

78

Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: Verordnung über die Preisüberwachung und die
Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksver-
kehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451), §§ 4 und 5.

Rechtssatz: Die §§ 4 und 5 der Verordnung über die Preisüber-
wachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen
im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I,
451) sind rechtsgültig.

Aktenzeichen: V ZR 124/52

Urteil des BGH vom 20. November 1953 OLG Köln

Verkündet am
20. November 1953
Hoffmeister, Justizan-
gestellter als Urkunds-
beamter der Geschäfts-
stelle

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

In dem Rechtsstreit

der Witwe Johann K[REDACTED], Gertrud geb. Kl[REDACTED] in R[REDACTED]
bei O[REDACTED],

Beklagten, Widerklägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. Möhring -

g e g e n

die Ehefrau Landwirt Karl Kr[REDACTED], Maria geb. W[REDACTED] in
K[REDACTED] bei H[REDACTED]/S[REDACTED],

Klägerin, Widerbeklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 20. November 1953 unter Mitwirkung
des Bundesrichters Dr. v. Normann als Vorsitzender und der
Bundesrichter Dr. Heck, Schuster, Dr. Oechßler und Dr.
Großmann

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten und Widerklägerin ge-
gen das Urteil des I. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Köln vom 28. Mai 1952 wird auf ihre Kosten zurückge-
wiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 1. Februar 1951 schlossen die Parteien einen notariellen Vertrag, nach dem die Beklagte der Klägerin landwirtschaftliche Grundstücke im Gesamtflächengehalt von rund 7 Morgen um den Preis von 2.000,- DM verkaufte; weiter übernahm die Klägerin den Lastenausgleich für die Kaufgrundstücke. Anschliessend erklärten die Parteien die Auflassung. Die notarielle Urkunde gab das zwischen den Parteien mündlich Vereinbarte nicht richtig wieder. Neben der Zahlung von Geld war noch die Lieferung landwirtschaftlicher Erzeugnisse vereinbart (nach Angabe der Klägerin: ein Schwein, ein Wagen Stroh und zwei Sack Frucht im Gesamtwert von 300,- DM). Ausserdem waren sich die Parteien darüber einig, daß der bar zu entrichtende Kaufpreis nicht nur, wie notariell beurkundet, 2.000,- DM, sondern 5.700,- DM betragen sollte. Den Unterschied zwischen dem mündlich vereinbarten und dem beurkundeten Betrag mit 3.700,- DM bezahlte die Klägerin am Tage vor der notariellen Beurkundung, am 31. Januar 1951, an die Bevollmächtigte der Beklagten, ihre Nichte Frau Christine Kl[REDACTED].

Auf Verlangen der Beklagten schloss die Klägerin am 31. Januar 1951 ferner mit ihrem Schwager G[REDACTED] einen notariellen Grundstückstauschvertrag. Im Hinblick hierauf gab die Frau Kl[REDACTED] am 1. Februar 1951 vor der Beurkundung des Vertrages zwischen den Parteien einen Betrag von 50,- DM von den bereits bezahlten 3.700,- DM wieder zurück.

Bei der Beurkundung des Vertrages zwischen den Parteien bezahlte die Klägerin 1.000,- DM, am 28. März 1951 weitere 500,- DM; ausserdem lieferte sie landwirtschaftliche Erzeugnisse, die Einzelheiten über die Lieferung sind bestritten. Am 24. April 1951 mahnte die Beklagte die noch ausstehenden 500,- DM bei der Klägerin an. Diese verweigerte die Zahlung.



Darauf erwirkte die Beklagte am 7. Juni 1951 beim Amtsgericht Hennef eine einstweilige Verfügung des Inhalts, dass der Klägerin verboten wurde, die Kaufgrundstücke zu Eigentum zu erwerben, insbesondere bei dem Grundbuchamt Umschreibungsantrag einzureichen. Desungeachtet stellte die Klägerin am 8. Juni 1951 Umschreibungsantrag beim Grundbuchamt, und dieses trug anschliessend den Eigentumsübergang auf die Klägerin ein.

Mit der Klage verlangt die Klägerin auf Grund von § 5 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstössen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 idF vom 28. November 1952 (RGBl I 451; BGBl I 792) die von ihr geleisteten Zahlungen zurück, soweit sie den beurkundeten Kaufpreis übersteigen; sie beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 3.450,- DM nebst näher bezeichneten Zinsen zu verurteilen. Die Beklagte ist der Klage entgegengetreten; widerklagend fordert sie Rückauflassung der Kaufgrundstücke, hilfsweise Bewilligung der Berichtigung des Grundbuches dahin, dass sie wieder als Eigentümerin eingetragen werde. Sie ist der Ansicht, § 5 der genannten Verordnung, der § 817 Satz 2 BGB ausschliesse, belohne einen Rechtsbrecher auf Kosten des anderen; eine derartige Bestimmung sei sittenwidrig und könne nicht mehr angewandt werden. Weiter beruft sie sich auf Nichtigkeit des Vertrages wegen Formmangels hinsichtlich der Nebenabreden (Naturleistungen, Vereinbarung des Grundstückstausches mit Giesen) und wegen Fehlens der Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde für den wirklich vereinbarten Vertrag. Schliesslich ficht sie den Kauf wegen arglistiger Täuschung an mit der Behauptung, die Klägerin habe von vornherein die Absicht gehabt, sie um den nicht beurkundeten Teil des Kaufpreises zu bringen, auch macht sie geltend, das Vorgehen der Klägerin verstosse gegen die guten Sitten und stelle eine unzulässige Rechtsausübung dar.

Das Landgericht gab der Klage statt und wies die Widerklage ab. Das Oberlandesgericht wies die Berufung der Beklagten zurück, ließ jedoch die Revision zu. Mit ihr verfolgt die Beklagte ihre Anträge weiter. Die Klägerin hat um Zurückweisung des Rechtsmittels gebeten.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsurteil geht zuerst auf die Angriffe der Beklagten gegen die Verordnung vom 7. Juli 1942 (Preisüberwachungsverordnung) ein, die es auch in ihren §§ 4 und 5 für anwendbar hält. Unbestritten hätten die Parteien in Täuschungsabsicht gehandelt, als sie eine unrichtige Angabe über den Kaufpreis beurkunden ließen. Infolgedessen gelte der beurkundete Preis als vereinbart. Dies greife auch für die Genehmigung des Vertrages durch die Landwirtschaftsbehörde nach dem KRG 45 und der VO Nr 84 der britischen Militärregierung Platz; der Genehmigung sei der beurkundete und nicht der mündlich vereinbarte Preis zugrunde gelegt, demnach sei das zwischen den Parteien geltende Rechtsgeschäft genehmigt. - Unter "Entgelt" im Sinne des § 4 der genannten Verordnung sei nicht nur der bar zu entrichtende Teil des Kaufpreises zu verstehen, sondern auch etwaige Nebenleistungen, wie im vorliegenden Falle die vereinbarten Naturalleistungen; es führe nicht zur Nichtigkeit wegen Formmangels, wenn diese Nebenleistungen nicht beurkundet seien. - Hinsichtlich des Grundstückstauschvertrages zwischen der Klägerin und Giesen meint das Berufungsgericht, es handle sich nicht um eine Bedingung, sondern um eine Voraussetzung für den Abschluss des Vertrages zwischen den Parteien, so dass der Tauschvertrag zwar im Verhältnis der Klägerin zu Giesen der Form des § 313 BGB bedurft habe, nicht aber seine Beurkundung im Rahmen des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages notwendig gewesen sei. - Eine arglistige Täuschung verneint

das Berufungsgericht aus tatsächlichen Gründen: Es sei nicht erwiesen, dass die Klägerin von vornherein eine nicht vorhandene Vertragstreue vorgespiegelt, in Wahrheit jedoch die geheime Absicht gehabt habe, die Grundstücke zu dem beurkundeten Preise an sich zu bringen. - Die Ausübung des durch § 5 der Preisüberwachungsverordnung begründeten Rechts, den Überpreis zurückzufordern, sei nicht sittenwidrig, auch nicht deshalb, weil es der Klägerin ermögliche, die Grundstücke um einen Betrag zu erwerben, der weit unter dem angemessenen und preisrechtlich zulässigen Kaufpreis liege; übrigens sei anzunehmen, dass die Landwirtschaftsbehörde den mündlich vereinbarten Preis (6.000,- DM zuzüglich des Lastenausgleichs für 7 Morgen Land) nicht genehmigt haben würde. - Der Anspruch auf Herausgabe des "schwarzen" Kaufpreises sei nach §§ 812, 817 BGB begründet; § 814 BGB stehe nicht entgegen. Der bezahlte Überpreis betrage 3.150,- DM in bar, dazu 300,- DM als Wertersatz für gelieferte, aber von der Beklagten verbrauchte landwirtschaftliche Erzeugnisse; der Klaganspruch sei somit begründet. Die Widerklage sei unbegründet. Da die Beklagte den Kaufvertrag erfüllen, also der Klägerin das Eigentum verschaffen müsse, könne sie kein Recht daraus herleiten, dass die Klägerin entgegen der einstweiligen Verfügung vom 7. Juni 1951 ihre Eintragung im Grundbuch als Eigentümerin herbeigeführt habe und diese Umschreibung nach § 135 f BGB der Beklagten gegenüber unwirksam sei.

I.

Die Revision bittet in erster Linie um Nachprüfung, ob die §§ 4 und 5 der Preisüberwachungsverordnung als gültig anerkannt werden können.

Hinsichtlich des § 1 dieser Verordnung hat der Bundesgesetzgeber selbst zum Ausdruck gebracht, dass er seine Geltung annehme, denn er hat in § 4 der Verordnung PR Nr 78/52 über

die Aufhebung von Preisvorschriften für den Verkehr mit bebauten Grundstücken vom 28. November 1952 (BGBl I 792) den § 1 Satz 1 der VO vom 7. Juli 1942 neu gefasst. Bedenken gegen die Verordnung sind insoweit nicht bekannt geworden, mag auch die Anwendung dieser Bestimmung im einzelnen zu Zweifeln Anlass gegeben haben (Bayerisches Oberstes Landesgericht NJW 1953, 25 mit Anm von Haas). Was die im vorliegenden Falle strittigen §§ 4 und 5 der genannten Verordnung anbetrifft, so hat der erkennende Senat im Einklang mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone (OGHZ 1, 72 77; 4, 57 62 ff; DNotZ 1951, 85) wiederholt ausgesprochen, dass an ihrer Fortgeltung nicht zu zweifeln sei, ohne allerdings zu den jetzt von der Revision erhobenen Angriffen ausdrücklich Stellung zu nehmen (Urteile vom 18. Mai 1951 V ZR 12/50 = DNotZ 52, 26, LM § 2 Preisüberw.VO Nr 1; vom 17. Oktober 1952 BGHZ 7, 301 = LM § 4 Preisüberw.VO Nr 1 mit Anm von Pritsch; vgl auch BGHZ 5, 76 100 sowie die beiden Urteile vom 8. Mai 1953 V ZR 85/51 und vom 15. Mai 1953 V ZR 95/52, beide veröffentlicht in NJW 1953, 1301). Der Senat hält an dieser Auffassung fest.

In formeller Hinsicht bestehen gegen die Verordnung vom 7. Juli 1942 keine Bedenken. Sie ist von Göring in seiner Eigenschaft als "Beauftragter für den Vierjahresplan" erlassen worden auf Grund der Ermächtigung, die Hitler als "Führer und Reichskanzler" ihm in der Verordnung zur Durchführung des Vierjahresplanes vom 18. Oktober 1936 (RGBl I, 887) erteilt hatte; dass die letztgenannte Verordnung rechtsgültig war, hat der erkennende Senat bereits früher mit eingehender Begründung ausgesprochen (BGHZ 5, 76 90 ff). Die Revision hat die Frage aufgeworfen, ob nicht die in dieser Verordnung ausgesprochene Delegation ihrem Zweck nach dahin beschränkt gewesen sei, dass grundlegende Bestimmungen des Privatrechts nicht angetastet werden dürften; zu diesen Bestimmungen gehöre § 817 Abs 2 BGB.

Der Gedanke der Revision findet eine Stütze in dem Wortlaut der genannten Verordnung; danach sollte Göring die zur Erfüllung der ihm gestellten Aufgabe erforderlichen Maßnahmen treffen und soweit die Befugnis zum Erlass auch von Rechtsverordnungen haben. Allein auch wenn man der Revision zugibt, dass die Vollmachten Görings zur delegierten Rechtssetzung inhaltlich durch seine Aufgabe beschränkt waren, so kann doch nicht anerkannt werden, dass die Verordnung vom 7. Juli 1942 diese Schranken überschritten habe. Die Aufrechterhaltung des Preisstandes konnte der "Beauftragte für den Vierjahresplan" mit Recht als Teil seines Aufgabenbereichs betrachten; und wenn in diesem Zusammenhang eine Durchbrechung bürgerlich-rechtlicher Bestimmungen notwendig schien, so war auch eine solche Maßnahme durch die Ermächtigung gedeckt. Der Ausschluss des Rückforderungsrechts des Geleisteten bei beiderseitigem Verstoß gegen die guten Sitten, wie ihn § 817 Satz 2 BGB ausspricht, kann auch nicht als eine so grundlegende Bestimmung des bürgerlichen Rechts angesehen werden, dass sie für den "Beauftragten für den Vierjahresplan" schlechterdings unantastbar gewesen wäre.

Dieser Angriff der Revision ist nicht begründet. Dass die Verordnung kein nationalsozialistisches Gedankengut zum Ausdruck bringt und nicht unter diesem Gesichtspunkt gegen ihre Anwendung Bedenken bestehen, ist ständige Rechtsprechung (OGHZ 1, 72 77; OLG Frankfurt HJZ 1, 193). Die Revision hat in dieser Richtung auch keine Bedenken vorgebracht.

Brandt hat (MDR 1948, 165 77) Bedenken gegen die Geltung des § 5 der Verordnung vom 7. Juli 1942 aufgeworfen im Hinblick darauf, dass durch § 4 der Preisstrafrechtsverordnung vom 3. Juni 1939 idF vom 26. Oktober 1944 (RGBl I, 264) grundsätzlich die Abführung des Überpreises an das Reich vor

gesehen worden sei, was mit dem in § 5 der Preisüberwachungsverordnung dem Käufer gewährten Anspruch auf Herausgabe des Überpreises in Widerspruch stehe; § 4 der Preisstrafrechtsverordnung gehe als das jüngere Gesetz im Zweifel vor. Brandt führt aber selbst aus, dass die beiden Bestimmungen sich vereinigen liessen; komme es nicht zu einem Strafverfahren und damit zu einer Einziehung des Überpreises, so erscheine es immer noch vorteilhafter, dass er dem Käufer zufließe, als dass er dem Verkäufer verbleibe; Brandt ist daher der Ansicht, der Zivilrichter solle sich grundsätzlich auf den Boden des § 5 der Preisüberwachungsverordnung stellen. Tatsächlich sind die Bedenken von Brandt nicht begründet. § 5 Satz 2 der Preisüberwachungsverordnung ist mit § 4 der Preisstrafrechtsverordnung durchaus vereinbar, denn die letztere ordnet ausdrücklich an, dass von einer Abführung des Überpreises Abstand genommen werden soll, wenn er auf Grund eines rechtlich begründeten Rückforderungsanspruches an den geschädigten Käufer zurückerstattet ist; und auch nach Anordnung der Abführung kann der Geschädigte - also der Käufer - durch Vorlegung einer rechtskräftigen Entscheidung, die ihm ein Rückforderungsrecht zuerkennt, erreichen, dass die Abführung des Überpreises nicht vollzogen oder er aus dem bereits an das Reich abgeführten Mehrerlös befriedigt wird (§ 4 Abs 2 der Preisstrafrechtsverordnung idF vom 26. Oktober 1944). Die Neufassung der Preisstrafrechtsverordnung vom 26. Oktober 1944 sollte offenbar gerade klar stellen, dass die Einziehung des Mehrerlöses nicht erfolgen solle, wenn § 5 der Preisüberwachungsverordnung vom 7. Juli 1942 zur Anwendung kam; nach § 3 Abs 6 und 7 der Preisstrafrechtsverordnung idF vom 28. August 1941 (RGBl I, 539) war dies zweifelhaft gewesen (Wohlhaupt-Rentrop-Bertelsmann, Anm 1 zu § 5 der Preisüberwachungsverordnung; so auch Frie-mann-Pritsch bei Pfundtner-Neubert III e 13 Seite 336, Anm 1 zu § 5). Auch die §§ 49 ff des Wirtschaftsstrafgesetzes idF vom 25. März 1952 (BGBl I, 190), das an Stelle der Preis-

strafrechtsverordnung getreten ist, geben der Rückzahlung des Mehrerlöses an den Geschädigten den Vorrang vor der Abführung des Mehrerlöses an den Staat (Schneider, Wirtschafts-Kommentator C IV 2, Erläuterung zu § 50 WiStrG). Die Bedenken Brandts sind daher nicht begründet.

Tiefer greift das MDR 1952 Seite 613 veröffentlichte Urteil des Landgerichts Düsseldorf, das dem § 5 der Preisüberwachungsverordnung deshalb die Anerkennung versagt, weil er dem Käufer ermögliche, durch Aufdeckung des unter seiner Mitwirkung zustande gekommenen Schwarzkaufs sich die Vorteile dieses Geschäfts auf Kosten des Verkäufers zu erschleichen; eine Norm, die an die Unehrlichkeit einer Vertragspartei appelliere und praktisch den Betrug erlaube, taste die in Artikel 1 GrundG gewährleistete Würde des Menschen an und sei daher nichtig. Unter Bezugnahme auf dieses Urteil hat das Amtsgericht Fulda mit Beschluss vom 10. August 1953 die Frage, ob § 5 Abs 2 der Preisüberwachungsverordnung mit dem Grundgesetz vereinbar ist, dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ist noch nicht bekannt geworden.

Zu einer grundsätzlichen Stellungnahme dazu, unter welchen Voraussetzungen gesetzlichen Bestimmungen wegen eines gegen die guten Sitten verstossenden Inhalts die Geltung versagt werden kann, bietet der vorliegende Fall keinen Anlass. Die Verordnung vom 7. Juli 1942 ist kein Gesetz im formellen Sinne, dessen Nachprüfung auch unter dem Gesichtspunkt der Sittenwidrigkeit dem Bundesverfassungsgericht vorbehalten wäre (BVerfGE 1, 184 188; 202 206; 261 f), sondern eine Rechtsordnung, zudem vorkonstitutionelles Recht, auf welches sich nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts die Normenkontrolle nach Art 100 GrundG nicht erstreckt (BVerfGE 2, 124). Der Senat wäre also in der Lage, über die Geltung der

strittigen Bestimmung auch im verneinenden Sinn zu entscheiden. Die Nachprüfung führt jedoch dazu, die Fortgeltung zu bejahen.

Die von dem Landgericht Düsseldorf aufgeworfenen Angriffe, die die Revision sich zu eigen macht, sind nicht von der Hand zu weisen, aber bei näherer Betrachtung nicht begründet. Der Revision ist zuzugeben, dass der in § 5 Abs 2 der genannten Verordnung zugebilligte Rückforderungsanspruch hinsichtlich des über den beurkundeten Betrag hinaus mündlich vereinbarten "schwarzen" Kaufpreisteiles dem Käufer Anlass geben kann, das Schwarzgeschäft aufzudecken und damit dem Verkäufer den Überpreis wieder abzunehmen. Diese Wirkung hat der Gesetzgeber beabsichtigt. Damit hat er aber nicht ein treuwidriges Verhalten des Käufers belohnen wollen und "den Betrug erlaubt", wie das Landgericht Düsseldorf meint. Bei der Beurteilung der Verordnung vom 7. Juli 1942 darf nicht übersehen werden, wie die Rechtslage vor ihrem Erlass war. In der Rechtsprechung war die Auffassung durchgedrungen, dass bei Gütern, die Gegenstand des regelmässigen Handelsverkehrs waren, die Überschreitung des nach den preisrechtlichen Bestimmungen zulässigen Höchstpreises nicht zur Nichtigkeit des Geschäfts führe, vielmehr das Geschäft zu den preisrechtlich zulässigen Bedingungen aufrechtzuerhalten sei. Diese schon im ersten Weltkrieg (RGZ 88, 251) ausgesprochene Ansicht gründete sich darauf, dass der Zweck der Festsetzung von Höchstpreisen nicht der sei, den Warenumsatz zu unterbinden, vielmehr ihn zu fördern, aber nur unter Einhaltung der zulässigen Preise. Die Anwendbarkeit dieses Gedankens auf den Grundstücksverkehr war umstritten (RGZ 165, 385 /3937). In RGZ 166, 89 /95 ff und 168, 91 /967 hat das Reichsgericht nach anfänglichem Schwanken seine Übertragung auf Grundstücksverkäufe abgelehnt. Es hat erwogen: während Handelswaren bestimmungsgemäss früher oder später doch zu dem gesetzlich zulässigen Preise verkauft werden müssten, seien Grund-

stücke ihrem Wesen nach nicht zum Umsatz bestimmt, die Belange des Volksganzen forderten im Gegensatz zu Handelswaren bei Grundstücken nicht, dass sie dem Verkehr zugeführt werden. Andererseits sei die Höhe des erzielbaren Preises für den Entschluss des Grundstückseigentümers, überhaupt zu verkaufen, regelmässig von entscheidender Bedeutung, der preisrechtlich zulässige Preis häufig nicht ohne weiteres zu ermitteln; dem Verkäufer könne daher nicht zugemutet werden, sein Grundstück wider Erwarten zu einem geringeren als dem vorgesehenen Preis abzugeben. Würden Grund und Boden für öffentliche Zwecke notwendig gebraucht, so bestehe die Möglichkeit der Enteignung. Daher müsse es beim Schwarzverkauf von Grundstücken bei der aus § 134 BGB sich ergebenden Regel der Nichtigkeit eines preisrechtlich unzulässigen Kaufbetrages bleiben. Diese Rechtsprechung hatte beim Schwarzkauf, bei dem beide Parteien zu einer Falschbeurkundung des Kaufpreises zusammenwirkten, die Folge, dass eine Aufdeckung des wahren Sachverhalts den Käufer gefährdete: § 817 Satz 2 BGB versagte ihm den Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises, während bei Nichtigkeit auch der Auflassung der Verkäufer die Rückgabe des ihm verbliebenen Eigentums betreiben konnte, ohne dass § 817 Satz 2 BGB entgegen gestanden hätte. Der Käufer hatte daher allen Anlass, an der Verschleierung des wahren Sachverhalts mitzuwirken, obwohl in der Regel die Falschbeurkundung im Interesse des Verkäufers vorgenommen wurde, der einen höheren als den zulässigen Preis erzielen wollte. Die Anwendung der Vorschriften des bürgerlichen Rechts hatte daher ein "Bündnis der Vertragsparteien gegen die Preisbehörden" zur Folge, was die Arbeit der Preisüberwachungsstellen erschwerte und die Stabilität der Grundstückspreise gefährdete (Friemann DR 1942, 1075 1079). Dieses Bündnis der Parteien wollte der Gesetzgeber dadurch sprengen, dass er in §§ 4 und 5 der VO vom 7. Juli 1942 dem Käufer einen Anreiz gab, das Geschäft aufzudecken. In diesem Zusammenhang war die

Ausschaltung des § 817 Abs 2 BGB unausweichlich (Pritsch DJ 1942, 463 4667); sie schien umso leichter tragbar, als diese Bestimmung ohnehin umstritten war und häufig unbefriedigende Ergebnisse gezeitigt hatte (OGHZ 4, 57; Brandt aaO § 204). Eine Beschlagnahme des "Sündengeldes" schien praktisch nicht durchführbar und der "Appell an die Habsucht des Erwerbers" (Friemann aaO) nicht zu umgehen. Wenn der Gesetzgeber sich dazu entschloss, den Verkäufer in die Hand des Käufers zu geben, so nicht, um letzterem zu ermöglichen, diese Stellung zu missbrauchen, sondern in der Erwartung, dass schon das Bewusstsein einer solchen Möglichkeit den Verkäufer abhalten werde, sich überhaupt auf Schwarzverkäufe einzulassen (Friemann aaO: "Kein Eigentümer wird unter diesen Umständen einen Schwarzvertrag schliessen, dessen Vorteile der Käufer ihm jederzeit wieder rauben kann"; ebenso Friemann Zeitschr. Akad. f. DR 1942, 225 227). Wieweit der beabsichtigte Erfolg erreicht worden ist und in welchem Umfange Grundstücksverkäufer durch die in §§ 4 und 5 der Preisüberwachungsverordnung angedrohten Rechtsnachteile von Schwarzverkäufen abgehalten worden sind, lässt sich nicht überblicken. Dass Schwarzverkäufe trotz der Verordnung vom 7. Juli 1942 nicht aufgehört haben, sondern noch heute, mindestens soweit die Grundstückspreise noch gebunden sind, häufig vorkommen, lässt erkennen, dass die Verordnung vom 7. Juli 1942 nicht ausgereicht hat, die mit der Preisbindung verfolgten Zwecke gegenüber eigensüchtigen Interessen durchzusetzen; es kann jedoch dem Gesetzgeber ein Vorwurf nicht gemacht werden, wenn die von ihm getroffenen Massnahmen nur teilweise Erfolg gehabt haben. Das Berufungsgericht hat sich mit Recht auf den Standpunkt gestellt, dass der Verkäufer, der auf den Schwarzpreis ebensowenig Anrecht habe wie der Käufer, aber wirtschaftlich in der stärkeren Lage sei, sich nicht in sittenwidriger Weise benachteiligt fühlen dürfe, wenn der Gesetzgeber es vorgezogen habe, den Überpreis endgültig nicht ihm, sondern dem Käufer zukommen zu lassen.

Bemerkt sei noch, dass in Schrifttum und Rechtsprechung die entsprechende Anwendung der genannten Vorschriften auf Preisüberschreitungen beim Kauf anderer Gegenstände, insbesondere beweglicher Sachen vertreten worden ist, da in ihnen ein allgemeiner Rechtsgedanke zum Ausdruck gelangt sei (so KG HEZ 1, 98; OLG Frankfurt/M HEZ 2, 179; ebenso Brandt aaO; Paetow NJW 1948, 296; Bastian JR 1950, 17; dagegen OGHZ 4, 57 627 und OLG Celle NsRspfl 1949, 56). Daraus geht hervor, dass von einer allgemeinen Rechtsüberzeugung des Inhalts, die von der Preisüberwachungsverordnung in ihren §§ 4 und 5 zur Bekämpfung der Schwarzkäufe verwendeten Mittel seien unmoralisch und deshalb abzulehnen, nicht die Rede sein kann. Daher ist mit den Vorinstanzen davon auszugehen, dass die §§ 4 und 5 der PreisüberwachungsVO anwendbar sind.

Beizutreten ist dem Berufungsgericht auch darin, dass diese Bestimmungen auch auf den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken Anwendung finden (Lange-Wulff, HöfeO 3. Aufl Seite 459) und dass sie nicht dadurch hinfällig geworden sind, dass - - - - - durch die Anordnung über Preisbildung und Preisüberwachung nach der Währungsreform vom 25. Juni 1948 (GVBl VerWiGeb 61) Grundstücke vorübergehend aus der Preisbindung entlassen wurden, - - - da dieser Zustand mit der Anordnung vom 27. Dezember 1948 (GVBl VerWiGeb 1949, 12) ein Ende gefunden hat (Urteil des Deutschen Obergerichts vom 27. April 1949, Entscheidungssammlung des DOG Seite 169).

Die Revision hat insoweit keine Einwendungen erhoben.

II.

1. Nach § 4 der genannten Verordnung gilt bei einem nach Inkrafttreten des Preiserhöhungsverbots geschlossenen Vertrags das beurkundete Entgelt als vereinbart, wenn die Parteien in

Täuschungsabsicht ein geringeres als das vereinbarte Entgelt haben beurkunden lassen. Dass die Parteien im vorliegenden Fall in Täuschungsabsicht gehandelt haben, ist nach dem Berufungs-urteil unbestritten. Nähere Feststellungen darüber, wer ge-täuscht werden sollte, trifft das Berufungsgericht nicht; die in seinem Urteil in Bezug genommenen Schriftsätze der Parteien ergeben, dass eine Täuschung des Finanzamtes beabsichtigt war, wenngleich der Beweggrund von den Parteien verschieden angege-ben wird: Die Klägerin hat vorgetragen, mit der unrichtigen Beurkundung eines zu niedrigen Kaufpreises sei eine Steuer-ersparnis beabsichtigt gewesen, während die Beklagte die Dar-stellung gegeben hat, man habe den von der Klägerin übernom-menen Lastenausgleich möglichst niedrig halten wollen (Schrift-satz vom 28. Juni 1951 Bl 7 GA). Auf diese Beweggründe kommt es jedoch nicht an. Der Vorsatz, das Finanzamt zu täuschen, genügt; dass gerade die Preisbehörde getäuscht werden sollte, ist nicht erforderlich (RGZ 171, 22; Pritsch DJ 1944, 30 337; BGHZ 7, 302).

Dass ein geringeres als das wirklich vereinbarte Entgelt beurkundet worden ist, bedarf hinsichtlich des bar zu zahlenden Betrages keiner näheren Ausführung. Die Parteien haben bei dem Notar den Kaufpreis von 2.000,- DM beurkunden lassen, wäh-rend in Wahrheit der bar zu entrichtende Kaufpreis mindestens um 3.650,- DM höher sein sollte.

Dagegen hat die Beklagte geltend gemacht, dass die Be-stimmung des § 4 nur eine unrichtige Angabe des in Geld zu ent-richtenden Kaufpreises unbeachtlich mache, dass dagegen § 4 nicht zur Anwendung komme, wenn der Käufer sich neben einem Barbetrage noch zu anderen Leistungen verpflichte und diese nicht beurkundet worden seien. Das Berufungsgericht ist dem nicht gefolgt, sondern hat auch auf diesen Fall § 4 der Preis-überwachungsverordnung angewandt.

Dies greift die Revision an. In Anlehnung an das Urteil des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone vom 31. Mai 1950 (DNotZ 51, 85 = JR 50, 742 = MDR 50, 530) meint sie, die oben genannte Vorschrift habe nur die Bedeutung, dass beim Schwarzkauf keine der Parteien geltend machen könne, das vereinbarte Entgelt sei nicht in der durch § 313 BGB vorgeschriebenen Form beurkundet und der Vertrag daher nach § 125 BGB nichtig; die Bestimmung besage jedoch nicht, dass auch andere Mängel des Vertrages geheilt seien. Im vorliegenden Falle seien die Vereinbarungen der Parteien in doppelter Richtung nicht beurkundet worden: Einmal die Verpflichtung zu Naturalleistungen, sodann die Verpflichtung der Klägerin, den Grundstückstausch mit Giesen vorzunehmen. Dass diese Abreden nicht beurkundet worden seien, führe unabhängig von § 4 der Preisüberwachungsverordnung zur Nichtigkeit des Vertrages. Bei Nichtigkeit wegen Formmangels greife § 817 Satz 2 BGB wieder Platz.

Diese Erwägungen verkennen die Bedeutung des § 4 der Preisüberwachungsverordnung. Nach dem Wortlaut dieser Bestimmung, der insoweit Zweifeln keinen Raum lässt, gilt, wenn die Vertragsparteien in Täuschungsabsicht das Entgelt unrichtig beurkunden lassen, das beurkundete Entgelt als vereinbart. § 4 hat also materiellrechtliche Bedeutung (RGZ 171, 22; OLG Kiel SchlH 1946, 269). An Stelle des mündlich vereinbarten tritt kraft Gesetzes das beurkundete Entgelt; dieses ist zwar nicht vereinbart, aber das Geschäft ist so anzusehen, wie wenn es vereinbart worden wäre. § 4 der erwähnten Verordnung hat nicht nur die Folge, dass die Parteien sich nicht mehr darauf berufen können, dass das wirklich vereinbarte Entgelt nicht beurkundet, das beurkundete Entgelt nicht gewollt sei, sondern seine Wirkung geht darüber hinaus dahin, dass das zwischen den Parteien formlos Vereinbarte für ihr gegenseitiges Verhältnis vollständig bei Seite geschoben wird und die Parteien an dem beurkundeten Vertragsinhalt festgehalten werden.

Wenn die Revision demgegenüber das erwähnte Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 31. Mai 1950 heranzieht, so verkennt sie die Tragweite dieser Entscheidung. Die Besonderheit des dort zu entscheidenden Sachverhalts bestand darin, dass mündlich vereinbart war, ein Teil des Kaufpreises solle unter Verstoß gegen Bewirtschaftungsvorschriften durch Leistung bewirtschafteter Waren erbracht werden. Für diesen Sachverhalt hat der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, § 4 der VO vom 7. Juli 1942 könne nicht dazu führen, einen Vertrag aufrecht zu erhalten, bei dem nicht nur Preisvorschriften mißachtet, sondern zugleich gegen Bewirtschaftungsvorschriften verstossen und aus diesem Grunde Nichtigkeit nach § 134 BGB gegeben sei. Ein solcher Fall könnte hier in Betracht kommen, wenn die von der Klägerin zu leistenden Naturalien unter Verstoß gegen zwingende Bewirtschaftungsvorschriften hätten geliefert werden sollen. Dies ist jedoch nicht behauptet und nicht ersichtlich.

Unzutreffend ist die Ansicht der Revision, Sachleistungen fielen nicht unter den Begriff des "Entgelts" im Sinne des § 4 der Preisüberwachungsverordnung; darunter sei nur der Barpreis zu verstehen. Schon die Verwendung des Ausdrucks "Entgelt" anstelle des eher auf eine Geldleistung hinweisenden Wortes "Preis" deutet darauf hin, dass nicht nur der vom Käufer versprochene Geldbetrag, sondern ebenso andersartige von ihm zu erbringende Gegenleistungen unter den Begriff des "Entgelts" fallen sollten. Die gegenteilige Ansicht würde zu untragbaren Ergebnissen führen, da sie einer Umgehung der Preisbindung Tor und Tür öffnen würde. Dementsprechend unterscheidet auch § 3 des Gemeinschaftlichen Erlasses des Reichskommissars für die Preisbildung und des Reichsministers der Justiz zur Ausführung der Preisüberwachungsverordnung vom 8. Juli 1942 (DJust S 471) danach, ob der angesetzte Preis oder, falls eine andere Vertragsbestimmung preisrechtlich unzulässig ist, diese beanstandet werden muss; als Beispiel für letzten Fall erwähnt die genannte Bestimmung die Übernahme der Wertzuwachs-

steuer durch den Käufer. Dieser Erlass geht danach davon aus, dass der Begriff "Entgelt" im Sinne der Preisüberwachungsverordnung nicht auf Geldzahlungen beschränkt ist. Auch im Schrifttum wird ausgeführt, dass als Entgelt alle Leistungen des Erwerbs anzusehen sind (Wohlhaupt-Rentrop-Bertelsmann, Preisrecht V 1, Anm 1 zu § 2).

2. Irrig ist es auch, wenn die Revision in diesem Zusammenhang den Grundstückstauschvertrag der Klägerin mit Giesen heranzieht. Richtig ist, dass § 4 der VO vom 7. Juli 1942 nicht dazu führen kann, Verträge wirksam zu machen, bei denen abgesehen von der Preisabrede andere wesentliche Vertragsbestandteile nicht beurkundet und die wegen dieses Formmangels nichtig sind (RG Zeitschr. Akad.f.DR 1944, 13). Hätte die Verpflichtung der Klägerin, mit Giesen einen Grundstückstauschvertrag abzuschliessen, einen Bestandteil der gegenüber der Beklagten für die Auflassung der Grundstücke zu erbringenden Gegenleistung gebildet, so könnte die Frage aufgeworfen werden, ob dieser Formmangel durch § 4 der Preisüberwachungsverordnung gedeckt würde. Das Berufungsgericht hält es aber für erwiesen, dass es sich bei diesem Grundstückstauschvertrag nicht um eine rechtliche Bedingung, sondern um eine tatsächliche Voraussetzung für den Abschluss des Kaufvertrages zwischen den Parteien gehandelt hat, die zwar als Grundstückstauschvertrag zwischen der Klägerin und Giesen, nicht aber als Bestandteil des Kaufvertrages der Klägerin mit der Beklagten notariell beurkundet werden musste, es nimmt also an, dass der Abschluss des Grundstückstauschvertrages mit Giesen nicht in den Kreis der nach dem Kaufvertrage vom 1. Februar 1951 von der Klägerin zu erbringenden Leistungen gehören sollte. Eine derartige Vereinbarung ist zulässig (RGZ 103, 295); es ist Sache der Parteien, ob sie die Abrede, dass ein Vertragsteil mit einem Dritten einen Vertrag schliessen soll, in rechtlichen Zusammenhang mit dem zwischen ihnen geschlossenen Geschäft bringen oder nicht, so dass nur ein tatsächlicher Zusammenhang besteht (RGZ 103, 295).

145, 247). Auch an Dritte zu machende Leistungen bedürfen dann der Beurkundung nach § 313 BGB, wenn sie zu den Gegenleistungen gehören, die der Käufer gegenüber dem Verkäufer übernehmen, wenn dieser also einen eigenen Anspruch darauf erwerben soll, dass die Leistung an den Dritten bewirkt wird (IZ 1924 Sp 231; HRR 1928, 313). Ist dagegen eine Einbeziehung in den Zusammenhang von Leistung und Gegenleistung nicht beabsichtigt, so sind Sonderabmachungen mit Dritten formfrei, mag auch erst eine solche Sonderabmachung den Kaufabschluss ermöglicht haben (Warn 1912, 419). Werden äusserlich getrennte Verträge abgeschlossen, so spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass die Parteien selbständige Geschäfte gewollt haben (RGZ 103, 295). So liegt der Fall hier. Wenn das Berufungsgericht den Umständen entnimmt, dass ein rechtlicher Zusammenhang nicht begründet werden sollte, so handelt es sich um eine Auslegung der Parteivereinbarungen, die in der Revisionsinstanz nur beschränkt nachprüfbar ist. Es ist nicht erkennbar, dass diese Auslegung rechtlichen Bedenken unterliegen könnte. Auch dass nach Abschluss des Tauschvertrages mit Giesen Frau Klasen 50,-- DM des bereits bezahlten schwarzen Kaufpreisteiles wieder zurückbrachte, zwingt nicht zu einer anderen Beurteilung. Die Revision hat auch nicht gerügt, dass das Berufungsurteil sich mit dieser Tatsache nicht ausdrücklich auseinandergesetzt hat.

3. Die Revision hat geltend gemacht: Der zwischen den Parteien wirklich geschlossene Vertrag sei von der Landwirtschaftsbehörde nicht genehmigt. Aus § 4 der Preisüberwachungsverordnung dürfe nicht geschlossen werden, dass der beurkundete Vertrag für das Genehmigungsverfahren anstelle des wirklich vereinbarten Vertrages trete. Gerade für die Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde bestünden gegen diese Annahme Bedenken. § 4 der genannten Verordnung betreffe nur die preisrechtliche Prüfung; die landwirtschaftlichen Belange seien in dieser Bestimmung nicht berücksichtigt. Ein schwerer Verstoss gegen die geltenden Gesetze, wie es ein Grundstücksschwarzkauf sei, schlies-

se die Wirtschaftsfähigkeit des Käufers aus. Die Landwirtschaftsbehörden müssten daher alles Interesse daran haben, zu verhindern, dass ein Schwarzkäufer landwirtschaftliche Grundstücke erwerbe; im Gegenteil bestehe vom Standpunkt der Landwirtschaft aus aller Anlass, es bei der allgemeinen Regel zu belassen, dass die unrichtige Beurkundung des Preises das Geschäft nichtig mache. Diese Regel schütze auch allein die vielfach im rechtsgeschäftlichen Verkehr unerfahrene ländliche Bevölkerung vor betrügerischen Machenschaften Kauflustiger.

Nach Art III, 6 der zur Ausführung des Kontrollratsgesetzes Nr 45 ergangenen VO Nr 84 der Britischen Militärregierung ersetzt bei landwirtschaftlichen Grundstücken die Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde jede nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigung; die dort vorgesehenen Ausnahmen kommen hier nicht in Betracht. Dies gilt auch für die preisrechtliche Zustimmung zu dem Geschäft. Solange die Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde nicht erteilt ist, ist der Vertrag schwebend unwirksam. Im vorliegenden Falle hat die Landwirtschaftsbehörde den notariell beurkundeten Vertrag genehmigt; entspräche er dem zwischen den Parteien wirklich Vereinbarten, so wäre kein Zweifel, dass diese Genehmigung die schwebende Unwirksamkeit beendet hätte und der Vertrag voll wirksam geworden wäre. Nach § 4 der Preisüberwachungsverordnung gilt aber auch insoweit der beurkundete Vertrag als vereinbart; für das Verhältnis zwischen den Parteien tritt der beurkundete Vertragsinhalt in jeder Richtung an die Stelle des mündlich vereinbarten. Die Genehmigung des beurkundeten Vertrages hat zur Folge, dass er in gleicher Weise wie ein wirklich vereinbarter Vertrag voll wirksam wird. Dem Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken eine Sonderstellung einzuräumen, für die das Gesetz keinerlei Anhaltspunkte bietet, besteht keine Möglichkeit; die Ausführungen der Revision geben hierzu auch keinen Anlass. Das gilt auch für die von der Revision hervorgehobene

angeblichen landwirtschaftsrechtlichen Interessen. Ob dem Schwarzkäufer wegen seiner Teilnahme an einem Preisverstoß die Wirtschaftsfähigkeit abgesprochen werden muss, ist fraglich; es wird stets auf den Einzelfall ankommen, und gegen die Persönlichkeit eines unter Überschreitung der Preisvorschriften und Falschbeurkundung des Kaufpreises Grundstücke verkaufenden Landwirts würden keinesfalls geringere Einwendungen erhoben werden können, als gegen die Persönlichkeit eines mitwirkenden Käufers. Die von der Revision vorgetragenen Gedanken werfen die Frage auf, ob nicht die durch Falschbeurkundung des Kaufpreises bewirkte Täuschung die Landwirtschaftsbehörde berechtigen könnte, die erteilte Genehmigung als erschlichen zu widerrufen. Ob ein solcher Widerruf zulässig wäre und welche Folgen er hätte, kann im vorliegenden Fall dahinstehen, da die Landwirtschaftsbehörde die von ihr erteilte Genehmigung nicht widerrufen oder zurückgenommen hat. Die Beklagte hat keinen Anspruch darauf, dass die Landwirtschaftsbehörde eine solche Maßnahme ergreift, und ebensowenig kann sie der Klägerin einen Vorwurf daraus machen, wenn diese sich auf die erteilte Genehmigung beruft.

4. In letzter Linie hat die Beklagte geltend gemacht, das beurkundete und nach § 4 der VO vom 7. Juli 1942 maßgebende Entgelt bleibe hinter dem angemessenen Preise erheblich zurück; es sei eine unzulässige Rechtsausübung, wenn die Klägerin diese Bestimmung ausnutze, um die Kaufgrundstücke zum Schaden der Verkäuferin billig an sich zu bringen. Mit Recht weist das Berufungsurteil demgegenüber darauf hin, dass dieser Vortrag nicht ausreicht, es als sittenwidrig erscheinen zu lassen, wenn die Klägerin von den ihr durch das Gesetz ausdrücklich eingeräumten Befugnissen Gebrauch macht. Ein betrügerisches Handeln der Klägerin hat der Berufsrichter aus tatsächlichen Gründen nicht feststellen zu können geglaubt; Angriffe hiergegen hat die Revision nicht erhoben. In dieser Hinsicht

und in den Folgen, die aus der Anwendung der §§ 4 und 5 der VO vom 7. Juli 1942 sich für Klage und Widerklage ergeben, ist dem Berufungsurteil lediglich beizutreten.

Nach dem Ausgeführten ist die Revision nicht begründet. Sie musste daher mit der aus § 97 ZPO sich ergebenden Kostenfolge zurückgewiesen werden.

Dr. v. Normann

Dr. Heck

Schuster

Dr. Oechler

Dr. Großmann