

ZfIR 2014, A 4

OLG Oldenburg: Kaufverträge über Eigentumswohnungen wegen Wuchers nichtig

Das OLG Oldenburg bestätigte im einstweiligen Verfügungsverfahren ein Urteil des LG Oldenburg und erklärte zwei Kaufverträge über zwei Eigentumswohnungen wegen Wuchers für nichtig (**OLG Oldenburg, Urt. v. 2.10.2014 - 1 U 61/14**).

Die Kläger waren Eigentümer zweier Eigentumswohnungen. Als sie in finanzielle Schwierigkeiten gerieten und die auf den Immobilien lastenden Kreditverbindlichkeiten nicht mehr bedienen konnten, drohte die Zwangsversteigerung. In dieser Situation bot ihnen die Beklagte, eine Wohnungsmaklergesellschaft mit Sitz in Oldenburg zunächst an, sie bei der Veräußerung ihrer Wohnungen zu unterstützen. Als die Maklerin bis zum Ablauf der Frist für einen freihändigen Verkauf der Wohnungen keine Käufer vermitteln konnte, bot sie selbst den Erwerb der Wohnungen an und erklärte gleichzeitig, diese an die Kläger wieder vermieten zu wollen. Die Kläger willigten ein und veräußerten die Wohnungen zu einem Preis von insgesamt 90 000 €. Der Erlös war gerade ausreichend, um die offenen Verbindlichkeiten tilgen zu können. Tatsächlich hatten die Wohnungen zum Zeitpunkt des Verkaufs nach den Feststellungen eines Sachverständigen einen Verkehrswert von 187 000 €. Der Senat nahm den seltenen Fall des Wuchers an. Leistung und Gegenleistung stünden in einem besonders groben Missverhältnis, da der tatsächliche Wert der Eigentumswohnungen mehr als doppelt so hoch sei, wie der vereinbarte Kaufpreis. Darüber hinaus habe die Maklerin eine auf einer Zwangslage beruhende besondere Schwächesituation der Kläger ausgenutzt. Sie habe gewusst, dass die Zwangsversteigerung der Immobilien unmittelbar bevorstehe und die Kläger damit rechneten, ihre Wohnungen zu verlieren und ausziehen zu müssen. Darüber hinaus habe die Maklerin die Wohnungen innerhalb von nur etwa fünf Monaten zu einem Gesamtkaufpreis von 160 000 € weiterveräußert. Zudem habe die Beklagte den Klägern den Rückkauf der Wohnungen zu einem Kaufpreis von insgesamt 150 000 € angeboten, als die Kläger den Geschäftsführer der Maklerin auf die Umstände des beabsichtigten Weiterverkaufs ansprachen.

Die Vereinbarung zum Abschluss des Mietvertrages mit den Klägern beseitige den wucherischen Charakter des Verkaufs nicht, so der Senat. Trotz Abschlusses der Mietverträge stand nicht fest, dass die Kläger auf Dauer bzw. zumindest für längere Zeit in den Wohnungen bleiben können. Vielmehr hatten die neuen Erwerber der Eigentumswohnungen bereits angekündigt, die Mietverträge wegen Eigenbedarfs zu kündigen.

Mit dem nicht mehr anfechtbaren Urteil wurde erreicht, dass in das Grundbuch ein Vermerk über den fehlerhaften Eigentumsübergang auf die Maklerin aufgenommen wurde. Die etwaige weitere Rückabwicklung des Kaufvertrages zwischen den Klägern und der Maklerin bedarf einer gesonderten Klärung.

(Quelle: Pressemitteilung des OLG Oldenburg vom 7.10.2014)