

GrundstückspreisVO v. 7. Juli 1942, RGBI I 451, §§ 4, 5;
BundesbauG v. 23. Juni 1960, BGBI I 341, §§ 185, 186 Nr. 65;
KRG 45 Art. IV

- a) Die Aufhebung der GrundstückspreisVO hat keine rückwirkende Kraft.
- b) Es wird daran festgehalten, daß die §§ 4, 5 GrdStPrVO auch bei Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken gelten, die der Genehmigung nach KRG 45 bedurften (vgl. Urt. des Senats v. 2. Dezember 1959 - V ZR 81/59 -, RdL 1960, 105).

BGH, Urt. v. 8. Februar 1961 - V ZR 118/59 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

V ZR 118/59

Verkündet am 8. Februar 1961
[REDACTED], Justizangestellter als
Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Wolfgang M [REDACTED] in S [REDACTED]-M [REDACTED],
[REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisions-
klägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Schreinerseheleute

1. Gottlieb K [REDACTED] in D [REDACTED],
Kreis B [REDACTED],
2. Katharina K [REDACTED] geb. Z [REDACTED],
ebenda,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisions-
beklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 1. Februar 1961 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag
und Dr. Mattern für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom
18. März 1959, den Parteien an Verkündungs Statt zugestellt
am 9. April 1959, aufgehoben. Die Beklagten werden auf die
Rechtsmittel in Abänderung des Urteils der 9. Zivilkammer
des Landgerichts Stuttgart vom 20. Mai 1958, verurteilt, an
den Kläger 800 DM nebst 4 % Zinsen seit 22. November 1957
zu bezahlen. Hinsichtlich der Restklageforderung von 500 DM
nebst Zinsen wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Beklagten tragen die bisherigen Kosten des Rechts-
streits zu 8/13, im übrigen wird die Entscheidung über die
Kosten dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Beklagten waren Eigentümer des Grundstücks Parzelle 810 (19,52 ar, Acker, Hutung, Unland im Stöckenwald) auf Gemarkung Deufringen. Dieses Grundstück sollte durch die Zeugin Hedwig L. [REDACTED] in S. [REDACTED], die Grundstücke zu Schwarzpreisen an Interessenten vermittelte, veräußert werden. Die Beklagten waren bereit, das Grundstück um DM 2 000 abzugeben; im übrigen überließen sie die Festlegung des Kaufpreises, seine Bestimmung im notariellen Kaufvertrag und die Höhe eines nicht protokollierten Schwarzpreises völlig der Frau L. [REDACTED]. Diese trat dem Kläger gegenüber erst als Eigentümerin und Verkäuferin auf; sie zeigte dem Kläger das Grundstück und erklärte ihm auch, es könne auf dem Grundstück ein Wochenendhaus erstellt werden. Im Anschluß an die Besichtigung am 12. Dezember 1956 wurde zwischen ihr und dem Kläger der handschriftliche Vertrag (28 GA) über das Grundstück geschlossen:

"zum Festpreis von DM 2 500,-
Vertragspreis DM 1 200".

Gleichzeitig bezahlte der Kläger an Frau L. [REDACTED] eine Anzahlung von DM 300.

Beim Abschluß des Kaufvertrags vor dem Notar H. [REDACTED] in S. [REDACTED] am 14. November 1956, zu dem der Beklagte zu 1 erschienen war, stellte sich zur Überraschung des Klägers heraus, daß in Wirklichkeit die Beklagten Eigentümer waren und als Verkäufer auftraten. Zusammen mit dem Kaufvertrag erklärte der Beklagte zu 1, gleichzeitig namens der beklagten Ehefrau, die Auflassung des Grundstücks. Nach § 2 des Vertrags wurde der Kaufpreis auf 1 200 DM bestimmt; er wurde entsprechend § 2 sofort an den beklagten Ehemann bezahlt. Gleichzeitig bezahlte der Kläger an Frau L. [REDACTED] den zwi-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

schen ihnen beiden als weiteren Kaufpreis vereinbarten Betrag in Höhe des Restbetrages von 1 000 DM. Da sich bald herausstellte, daß die Genehmigung zur Errichtung eines Wochenendhauses auf behördlichen Widerstand stieß, entspann sich ein Schriftwechsel zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 1, sowie der Zeugin L [REDACTED]. Laut Mitteilung des beklagten Ehemanns in den Schreiben vom 21. November und 9. Dezember 1956 hat ihm Frau L [REDACTED] von dem ihr übergebenen Überpreis in Höhe von 1 300 DM 800 DM weitergegeben. Der Vertrag vom 14. November 1956 ist im weiteren Verlauf gemäß Art. IV KRG Nr. 45 vom Bauerngericht genehmigt worden.

Nachdem die Baugenehmigung zur Errichtung eines Wochenendhauses versagt worden war, hat der Kläger am 22. November 1957 vorliegende Klage erhoben; er verlangt von dem Beklagten gemäß § 812 BGB i.V. mit §§ 4, 5 der Grundstückspreisverordnung 1 300 DM zurück. Er hat dementsprechend beantragt, die Beklagten zur Zahlung von 1 300 DM nebst 4 % Prozeßzinsen hieraus zu verurteilen.

Der Kläger macht geltend, Frau Lachenmaier sei Bevollmächtigte der Beklagten gewesen und habe in dieser Eigenschaft den nicht beurkundeten Kaufpreisteil von 1 300 DM in Empfang genommen. Die Provision von 500 DM habe sie von den Beklagten und nicht von ihm aus diesem Teil erhalten. Es sei offenkundig, daß die Parteien die Preisbehörde und das Finanzamt hätten täuschen wollen.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie halten die Grundstückspreisverordnung auf den Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke nicht für anwendbar, im übrigen machen sie geltend, sie hätten kein Interesse ge-

habt, den Kaufpreis zu niedrig anzugeben, da - was zutrifft - der Kläger im notariellen Vertrag die Grunderwerbsteuer übernommen habe. Er handle arglistig, wenn er zuerst wegen der fehlenden angeblich zugesicherten Eigenschaft habe vom Vertrage zurücktreten wollen, nun aber die Erhöhung der Grundstückspreise ausnützen wolle. Sie, die Beklagten, hätten auch nur 1 200 DM erhalten, Frau L. [REDACTED] sei ihre Maklerin, aber nicht ihre Bevollmächtigte gewesen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Im Berufungsverfahren hat der Kläger behauptet, das Grundstück sei nicht mehr als 1 200 DM wert, die Beklagten haben dagegen bestritten, daß der Wert in grobem Mißverhältnis zum Preis von 2 500 DM stehe.

Die Berufung des Klägers blieb ohne Erfolg.

Mit der gemäß § 546 Abs. 2 ZPO. zugelassenen Revision verfolgt er seinen Klageantrag weiter. Die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht führt zunächst aus:

Die Vorschrift des § 4 Grundstückspreisverordnung finde auf Veräußerungsverträge über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und damit auf den notariellen Kaufvertrag der Parteien keine Anwendung. Zwischen den Parteien bestehe noch kein wirksamer Kaufvertrag, da der formgerechte nicht gewollt, der mündliche (soll heißen: privatschriftliche), den Frau L. [REDACTED]

maier in Vertretung der Beklagten mit dem Kläger abgeschlossen habe, zwar dem wahren Willen der Parteien entspreche, aber wegen Formmangels nichtig sei. Der Auftrag der Beklagten an Frau L. [REDACTED] habe eine entsprechende Vollmacht in sich geschlossen, zumindest habe der beklagte Ehemann den privatschriftlichen Vertrag genehmigt, als er sich auf die Benachrichtigung der Frau L. [REDACTED] hin entschlossen habe, das Grundstück an den Kläger zu veräußern.

Gleichwohl könne der Kläger den Kaufpreis nach der derzeitigen Rechtslage nicht zurückfordern. Das Grundstück sei nämlich aufgelassen und der Kläger als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden und es bestehe die Möglichkeit, daß der mündliche (privatschriftliche) Kaufvertrag nach dem Kontrollratsgesetz Nr. 45 noch genehmigt und damit gemäß § 313 Satz 2 BGB gültig werde. Die im übrigen mangelfreie Auflassung, bei der die Parteien an dem mündlichen Vertrag noch festgehalten hätten, wäre wirksam, wenn nicht die erwähnte Genehmigung fehlte. Bis zu deren endgültiger Versagung sei somit der dingliche Vertrag schwebend unwirksam, so daß keine Partei von diesem Vertrag zurücktreten oder ihre Erklärung widerrufen könnte, vielmehr jede gehalten sei, durch Herbeiführung einer Entscheidung der Behörde den Schwebezustand zu beenden. Den hiermit auch für den mündlichen Vertrag bestehenden Schwebezustand könne keine Partei einseitig ändern, eine als Rücktritt zu deutende Erklärung sei auch nicht abgegeben worden. Solange der Rechtsgrund für die Geldzahlungen des Klägers noch in der Schwebe sei, könne er seine Leistungen nicht mangels eines Rechtsgrundes zurückfordern.

2. Die Unanwendbarkeit des § 4 der Grundstückspreisverordnung auf landwirtschaftliche Grundstücke begründet das Berufungsgericht folgendermaßen:

Veräußerungsverträge über landwirtschaftliche Grundstücke bedürften nur noch einer Genehmigung im Sinne des Art. IV KRG Nr. 45, die auch die Unbedenklichkeitsbescheinigung ersetze, wie sie für landwirtschaftliche Grundstücke an sich vorgesehen sei. Dabei habe die nach KRG Nr. 45 zuständige Behörde (Landwirtschaftsamt, Bauerngericht) zu prüfen, ob der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks stehe, oder ob der Ausführung des Rechtsgeschäfts ein sonstiges erhebliches öffentliches Interesse entgegenstehe (§ 11 Verordnung Nr. 166 des Landes Württemberg-Baden vom 16. Juli 1947, RegBl. S. 62). Hier könne auch die Frage des Kaufpreises von der Genehmigungsbehörde geprüft werden, die aber weder stellvertretende Preisbehörde noch als solche verpflichtet sei, das materielle Preisrecht anzuwenden. Das KRG Nr. 45 enthalte eine besondere Regelung über das Entgelt bei Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke, die den Zwang zur Anwendung des generellen Preiserhöhungsverbotes aufhebe (Art. XIV KRG Nr. 45). Die strikte Einhaltung des Stoppreises von 1936 könne auch nicht mehr als im öffentlichen Interesse gelegen erachtet werden.

Gegen eine Anwendung der Grundstückspreisverordnung auf landwirtschaftliche Grundstücke sprächen auch Lockerungen in der Preisbindung für Grundstücke, die nach verschiedener Richtung eingetreten seien, wie etwa in den Richtlinien für den Ankauf von Grundstücken für die Landbeschaffungsaufgaben des Bundes vom 24. Juli 1953, Bundesanzeiger Nr. 154 vom 13. August 1954 (Wert dort der Verkehrswert), § 10 des Baulandbeschaffungsgesetzes vom 13. August 1953 (Berücksichtigung seit 1936 eingetretener Änderungen), der Verordnung 1/55 vom 17. April 1955, Bundesanzeiger 1955 Nr. 75 (Abschaffung der Preisbindung bei Veräußerung von Grundstücken im Wege der Zwangsversteigerung) und § 18 Abs. 4 des Landbeschaffungsgesetzes vom 23. Februar 1957 (BGBl I 134, keine Anwendung der Preisvorschriften).

Die §§ 4 und 5 Grundstückspreisverordnung, fährt das Berufungsgericht fort, erreichten unter den heutigen Verhältnissen ihren Zweck auch nicht mehr, die Schwarzpreise würden allgemein gezahlt, was den Genehmigungsbehörden bekannt sei. Auch die Finanzämter hätten sich bereits formularmäßig auf die Schwarzpreise eingestellt.

Schließlich treffe auch einer der Gründe, die den Bundesgerichtshof veranlaßt hätten, an der weiteren Gültigkeit der §§ 4 und 5 festzuhalten, nicht zu. Die Gefahr, daß der Verkäufer das Grundstück wegen Nichtigkeit des Kaufpreises zurückfordern könne, dem Käufer aber nach §§ 134, 817 Satz 2 BGB die Rückforderung des Kaufpreises versagt bleibe (BGHZ 11, 90, 96) bestehe nicht, da mangels unmittelbarer Geltung der Preisgesetze für landwirtschaftliche Grundstücke die Bezahlung eines höheren Preises nicht gegen ein gesetzliches Verbot oder auch gegen die guten Sitten verstieße. Auch bei gegenteiliger Ansicht könne der Rückforderung des Verkäufers der Käufer die Arglisteinrede entgegensetzen, da er selbst dazu mitgewirkt habe, den Käufer in diese ungünstige Rechtsposition zu versetzen.

II.

Die Würdigung der Angriffe der Revision gegen das Berufungsurteil und seine von Amts wegen gebotene Überprüfung auf richtige Anwendung des materiellen Rechts ergibt:

1. Durch § 186 Nr. 65 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I 341), verkündet am 29. Juni 1960, ist die Grundstückspreisverordnung mit Wirkung vom 29. Oktober 1960 (§ 189 Bundesbaugesetz) aufgehoben worden. Nach § 185 Bundesbaugesetz, ebenfalls am 29. Oktober 1960 in Kraft getreten, sind auf den

Verkehr mit Grundstücken die Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936 sowie Preisvorschriften, die auf Grund der §§ 2, 3 des Preisgesetzes vom 10. April 1948 (WiGBI S. 27) erlassen worden sind, nicht mehr anzuwenden. Diese Maßnahmen des Gesetzgebers sind auf die Entscheidung des vorliegenden Falles jedoch ohne Einfluß, da sich die Aufhebungsvorschriften rückwirkende Kraft nicht beilegen. Es ist zwar ein Antrag auf Aufnahme einer Bestimmung, die die Fortwirkung der Rechtsfolgen der §§ 4 und 5 Grundstückspreisverordnung für die Zeit vor dem Inkrafttreten des Gesetzes ausdrücklich angeordnet hätte, im Ausschuß nicht angenommen worden (Deutscher Bundestag, 3. Wahlperiode 1957, 24. Ausschuß, Kurzprotokoll der 63. Sitzung 64/10 - Material zum Bundesbaugesetz, 2, 2, 1960 64/9). Dem Ausschußbericht insbesondere den Bemerkungen zu § 221 a und § 221 b, zu Drucksache 1794 3. Wahlperiode ist jedoch nichts dafür zu entnehmen, daß die gegenteilige Auffassung dazu geführt hätte, die beantragte Bestimmung nicht aufzunehmen. Vielmehr wurde im Ausschuß ein Antrag, daß die Aufhebung des Preisstops und die anderen Maßnahmen ohne Rückwirkung in Kraft treten müßten, angenommen (Kurzprotokoll wie oben 65/9) und erschien offenbar die Fortgeltung bis zum Inkrafttreten des Gesetzes auf Grund der allgemeinen Grundsätze über die Anwendbarkeit aufgehobener Gesetze bis zu ihrem Außerkrafttreten ausreichend. Soweit demnach Leistungen, für die § 5 der Grundstückspreisverordnung zutrifft, vor Außerkrafttreten dieser Verordnung erbracht worden sind, steht deren Aufhebung einer Rückforderung nicht im Wege, da der Anspruch schon vorher entstanden war.

2. Mit Recht rügt die Revision Verletzung der §§ 4 und 5 der Grundstückspreisverordnung durch das Berufungsurteil. Der erkennende Senat hat in seinem nach dem Berufungsurteil erlassenen Urteil vom 2. Dezember 1959, V ZR 81/59 (WM 1960, 263 = RdL 1960, 215 = MDR 1960, 391; vgl. auch Urteil vom 27. April

1960, V ZR 158/60, RdL 1960, 215) ausgesprochen, daß die §§ 4 und 5 Grundstückspreisverordnung auch bei Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken gelten, die der Genehmigung nach dem Kontrollratsgesetz Nr. 45 bedürfen. Der Senat hält an dieser Auffassung fest. Auf die Gründe des veröffentlichten Urteils ist zunächst zu verweisen. Darüber hinaus ist zu sagen: Auch wenn der mit §§ 4 und 5 beabsichtigte Zweck des Gesetzgebers sogenannte Schwarzkäufe zu verhindern, nicht oder nicht mehr erreicht werden sollte, würde das die Rechtswirksamkeit der Verordnung und die Pflicht der Gerichte, sie im Streitfall anzuwenden, nicht beeinträchtigen. Ohne rechtliche Bedeutung ist es auch, wenn die Genehmigungsbehörden sich, wie das Berufungsgericht glaubt, weitgehend darüber im klaren sein sollten, daß der ihnen angegebene Preis nicht der wahre, sondern vermutlich ein erheblich höherer vereinbart sei. Denn diese Behörden sind eben nicht in der Lage, den wahren Preis zu entdecken, und die §§ 4 und 5 der Grundstückspreisverordnung sollten gerade ein Mittel sein, das zur Offenbarung des wirklichen Preises schließlich führt. Die vom Berufungsgericht erwähnte, auch bei Behörden weit verbreitete Erkenntnis, daß die Bindung der Grundstückspreise unter den heutigen Verhältnissen nicht mehr aufrecht zu erhalten sei, die ja nunmehr auch zur Aufhebung der Preisbindung geführt hat, hatte sich auch nicht etwa zu der Rechtsüberzeugung verdichtet, daß die Grundstückspreisverordnung oder die Rechtsnormen, deren Einhaltung sie sichern sollte, nicht mehr in Kraft wären, so daß eine Abschaffung der Grundstückspreisverordnung durch Gewohnheitsrecht anzunehmen wäre. Was die landwirtschaftlichen Grundstücke im besonderen angeht, war ja gerade bei ihnen eine beunruhigende Erhöhung der Preise für solche zu beobachten, die als Bauland verkauft werden sollten. Dieser Umstand läßt es als im Willen des Gesetzgebers gelegen erscheinen, daß bis zu dem Bundesbaugesetz, von dessen Bestimmungen der Gesetzgeber sich eine preisregelnde

Wirkung für Bauland versprach, zur Kontrolle der Preise bestimmte gesetzliche Vorschriften, deren Anwendungsmöglichkeit mangels ausdrücklicher gesetzlicher Regelung durch Auslegung festgestellt werden muß, auch im landwirtschaftlichen Bereich angewendet werden.

Zu den Darlegungen des Berufungsgerichts hinsichtlich der Rückforderung genügt es in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß der Senat in seiner Entscheidung BGHZ 11, 90, 96 lediglich die Vorstellung des Gesetzgebers bei der Schaffung der §§ 4 und 5 Grundstückspreisverordnung wiedergegeben hat.

3. Von der vorerwähnten Rechtsauffassung des erkennenden Senats aus ist der notarielle Vertrag, wenn die Vertragsteile das Entgelt in ihm (1 200 DM) in Täuschungsabsicht geringer als das tatsächlich vereinbarte haben beurkunden lassen, gültig und die Beklagten haben den Unterschiedsbetrag ohne rechtlichen Grund erhalten (§ 812 BGB), da der privatschriftliche Vertrag nach den §§ 313, 125 BGB nichtig ist und, wie § 5 der Grundstückspreisverordnung ergibt, durch Auflassung und Eintragung, auch abgesehen von der Genehmigungspflicht nach Art. IV KRG Nr. 45, nicht geheilt werden könnte.

Nach den Feststellungen des Berufungsurteils haben die Beklagten den vollen Unterschiedsbetrag von 1 300 DM empfangen. Im Tatbestand des Berufungsurteils ist festgelegt, daß die Beklagten bereit waren, das Grundstück um 2 000 DM abzugeben, im übrigen aber die Festlegung des Verkaufspreises, seine Bemessung im notariellen Vertrag und die Höhe eines nicht protokollierten Schwarzpreises völlig Frau L. [REDACTED] überließen. Wie dies zu verstehen ist, ergeben die Urteilsgründe S. 9, nämlich als eine Vollmacht an Frau L. [REDACTED], einen Schwarzpreis zu vereinbaren und den 2 000 DM übersteigenden

Teil des Schwarzpreises als Vermittlungsgebühr zu behalten. Es ist also so anzusehen, als hätten die Beklagten den Unterschiedsbetrag von 1 300 DM empfangen, jedoch 500 DM an Frau L. [REDACTED] bezahlt. Es ist auch für den Rückforderungsanspruch des Klägers unschädlich, daß man aus den Versagungsgründen des Art. IV KRG Nr. 45 lediglich den Schluß ziehen kann, es solle zwar ein Verkauf zu einem unangemessen hohen Preis mittels Versagung der Genehmigung verhindert werden, ein solcher Kaufabschluß sei jedoch nicht verboten (Palandt, BGB § 134 Anm. 2 b; Urteil des Senats vom 19. März 1958, V ZR 62/57, LM BGB § 134 Nr. 30). Selbst wenn der Unterschiedsbetrag zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit in Kenntnis ihres Nichtbestehens geleistet wäre, wäre doch § 814 BGB nach dem oben erwähnten Urteil des erkennenden Senats vom 2. Dezember 1959 nicht anwendbar.

Die Beklagten haben bestritten, bei der unrichtigen Beurkundung des Kaufpreises in Täuschungsabsicht gehandelt zu haben. Das Berufungsgericht hat in dieser Hinsicht nichts festgestellt und brauchte es auch von seinem Rechtsstandpunkt aus nicht. Da jedoch die Beklagten nach den Feststellungen des Berufungsgerichts Frau L. [REDACTED] den Auftrag zur Vermittlung des Kaufes mit dem Ergebnis von 2 000 DM für sich selbst gegeben haben und mit ihrem Einverständnis der notarielle Vertrag nur einen Preis von 1 200 DM aufwies, außerdem in dem Kaufvertrag die Parteien die Genehmigung nach dem Kontrollratsgesetz Nr. 45 erbitten (§ 10), ergibt schon der unstreitige Sachverhalt in Verbindung mit den Feststellungen des Berufungsgerichts, daß die Parteien bei der Veranlassung der unrichtigen Beurkundung das Bewußtsein hatten, daß zumindest auch die für die Entscheidung über die Angemessenheit des Preises zuständige Behörde (Landwirtschaftsbehörde, Bauerngericht) getäuscht werden würde (BGHZ 7, 301).

Daraus ergibt sich, daß die Beklagten auf jeden Fall verpflichtet sind, den Betrag von 800 DM nebst Zinsen an den Kläger zu bezahlen. Daß der Kläger nach der Behauptung der Beklagten wegen der inzwischen gestiegenen Grundstückspreise am Vertrage festhält, läßt sein Klagebegehren noch nicht als gegen die guten Sitten verstoßend erscheinen.

Der an Frau L. [REDACTED] bezahlte Betrag von 500 DM ist gleichfalls, wie dargelegt, als an die Beklagten vom Kläger bezahlt zu behandeln. Die Beklagten haben das Geld jedoch nicht mehr, da Frau Lachenmaier es mit ihrem Einverständnis behalten hat. Das wäre nach § 818 Abs. 2, § 819 BGB belanglos, wenn die Beklagten durch die Annahme des Schwarzpreises gegen ein gesetzliches Verbot oder die guten Sitten verstoßen hätten. Beide Voraussetzungen treffen jedoch nicht zu. Es fehlt auch an einer Behauptung des Klägers, daß die Beklagten sich beim Empfang der 500 DM über den Mangel des rechtlichen Grundes, d.h. die Unwirksamkeit der Überpreisvereinbarung im klaren gewesen wären. Das gilt auch für ihre Vertreterin Frau L. [REDACTED] (§ 166 BGB). Da jedoch gegen die Zahlungsfähigkeit der Frau L. [REDACTED] Bedenken bisher nicht erhoben sind, würde ein Anspruch der Beklagten gegen sie auf Rückzahlung des Maklerlohnes den Wegfall der Bereicherung ausschließen (RGKR BGB 11. Aufl. § 818 Anm. 44). Der Maklerlohn ist nach der Regel des § 652 BGB erst mit dem gültigen Abschluß des zu vermittelnden Verkaufes verdient, an dem es hier bezüglich des Vertrages über 2 500 DM fehlt. Die besondere Sachlage ließe aber auch eine Auslegung des Maklervertrages dahin zu, daß ohne Rücksicht auf die Wirksamkeit des (mündlichen) Kaufvertrags der lediglich tatsächliche Vollzug dieses Kaufgeschäftes (2 000 DM an die Beklagten) den Anspruch auf Maklerlohn begründen sollte, wobei es eine Frage weiterer Auslegung wäre, ob die für die Beklagten eintretende (und mit der Verurteilung nun eingetretene) Notwendigkeit der Rückzahlung eines Teiles des für sie zu erzielenden Erlöses

von 2 000 DM die Pflicht zur Rückzahlung des Maklerlohnes durch Frau L. [REDACTED] begründen sollte. Da die Auslegung von Verträgen dem Tatrichter vorbehalten ist und, wie dargelegt, von seiner Beurteilung die Entscheidung über das Bestehen der Klageforderung von 500 DM abhängt, war insoweit die Sache an das Berufungsgericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen. Dafür, daß die Beklagten bei Entrichtung des Maklerlohnes gewußt hätten, zu ihr nicht verpflichtet zu sein, fehlt es an einem Vortrag der Parteien.

III.

Demnach war zu entscheiden wie geschehen. Da die Beklagten in Höhe von 8/13 bereits endgültig unterlegen sind, war es angemessen, ihnen schon in dieser Höhe die bisherigen Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen (§§ 91, 92 ZPO). Im übrigen mußte die Kostenentscheidung dem Berufungsgericht überlassen werden.

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern