

Rechtsprechung

Grundstücksbewertung

Grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bei Grundstückskaufverträgen

Bundesgerichtshof, Urteil vom 24.1.2014 – V ZR 249/12

Leitsatz

Ein besonders grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, das ohne das Hinzutreten weiterer Umstände den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten erlaubt, liegt bei Grundstückskaufverträgen grundsätzlich erst ab einer Verkehrswertüber- oder -unterschreitung von 90 % vor.

Der Sachverhalt (vereinfachte Darstellung)

Im August 2006 erwarb der Beklagte im süddeutschen Raum eine Eigentumswohnung nebst Tiefgaragenstellplatz für 53.000 €. Im November 2006, also nur drei Monate nach dem Erwerb, veräußerte er den Besitz zum Preis von 118.000 € an den Kläger.

Vor dem Landgericht Landshut nimmt der Kläger (Käufer) in der Folge den Beklagten (Verkäufer) auf Rückabwicklung des Vertrages und auf Schadensersatz in Anspruch. Begründet wird der Anspruch mit der sittenwidrigen Überhöhung des Kaufpreises.

Das Landgericht Landshut geht zu diesem Zeitpunkt auf Basis des eingeholten Gerichtsgutachtens, von einem Verkehrswert der Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz in Höhe von 65.000 € aus. Der vereinbarte Kaufpreis von 118.000 € liegt damit rund 82 % über dem vorgenannten Verkehrswert.

Das Urteil

Das Landgericht Landshut hat die Klage abgewiesen.

Im Berufungsverfahren weist das Oberlandesgericht München die Klage ebenfalls ab. Unverkennbar besteht zwischen Kaufpreis und Verkehrswert und damit zwischen Leistung und Gegenleistung ein **grobes**, aber dennoch nicht **grobes** Missverhältnis. Für eine Nichtigkeit des Vertrages nach § 138 Abs. 1 BGB müssten deshalb noch weitere Umstände hinzukommen, die den Vertrag insgesamt (subjektiv und objektiv) als sittenwidrig erscheinen lassen. Dies wäre insbesondere der Fall, wenn eine verwerfliche Gesinnung des Beklagten hervorgetreten ist. Als verwerfliche Gesinnung wird beispielweise die Ausnutzung einer Zwangslage oder Unerfahrenheit gesehen. Hierzu bestanden im Klageverfahren jedoch keine Anhaltspunkte.

Der Kläger holt im Rahmen des Berufungsverfahrens ein Privatgutachten ein. Dabei wird ein Verkehrswert von 61.000 € ermittelt. Auf Basis dieses Wertes liegt der vereinbarte Kaufpreis um etwa 93 % über dem Verkehrswert. Ausführungen des Klägers zu einem groben Missverhältnis auf Basis dieses Gutachtens weist das Berufungsgericht jedoch als verspätet zurück.

Der Senat des Bundesgerichtshofes hebt das Urteil des Oberlandesgericht München auf und verweist den Sachverhalt zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurück. Dabei weist der Senat unter anderem auf Folgendes hin:

Die auf das Privatgutachten gestützten Einwendungen des Klägers sind nicht als verspätet zurückzuweisen. Der Kläger war nicht gehalten, zur Erhebung fachlich fundierter Einwendungen gegen das gerichtliche Gutachten bereits in erster Instanz einen privaten Sachverständigen zu beauftragen.

Von einem besonders **groben** Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung kann bei Grundstücksgeschäften ausgegangen werden, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist, wie der Wert der Gegenleistung. Dies ist grundsätzlich erst ab einer Verkehrswertüber- oder -unterschreitung von 90 % erfüllt.

Liegt kein **grobes** Missverhältnis vor, kann allein aus dem Wertverhältnis von Leistung und Gegenleistung nicht der Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung des Beklagten gezogen werden. Die Behauptungs- und Darlegungslast trifft hier insoweit den Kläger.

Die abschließende Entscheidung des OLG München liegt nicht vor. Wird aber der im Privatgutachten ermittelte Verkehrswert der Höhe nach anerkannt, liegt offensichtlich ein grobes Missverhältnis (Leistung / Gegenleistung) vor. Damit wäre der Kaufvertrag nichtig bzw. unwirksam.

Urteilsanmerkungen



von Sparkassenbetriebswirt, Sachverständiger, Immobilienbewertung Rainer Priglmeier, ö.b.v. SV, Leiter der Niederlassung ECOVIS Consulting GmbH, Dingolfing, www.ecovis.com

1. Ein Kaufvertrag ist auf Basis der getroffenen Entscheidung nichtig, wenn ein **grobes** Missverhältnis zwischen Leistung (Kaufpreis) und Gegenleistung (Immobilie) besteht. Das **grobe** Missverhältnis bei Grundstücksgeschäften wird ab einer Über- und Unterschreitung des Verkehrswertes von 90 % erfüllt.
2. Ein **grobes** Missverhältnis zwischen Leistung (Kaufpreis) und Gegenleistung (Immobilie) besteht bei einer Verkehrswertabweichung kleiner als 90 %. Für eine Nichtigkeit des Kaufvertrages muss der Kläger die verwerfliche Gesinnung (bspw. Ausnutzung einer Zwangslage) behaupten und darlegen können.
3. Im Rahmen des Klageverfahrens wird ein Sachverständiger für Immobilienbewertung mit dem Gerichtsgutachten beauftragt. Bestehen an dem ermittelten Verkehrswert Zweifel, kann die Beauftragung eines Privatgutachters sinnvoll sein.
4. Bei Unsicherheiten über den tatsächlichen Verkehrswert der Immobilie beraten unabhängige Sachverständige für Immobilienbewertung bereits vor Kaufvertragsabschluss.
5. Entstehen nach der Beurkundung Zweifel über die Rechtmäßigkeit und Werthaltigkeit des Rechtsgeschäftes helfen auf Grundstücksrecht spezialisierte Fachanwälte.