

Über den Tisch gezogen?

Grundstücksvertrag: Kauf unter dem halben Marktpreis ist sittenwidrig

Wer seine Unterschrift unter einen Vertrag setzt, kann dies im Nachhinein nicht mehr rückgängig machen. Das gilt auch bei Grundstücksgeschäften. Wurde dabei jedoch gegen die guten Sitten verstoßen, kann der Vertrag unwirksam sein.

Geschäftliche Unerfahrenheit, psychischer Druck, Fehlvorstellungen über die tatsächlichen Verhältnisse – die Gründe sind zahlreich, warum jemand einen Vertrag unterschreibt, der sich im Nachhinein als wirtschaftlich höchst ungünstig erweist. Die dann aufkommende Vertragsreue allein kann aber die gegebene Zustimmung zum Vertrag nicht wieder aufheben. Es gilt zunächst der Grundsatz, dass die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen sind.

Widerrufsrecht nur bei Verbrauchern

Ausnahmen bestehen nur dann, wenn ein Rücktrittsrecht oder Widerrufsrecht entweder vertraglich vereinbart wurde, oder sich aus der gesetzlichen Regelung ergibt. Dies ist zum Beispiel der Fall bei so genannten Haustürgeschäften mit Verbrauchern, bei denen der Vertrag am Arbeitsplatz oder im Bereich der Privatwohnung oder bei einer im Interesse eines Unternehmens durchgeführten Freizeitveranstaltung (Kaffeefahrt) oder im Anschluss an ein überraschendes Ansprechen in Verkehrsmitteln oder im Bereich öffentlich zugänglicher Verkehrsflächen zustande gekommen ist.

Gleiches gilt für so genannte Fernabsatzverträge, bei denen der Vertragsschluss ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (zum Beispiel Telefonanrufe, Telefax, E-mail) zustande kommt. Weitere Sonderregelungen gelten für Verbraucherdarlehensverträge, für Teilzahlungsgeschäfte mit Verbrauchern, Ratenlieferungsverträgen beim Kauf von ausländischen Investmentanteilen und Anteilen an Kapitalanlagegesellschaften. Diese Widerrufsrechte gelten allerdings im Wesentlichen nur wenn man selbst als Verbraucher und nicht als Unternehmer den Vertrag abschließt.

Anfechtungsrecht bei Irrtum

Darüber hinaus kann ein Anfechtungsrecht bestehen, wenn man sich bei Abschluss des Vertrages im Irrtum befand. So zum Beispiel, wenn man die Adresse verwechselt und einen gleichna-



Unterschrieben ist unterschrieben – auch bei Grundstücksgeschäften. Ein Widerruf ist nur in Ausnahmefällen möglich. Foto: Wodicka

migen anderen Handwerker beauftragt oder aber wenn man sich verschreibt, verspricht oder vergreift, zum Beispiel einen Preis aus einer falschen Preisliste entnimmt. Wer allerdings einen Vertrag ungelesen unterschreibt hat in der Regel daraus kein Anfechtungsrecht.

Wer falsche Vorstellungen über die Vorteilhaftigkeit eines Geschäftes hatte, ist nicht zur Anfechtung berechtigt, da es sich insoweit um einen nach den gesetzlichen Regelungen unbeachtlichen Motivirrtum handelt. Wenn wirklich ein Anfechtungsfall vorliegt – der in der Praxis meist schwierig zu beweisen ist – so muss die Anfechtung unverzüglich erfolgen, sobald man seinen Irrtum erkannt hat.

In besonders krassen Fällen kann das Rechtsgeschäft allerdings von Anfang an nichtig und damit unwirksam sein. So ist ein Rechtsgeschäft, welches gegen die guten Sitten verstößt, nichtig. Dies gilt insbesondere, für Rechtsgeschäfte, durch welche jemand unter Ausbeutung der Zwangslage, Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche eines anderen sich oder einem Dritten für eine Leistung Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung stehen. Hierzu hat die Rechtsprechung schon eine Vielzahl von Entscheidungen getroffen. Dies beginnt bei wucherischen Bank-

zinsen über Eheverträge bis hin zum Mietwucher.

Sittenwidrige Grundstücksverträge

Mehrfach musste sich jüngst das Oberlandesgericht München auch mit der Sittenwidrigkeit von Grundstücksgeschäften auseinandersetzen. So hatte ein Landwirt einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines Gesamtgrundstückes unterschrieben, obwohl er nur eine Bauplatzparzelle hieraus veräußern wollte. Dem Landwirt war wohl infolge der Lesegeschwindigkeit des Notars oder infolge seines Grundvertrauens – da in der Vorbereitung bereits ein Anwalt an der Erstellung der Verträge mitgewirkt hat – der entscheidende Unterschied bei der Beurkundung nicht aufgefallen. Da er nach Bemerken seines Irrtums zu lange wartete, war eine Anfechtung nicht mehr möglich. Zudem erklärte der Vertragspartner, es sei aus Freundschaft oder sonstigen persönlichen Motiven eben absichtlich ein besonders günstiger Kaufpreis für das Gesamtgrundstück vereinbart worden.

Aber auch mit dem umgekehrten Fall musste sich das Gericht beschäftigen. Hier hatte ein Landwirt von einer älteren Dame – seiner Nachbarin – Flächen günstig erwerben können, da dieser daran gelegen war, dass ihr Betrieb fortgeführt wird. Als die Dame später einen Betreuer bekam, wollte die-

ser das Rechtsgeschäft nicht mehr gelten lassen.

In beiden Fällen stellte das Gericht entscheidungserheblich auf das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung ab. Ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders grob, so kann dies den Schluss auf besonders grobe Ausnutzung eines den Vertragspartner in seiner Entscheidungsfreiheit beeinträchtigenden Umstandes rechtfertigen. Von einem solchen groben Missverhältnis, das den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung zulässt, ist bei Grundstücksgeschäften dann auszugehen, wenn der Wert des Grundstückes knapp doppelt so hoch ist, wie der Wert der Gegenleistung (Kaufpreis).

Der halbe Marktwert ist die „Sittengrenze“

Das Gericht hat daher durch einen Sachverständigen den tatsächlichen Wert der Grundstücke bestimmen lassen. Da der tatsächliche Wert des Grundstückes mehr als 100 Prozent über dem vereinbarten Kaufpreis lag, ist das Gericht von einem sittenwidrigen Rechtsgeschäft ausgegangen, ohne das es weiter geprüft hat, ob tatsächlich eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten vorlag. Dieser Anscheinsbeweis der Sittenwidrigkeit kann natürlich durch den Begünstigten widerlegt werden. Im Streitfall muss er dann aber beweisen, dass dem Verkäufer die tatsächlichen Wertverhältnisse bewusst waren und es ihm darauf ankam, hier Werte gewissermaßen schenkweise zu überlassen. Bei Grundstücksgeschäften wird man daher gut beraten sein, dies in die notarielle Urkunde aufzunehmen.

Dieser Maßstab gilt nicht nur für Grundstücksgeschäfte, sondern zum Beispiel auch für Miet- und Pachtverhältnisse wenn hier der Pachtzins in ähnlich grobem Missverhältnis zum ortsüblichen Miet- und Pachtzins steht.

Aber auch wenn die 100%-Marke nicht überschritten wird, kann im Einzelfall das Rechtsgeschäft dennoch nichtig sein. Dann allerdings müssen weitere Umstände hinzukommen, die den Vertrag bei Zusammenfassung der subjektiven und objektiven Merkmale als sittenwidrig erscheinen lassen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten hervorgetreten ist, weil er etwa die wirtschaftlich schwächere Position des anderen Teils bewusst zu seinem Vorteil ausgenutzt oder sich zumindest leichtfertig der Einsicht verschlossen hat, dass sich der andere nur unter dem Zwang der Verhältnisse auf den für ihn ungünstigen Vertrag eingelassen hat.

Josef Deuringer

Rechtsanwalt, Augsburg