraft getretenen Gerichts- und Notarkostengesetzes weiter anwendbar ist, da der Verkauf der Wohnung vor dem 1. August 2013 stattgefunden hat, ist Kostenschuldner der Erwerber- lassen sich im Innenverhältnis der Vertragsparteien abweichend regeln. Dass die Übernahme der Erwerbsnebenkosten durch die Beklagte in Zusammenhang mit dem ausgehandelten Kaufpreis stand –die Beklagte etwa die Nebenkosten übernahm, um nicht beim Kaufpreis nachgeben zu müssen- hat die Beklagte nicht einmal ansatzweise hinreichend substantiiert vorgetragen oder belegt. Es steht nicht einmal fest, dass die Parteien überhaupt über die Höhe der Erwerbsnebenkosten und die gesetzliche Kostentragungsregelung gesprochen haben.	45
c) Bei Gegenüberstellung des von dem Sachverständigen L sowohl für die Wohnung Nr. 0 als auch für die Wohnung Nr. 01 ermittelten Verkehrswertes von 46.000 € und des Kaufpreises von 88.000 € ergibt sich eine Verkehrswertüberschreitung von 91,3 % zugunsten der Beklagten als Verkäuferin.	46
1.2	47
Bei einer Verkehrswertüberschreitung von mehr als 90 % ist von einer verwerflichen Gesinnung ohne das Hinzutreten weiterer Komponenten auszugehen (BGH Urteil vom 24.01.2014, a.a.O.). Die Beklagte hat auch keine entlastenden Umstände vorgetragen, die geeignet wären, die tatsächliche Vermutung zu widerlegen.	48
1.3	49
Der Kaufvertrag ist sittenwidrig und damit nichtig.	50
2.	51
Die Klägerin und ihr Ehemann haben den Kaufpreis ohne Rechtsgrund gezahlt, so	52
dass die Beklagte gem. § 812 Abs. 1, Satz 1, 1. Alt. BGB zur Herausgabe des Kaufpreises in Höhe von 88.000 € Zug um Zug gegen Rückübertragung des Eigentums an der Wohnung Nr. 0 im Haus I-Straße in B verpflichtet ist.	53
	54

3.		
Der geltend gemachte Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 BGB und ist bis auf einen Tag berechtigt. Die Klägerin und ihr Ehemann haben die Beklagte mit anwaltlichem Schreiben vom 10.04.2012 aufgefordert, den Kaufvertrag rückabzuwickeln und den Kaufpreis unter Fristsetzung zum 26.04.2012 an sie zurückzuzahlen. Die Beklagte befindet sich damit seit dem 27.04.2012 -und nicht wie geltend gemacht seit dem 26.04.2012- im Verzug.	55	
4.		56
Die Beklagte hat das Rückabwicklungsbegehren der Klägerin und ihres Ehemanns, das ein hinreichend wörtliches Angebot im Sinne des § 295 BGB darstellt, mit Schreiben vom 26.04.2012 endgültig zurückgewiesen, so dass Annahmeverzug festzustellen war.	57	
5.		58
Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2 Ziffer 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO.	59	
6. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.	60	