

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_127/64

URTEIL

Verkündet am

17. Mai 1967

H i r t h ,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Elisabeth W [REDACTED] geb. B [REDACTED]
in M [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Hans S [REDACTED] in M [REDACTED],
N [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Mai 1967 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 1 b Zivilsenat - vom 3. Juni 1964 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen Vertrag vom 20. Dezember 1957 verkauften die Beklagte und ihr inzwischen verstorbener Ehemann ein unbebautes Grundstück an den Kläger und dessen Ehefrau. Die Käufer wurden am 30. Januar 1958 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. In dem Kaufvertrag ist ein Preis von 20 000 DM angegeben. Die Vertragspartner hatten jedoch ein zusätzliches Schwarzgeld von 10 000 DM vereinbart. Auch diese 10 000 DM haben die Grundstückserwerber gezahlt. Sie haben 1958 einen Teil des Kaufgrundstücks weiterveräußert und außer dem beurkundeten Preis von 19 000 DM weitere 6 000 DM schwarz erhalten. Das Landgericht Mannheim hat sie am 21. Mai 1963 - 8 O 303/62 - zur Rückzahlung dieser 6 000 DM an ihre Käufer verurteilt.

Mit der gegen beide Verkäufer gerichteten Klage hat der Kläger, dem seine Ehefrau alle Ansprüche aus dem Kauf abgetreten hat, Rückzahlung des Schwarzpreises von 10 000 DM verlangt und beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 10 000 DM nebst 6 % Zinsen seit Klagerhebung zu verurteilen.

Die Beklagten haben gebeten, die Klage abzuweisen. Sie haben ausgeführt, mit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes sei § 817 Abs. 2 BGB wieder anwendbar geworden und zwar auch auf früher entstandene Rückforderungsansprüche; es handle sich hier nicht um ein bereits abgeschlossenes Rechtsverhältnis.

Das Landgericht hat der Klage im wesentlichen stattgegeben; es hat nur die 4 % übersteigende Zinsforderung aberkannt. Die Beklagten haben gegen das Urteil Berufung eingelegt. Das Oberlandesgericht hat das Rechtsmittel als unbegründet zurückgewiesen.

Dagegen haben die Beklagten Revision eingelegt. Während des Revisionsverfahrens ist der beklagte Ehemann verstorben. Die beklagte Ehefrau hat ihn allein beerbt und führt den Rechtsstreit fort. Sie begehrt weiterhin die Abweisung der Klage. Der Kläger bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.



Entscheidungsgründe:

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Die Klage sei nach § 5 der Grundstückspreisverordnung begründet. § 817 Satz 2 BGB stehe dem Verlangen des Klägers nicht entgegen. § 5 GrdStPrVO sei auch dann anwendbar, wenn feststehe, daß die zuständige Behörde den nicht beurkundeten höheren Kaufpreis gebilligt hätte. § 186 Nr. 65 BBauG habe jene preisrechtlichen Vorschriften erst mit Wirkung vom 29. Oktober 1960 ab aufgehoben. Zu diesem Zeitpunkt sei das Kaufgeschäft vom 20. Dezember 1957 bereits restlos abgewickelt gewesen.

B) Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision haben keinen Erfolg.

1. Sie stellt insbesondere den Standpunkt des Oberlandesgerichts zur Überprüfung, es handle sich um ein abgeschlossenes Rechtsverhältnis, die "nachträgliche Klage auf Rückzahlung stelle keine Fortsetzung des früheren Rechtsgeschäfts dar." Sie meint ferner, selbst wenn § 5 GrdStPrVO die Grundlage für einen Rückzahlungsanspruch darstellte und eine solche Forderung bereits mit Abschluß des Rechtsgeschäfts oder Erbringung der zu beanstandenden Mehrleistung erhoben werden konnte, insoweit also in jenen Zeitpunkten entstand, habe dies doch immer nur mit der Einschränkung gelten dürfen, daß der Anspruch auch wirklich nach außen erkennbar erhoben wurde. Solange dies nicht geschehen sei, habe es sich nicht um ein vollwirksames "Entstehen" des Anspruchs und um ein bereits abgeschlossenes Rechtsgeschäft gehandelt.

Wie der Senat in seinem Urteil vom 8. Februar 1961 - V ZR 118/59, IM PreisüberwVO § 4 Nr. 11 näher dargelegt hat, legen sich die Vorschriften zur Aufhebung der Grundstückspreisverordnung keine rückwirkende Kraft bei (vgl. auch die Urteile des Senats vom 28. Oktober 1964 - V ZR 236/62 S. 4/5 und vom 13. Juli 1966 - V ZR 9/64 S. 11; ferner Kieninger in Anm. zu zwei Entscheidungen der Oberlandesgerichte Düsseldorf und Köln in NJW 1961, 2208). Im Urteil des erkennenden Senats vom 8. Februar 1961 ist weiterhin ausgesprochen, daß Leistungen, auf die § 5 GrdstPrVO zutrifft und die vor Außerkrafttreten dieser Verordnung erbracht worden sind, zurückgefordert werden können, da die Rückforderung schon vor Aufhebung der Verordnung entstanden war. An dieser Auffassung hält der Senat fest. Zutreffend bemerkt die Revisionsbeantwortung, dem Bundesbaugesetz könne nichts dafür entnommen werden, daß seine Aufhebungsvorschriften den Wegfall einer bestehenden Forderung bewirken sollten, worauf die Revision hinaus will. Im Urteil vom 13. Juli 1966 aaO hat der Senat ausgeführt, daß abgewinkelte Kaufvertragsverhältnisse von den Aufhebungsbestimmungen des Bundesbaugesetzes nicht berührt werden und das Kaufgeschäft mit dem Abschluß des Vertrags, der Genehmigung des beurkundeten Preises, dem Vollzug im Grundbuch und der Zahlung des Kaufpreises abgewickelt ist. Den bereits vor Inkrafttreten jener Bestimmungen des Bundesbaugesetzes entstandenen Anspruch auf Rückzahlung des überhöhten Kaufpreisteils berührt den Gründen jenes Urteils zufolge eine etwa nachträglich eingeholte und erteilte Genehmigung des v e r - e i n b a r t e n Preises nicht. Es spielt ferner

keine Rolle, ob die Rückforderung vor oder erst nach Inkrafttreten der Aufhebungsvorschriften des Bundesbaugesetzes geltend gemacht worden ist. Die von der Revision vertretene Ansicht, zum "vollwirksamen Entstehen" des Anspruchs nach § 5 GrdStPrVO sei erforderlich gewesen, daß er "auch wirklich nach außen erkennbar geltend gemacht worden war", findet in der Grundstückspreisverordnung keine Stütze. Erfolglos muß weiter das Bemühen der Revision bleiben, aus dem Wortlaut des § 5 GrdStPrVO (...."k a n n der Leistende zurückfordern") herzuleiten, es komme auf die Frage der Rückwirkung der Aufhebungsvorschriften gar nicht an, wenn die Rückforderung nicht bis zum Außerkrafttreten der Vorschrift geltend gemacht worden ist, dem ursprünglich Berechtigten werde zulässigerweise nur etwas für die Zukunft genommen, was geltend zu machen in der Vergangenheit bereits in seinem Belieben gestanden hätte, ohne daß diese Geltendmachung erfolgt wäre. Wenn § 5 GrdStPrVO bestimmt, der Leistende könne das Entgelt nach allgemeinen Vorschriften zurückfordern, ist damit lediglich zum Ausdruck gebracht, daß es sich um einen gewöhnlichen Anspruch handelt. Mit der Revisionsbeantwortung ist der Beklagten entgegenzuhalten, es wäre "eine Anomalie", daß ein Anspruch erst mit der Geltendmachung zur Entstehung gelange.

2. Weiterhin rügt die Revision, daß das Oberlandesgericht § 242 BGB nicht angewendet hat. Sie meint, der nach Aufhebung der Grundstückspreisverordnung erhobenen Rückforderung würde jedenfalls der Gesichtspunkt der Verwirkung entgegenstehen, wobei die neben der

Untätigkeit des Gläubigers üblicherweise zu fordernden Umstände allein schon in der Nichtausnutzung der an sich gesetzlichen Ausnahmenvorschrift, insbesondere innerhalb des vom Bundesbaugesetz eingeräumten und ausreichenden Übergangszeitraumes (zwischen Verkündung und Inkrafttreten) zu sehen seien. Die Klage sei erst Ende Mai 1963, also über 2 1/2 Jahre nach Außerkrafttreten der Grundstückspreisverordnung, erhoben worden. Der Kläger sei von seinen Käufern bereits 1960 um Rückzahlung des seinerseits geforderten Schwarzpreises angegangen worden. Er hätte also Veranlassung gehabt, schon damals seine Rückforderung gegen die Beklagten zu erheben. Er sei aber erst im Februar 1963 an die Beklagten herantreten. Bei Ausübung seiner Fragepflicht (§ 139 ZPO) hätte das Berufungsgericht von den Beklagten näher erfahren, wie verzögerlich sich der Kläger bei Geltendmachung der Rückforderung verhalten hätte.

Demgegenüber ist darauf hinzuweisen, daß der Anspruch aus § 5 GrdstPrVO nicht befristet ist. Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsirrtum in der Verfolgung der den Käufern erwachsenen Rechte keinen Verstoß gegen § 242 BGB erblickt. Die Beklagten haben in den Vorinstanzen Tatsachen, die eine Anwendung dieser Bestimmung zu rechtfertigen vermöchten, nicht vorgetragen. Sie haben auch den jetzt von der Revision hervorgehobenen Gesichtspunkt der Verwirkung nicht erwähnt. Vergeblich rügt die Revision in diesem Zusammenhang, daß den Beklagten das Urteil des Landgerichts Mannheim vom 21. Mai 1963 - 8 O 303/62 - nicht zugänglich gemacht worden sei. Die Kläger haben in der am 31. Mai 1963 bei Gericht eingegangenen Klage angeführt, sie hätten die Beklagten wieder-

holt vergeblich zur Rückzahlung aufgefordert und auf die Begründung des Urteils des Landgerichts Mannheim 8 O 303/62 vom 21. Mai 1963 verwiesen. Eine Abschrift dieses Erkenntnisses befindet sich in den erstinstanzlichen Akten. Die Beklagten sind dem Klagvortrag nicht entgegengetreten. Das Landgericht hat in seinem im vorliegenden Prozeß ergangenen Urteil auf jenes Erkenntnis vom 21. Mai 1963 Bezug genommen. Die Beklagten haben dies in der Berufungsbegründung nicht beanstandet und insbesondere nicht bemerkt, daß ihnen das vom Landgericht erwähnte Erkenntnis unbekannt sei. Sie haben auf das "Parallelverfahren H [REDACTED] gegen S [REDACTED], das ebenfalls beim Oberlandesgericht Karlsruhe in zweiter Instanz 1 U 171/63 anhängig ist" verwiesen und im Hinblick darauf gebeten, bis zum Abschluß jenes Prozesses keinen Termin zur mündlichen Verhandlung anzuberaumen. Wenn das Landgericht den Beklagten das Erkenntnis vom 21. Mai 1963 "nicht zugänglich" gemacht haben sollte, kann sich die Revision hierauf nicht mehr mit Erfolg berufen. Es bedarf somit keiner Erörterung der sich aus § 295 ZPO ergebenden Heilungsfolgen. Im zweiten Rechtszug mußte das Urteil des Parallelprozesses nach dem Verhalten der anwaltlich vertretenen Beklagten als bekannt vorausgesetzt werden. Das Berufungsgericht hat daher nicht gegen §§ 136, 138, 139, 286 ZPO verstoßen. Im übrigen ist aber auch nicht ersichtlich, was die Revision aus dem geltend gemachten Verstoß sachlich herleiten will. Ihr Vortrag über den vor dem Prozeß liegenden Schriftwechsel der Parteien ist neu und nach § 561 Abs. 1 ZPO nicht zu berücksichtigen. Auch insoweit hat das Berufungsgericht gegenüber den anwaltlich vertretenen

Beklagten seine Fragepflicht (§ 139 ZPO) nicht verletzt. Überdies könnten die Beklagten auch auf Grund des bisher unterbliebenen Vortrags keine Verwirkungsfolgen für sich herleiten. Zur Annahme solcher Folgen genügen Ablauf einer längeren Frist und Untätigkeit des Gläubigers allein nicht. Es müssen besondere Umstände hinzutreten, nach denen die verspätete Geltendmachung als Verstoß gegen Treu und Glauben empfunden wird (vgl. BGHZ 25, 47, 52). Ersichtlich hat der Kläger die Rückzahlungsforderung erst erhoben, nachdem er selbst zur Rückgabe des ihm von seinen Käufern schwarz entrichteten Kaufpreisteils gedrängt worden war. Allein seine abwartende Haltung gegenüber den Beklagten vermöchte auch bei einer sich auf § 5 GrdstPrVO gründenden Rückforderung nicht die Annahme eines Treuverstoßes zu rechtfertigen.

Neu und deshalb nicht zu berücksichtigen ist schließlich der Vortrag der Revision, die dem Kläger nach dem Weiterverkauf der einen Grundstückshälfte verbliebene andere Hälfte sei - nach allgemeiner Erfahrung angesichts der ungewöhnlichen Preissteigerung auf dem Grundstücksmarkt - weit mehr wert, als der Kläger trotz Zahlung des Überpreises aufgewendet habe. Es erübrigt sich daher auf die hieran geknüpften Erwägungen einzugehen, mit denen die Revision die Klage ebenfalls aus § 242 BGB zu Fall bringen will (vgl. im übrigen wegen der vom Gesetzgeber in Kauf genommenen Begünstigung des nach § 5 GrdstPrVO rückfordernden Käufers BGH Urteil vom 2.12.1959 - V ZR 81/59 LM PreisüberwachungsVO § 5 Nr. 6 Bl. 2 Mitte).

C) Da das angefochtene Urteil auch sonst keinen Fehler zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, ist das Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger

Dr. Grell