

Nicht für die Amtliche Sammlung!

2364 130

Gesetz: Grundstückspreisverordnung vom 7. Juli 1942
(RGBl I 451), §§ 4, 5; BGB § 817 Satz 2.

Rechtssatz: Die Anwendung des § 5 der Grundstückspreisverordnung wird nicht dadurch ausgeschlossen, daß der Verkäufer zum Abschluß des Schwarzgeschäftes durch die Vorspiegelung des Käufers über seine Bereitschaft, den Mehrpreis zu zahlen, oder durch dessen Zusicherung, er könne die befürchteten Folgen des Schwarzkaufs abwenden, bewogen wurde. Es bleibt offen, wie zu entscheiden ist, wenn der Käufer den Verkäufer über die Rechtslage, insbesondere über die Folgen der Falschbeurkundung arglistig getäuscht hat.

Aktenzeichen: V ZR. 155/55

Urteil des BGH vom 16. Oktober 1957

OLG Hamm

V. ZR 155/55

Verkündet am 16. Oktober 1957
[REDACTED] Justizobersekretär
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 Eisenbahnwerkmeisters a.D. Eduard S t [REDACTED] ,
P [REDACTED] , J [REDACTED] nauer [REDACTED] ,

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Heinz T h [REDACTED] , P [REDACTED] , G [REDACTED] straße [REDACTED] ,

Kläger, Berufungsbeklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 16. Oktober 1957 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Schuster, Dr. Oechßler und Dr. Rothe für
Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 3. Juni
1955 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewie-
sen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Parteien schlossen am 29. Mai 1953 einen notariellen Vertrag, durch den sich der Beklagte verpflichtete, dem Kläger aus den im Grundbuch von P. [REDACTED] Band 49 Bl. [REDACTED] verzeichneten Grundstücken die Parzelle Flur 16 Nr. [REDACTED] mit einer Größe von etwa 1200 qm zu übereignen. In der Urkunde wurden als Verkaufspreis 4 DM pro Quadratmeter angegeben, mündlich vereinbarten die Parteien aber einen Gesamtpreis von 17 000 DM. Diesen Betrag hat der Kläger an den Beklagten gezahlt. Beiden Vertragsteilen ist im Ordnungsstrafverfahren eine Geldbuße von je 600 DM wegen Preisverstoßes auferlegt worden; ferner wurde angeordnet, daß der Beklagte den unter Zugrundelegung eines höchstzulässigen Grundstückspreises von 6 DM pro Quadratmeter errechneten Mehrbetrag von 9 800 DM an das Land Nordrhein-Westfalen abzuführen habe.

Der Kläger hat behauptet, er habe den Grundstücksverkaufspreis von 17 000 DM nur auf Drängen des Beklagten und dessen Ehefrau bezahlt; er habe nicht gewußt, daß er sich damit strafbar mache.

Er hat beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 2 400 DM nebst 4 % Zinsen seit der Klagezustellung zu zahlen und
2. festzustellen, daß der Beklagte darüber hinaus verpflichtet ist, an den Kläger 9 800 DM nebst 4 % Zinsen seit Klagezustellung zu zahlen.



Der Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Er hat behauptet, der Kläger habe schon bei Abschluß des Vertrages gewußt, daß er gegen die Preisbestimmungen verstoße. Er habe planmäßig gehandelt, um den den beurkundeten Grundstücksverkaufspreis übersteigenden Mehrbetrag zurückzuerhalten. Er habe sich dem Beklagten gegenüber des Betruges schuldig gemacht.

Das Landgericht hat - abgesehen von der Abweisung des Zinsanspruches hinsichtlich des Betrages von 9 800 DM - der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter, der Kläger bittet um die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht führt aus:

Der Anspruch des Klägers auf Zahlung von 2 400 DM ergebe sich aus den §§ 4 und 5 der Grundstückspreisverordnung vom 7. Juli 1942 in der Fassung der Verordnung Pr 75/52 v. d. 28. November 1952 (BGBl I 792) in Verbindung mit § 812 BGB. Die Parteien hätten in dem notariellen Vertrag ein geringeres Entgelt als das vereinbarte beurkunden lassen in der Absicht, Preisbehörde und Finanzamt zu täuschen. Der beurkundete Preis sei von der Preisbehörde nicht beanstandet worden. Da der beurkundete Preis als vereinbart gelte, habe für die Zahlung des Mehrbetrages von 12 000 DM kein Rechtsgrund bestanden. Der

Beklagte sei daher verpflichtet, diesen Betrag an den Kläger zurückzuzahlen.

Bezüglich des Betrages von 9 800 DM, den der Beklagte nach dem Bußgeldbescheid des Regierungspräsidenten von Detmold an das Land Nordrhein-Westfalen abzuführen habe, begehre der Kläger Feststellung seines Anspruches auf Zahlung. Sein Feststellungsinteresse sei zu bejahen. Auf Leistung könne er insoweit nicht klagen, weil sonst der Beklagte den Betrag von 9 800 DM zweimal zahlen müsse. Das sei mit dem Sinn des Gesetzes (§ 50 Abs. 2 des Wirtschaftsstrafgesetzes vom 26. Juli 1949 in der Fassung ^{des Gesetzes} vom 25. März 1952 (BGBl I 190) und § 9 des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechtes vom 9. Juli 1954 (BGBl I 175) nicht zu vereinbaren. Deshalb sei der Kläger berechtigt, auf Feststellung zu klagen. Sein Feststellungsanspruch sei auch begründet. Daß der Kläger selbst gegen Preisvorschriften verstoßen habe, stehe weder dem Leistungs- noch dem Feststellungsanspruch entgegen. § 814 BGB sei nicht anwendbar. Unerheblich sei auch, ob der Kläger durch sein Verhalten gegenüber den Beklagten gegen das Gesetz und die guten Sitten verstoßen habe. Der Zweck der Regelung sei, dem Käufer die Möglichkeit zu gewähren, den gezahlten Überpreis durch Aufdeckung des Schwarzgeldgeschäftes wieder zu erlangen, ihm sei also durch das Gesetz ein Anreiz zur Anzeige des Verstoßes gegen die Preisvorschriften gegeben worden, um damit die Einhaltung der Vorschriften zu gewährleisten. Es sei nicht zu verkennen, daß der Gesetzgeber damit an die Hab-sucht der einen Vertragspartei appelliere und ihr praktisch ein Verhalten gestatte, das an Betrug angrenzen könne. Das Gesetz sei aber deshalb noch nicht rechtsunwirksam. Auf andere

Weise sei das Ziel nicht zu erreichen gewesen. Es solle eben jener Zustand wieder eintreten, der bestanden haben würde, wenn die Vertragsparteien sich von Anfang an im Rahmen der Preisbestimmungen gehalten hätten. Daher sei es auch unerheblich, ob der Kläger bereits bei Vertragsabschluß die Absicht gehabt habe, den Überpreis später wieder zurückzuverlangen, oder ob ihm dieser Gedanke erst später gekommen sei. Ohne Bedeutung sei auch, ob er die Rechtslage schon vor Abschluß des Vertrages mit der Preisbehörde erörtert und ob er alsdann planmäßig gehandelt habe, um den Beklagten zu überlisten. Schließlich sei es auch nicht wesentlich, ob der Beklagte die Rechtslage erkannt habe und welche Beweggründe für ihn beim Vertragsabschluß maßgebend waren. Selbst wenn der Kläger den Tatbestand des Betruges verwirklicht hätte und dem Beklagten Schadensersatz leisten müsse, so könnte der Beklagte mit seinem Abweisungsantrag nicht durchdringen. Denn seine Ansprüche gingen dann allenfalls auf Rückübertragung des Grundstückes.

Die Revision rügt Verletzung des § 139 ZPO, der §§ 4 und 5 der Grundstückspreisverordnung und der §§ 242, 273, 274, 812, 817, 823, 826 BGB; sie kann jedoch keinen Erfolg haben.

Gegen die Zulässigkeit des Feststellungsbegehrens sind von der Revision Bedenken nicht erhoben worden. Angesichts der Fassung des § 50 Abs. 2 WiStG aF bzw. § 9 Abs. 2 WiStG nF kann ein rechtliches Interesse des Klägers an der alsbaldigen Feststellung seines Anspruchs nicht verneint werden.

Die Klage stützt sich auf die §§ 4 und 5 der Grundstückspreisverordnung vom 7. Juli 1942, deren Fortbestehen der Senat in ständiger Rechtsprechung bejaht (BGHZ 11, 90 ff). Die Parteien haben nach den Urteilsfeststellungen in Täuschungsabsicht den Kaufpreis falsch beurkunden lassen. Der mündlich vereinbarte Preis verstieß gegen den Preisstopp. Gemäß § 4 der Grundstückspreisverordnung gilt der beurkundete Preis als vereinbart. Was der Kläger darüber hinaus bezahlt hat, ist ohne Rechtsgrund geleistet worden. Er kann den Betrag zurückverlangen (§ 812 BGB); kraft der ausdrücklichen Vorschrift des § 5 der Grundstückspreisverordnung ist die Anwendung des § 817 Satz 2 BGB in diesem Falle ausgeschlossen.

Die Revision will diese Rechtsfolge nicht annehmen, weil dem Kläger nach ihrer Ansicht nicht nur ein Verstoß gegen die Preisbestimmungen, sondern darüber hinaus eine unerlaubte Handlung, nämlich ein betrügerisches Verhalten gegenüber dem Beklagten zur Last falle. Ein solches Verhalten werde von der Vorschrift des § 5 der Grundstückspreisverordnung nicht gedeckt. § 817 Satz 2 BGB setze zudem ein etwa gleichartiges sittenwidriges oder gesetzwidriges Verhalten beider Vertragsteile voraus. Wenn sich aber der Käufer im Gegensatz zum Verkäufer mehrerer schwerwiegender Vergehen schuldig gemacht habe, so bestehe kein Anlaß, die Vergünstigung des § 5 der Grundstückspreisverordnung den Käufer zu gewähren. Das Berufungsgericht habe auch überschcn, daß dem Beklagten auf Grund jenes Verhaltens des Klägers Ansprüche auf Ersatz seiner Aufwendungen zustünden. Es hätte darauf dringen sollen, daß der Kläger insoweit genaue Anträge stelle und Beweise anbiete (Verstoß gegen § 139 ZPO). Es habe schließlich auch verkannt, daß der vom Beklagten erhobene

Einwand der Arglist die Einrede des Zurückbehaltungsrechtes enthalte. Der Beklagte hätte daher allenfalls nur zur Leistung Zug um Zug gegen Rückgabe des Grundstücks verurteilt werden können.

Die rechtlichen Erwägungen der Revision greifen jedoch nicht durch.

1. Das Berufungsgericht hat die Sachdarstellung des Beklagten hinsichtlich des Ganges der Vorverhandlungen und der dabei abgegebenen Erklärungen des Klägers auf ihre Richtigkeit nicht nachgeprüft. Es war der Auffassung, daß es darauf aus rechtlichen Erwägungen nicht ankomme. Es muß daher für die Revisionsinstanz von der Richtigkeit dieser Behauptungen ausgegangen werden. Die Meinung des Klägers, der Beklagte hätte diese Darstellung nur im Wege der Rüge der Verletzung des § 286 ZPO einführen können, trifft nicht zu. Denn das Berufungsgericht hat nicht etwa Feststellungen unter Mißachtung angebotener Gegenbeweise getroffen, sondern vielmehr die behauptete Sachdarstellung aus sachlich-rechtlichen Erwägungen unbeachtet gelassen. Der Beklagte hatte aber behauptet und unter Beweis gestellt, der Kläger habe sich schon vor Abschluß des Vertrages vom 29. Mai 1953 über die Rechtslage von einem Beamten der Preisüberwachungsbehörde unterrichten lassen. Dabei habe er einen Plan gefaßt, wie der Beklagte überlistet werden könne (Bl. 32, 35 GA). Der Beklagte sei zunächst nicht verkaufsbereit gewesen, habe auch nur allgemeine Kenntnis von dem Preisstop gehabt. Er sei aber dann durch die Zusicherung des Klägers, die Annahme des Überpreises sei zwar grundsätzlich nicht erlaubt, dem Beklagten würden aber keinerlei Unannehmlichkeiten entstehen, weil er

über gute Beziehungen verfüge und die Angelegenheit ohne Schwierigkeit in Ordnung bringen könne, zum Verkauf überredet worden. Auf diese Weise sei er über die Rechtsfolgen der Überschreitung des Stopp Preises getäuscht und zum Abschluß des Vertrages überlistet worden (Bl. 57, 58, 59, 71, 72, 73, 97 GA).

Legt man diesen Sachverhalt der rechtlichen Würdigung zugrunde, so ergibt sich folgendes:

Die Regelung des § 5 der Grundstückspreisverordnung hat zunächst den Fall des "Bündnisses" zwischen den Vertragsteilen im Auge. Beide sind sich einig, daß sie den in Wirklichkeit vereinbarten Preis in der Urkunde nicht angeben, um Behörden zu täuschen. Sie beabsichtigen, sich auch weiterhin an diese Vereinbarung zu halten. Hat aber ein Käufer einen zunächst unentschlossenen Verkäufer durch Vorspiegelung der Bereitschaft, den überhöhten Preis zahlen zu wollen, sowie durch die Zusicherung, es werde dem Verkäufer durch die Annahme des Mehrpreises kein Nachteil entstehen, dafür stehe er ein, zum Abschluß des Kaufvertrages bestimmt und begehrt er, seinen vorgefaßten Plan entsprechend, nach Vertragsabschluß den Mehrpreis zurück, so wirft sich die Frage auf, ob in einem solchen Falle eine Ausnahme von der Regelung des § 5 der Grundstückspreisverordnung unter dem rechtlichen Gesichtspunkt der unzulässigen Rechtsausübung zuzulassen ist. Der Senat hat in seiner Entscheidung vom 9. Dezember 1955 (V ZR 81/54; WM 1956, 532) ausgeführt, Billigkeitserwägungen könnten jedenfalls dann nicht durchgreifen, wenn die in ihnen steckende Wortung im Widerstreite stünde zu joner, die der Gesetzgeber selbst in der Grundstückspreisverordnung vorgenommen habe. Er hat den Einwand,

der Käufer setze sich mit seinem früheren Verhalten in Widerspruch, wenn er den Mehrpreis wieder zurückverlange, nicht gelten lassen. Der Gesetzgeber habe absichtlich den Verkäufer in die Hand des Käufers gegeben in der Erwartung, daß schon das Bewußtsein der Möglichkeit, der Käufer werde den Mehrpreis zurückfordern, den Verkäufer abhalten werde, sich überhaupt auf den Schwarzkauf einzulassen. Es sei dem Gesetzgeber darauf angekommen, dem Käufer einen Anreiz zu geben, die falsche Beurkundung aufzudecken und sich damit mit seinem früheren Verhalten in Widerspruch zu setzen.

Auch der (als wahr unterstellte) Sachvortrag des Beklagten kann den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung nicht rechtfertigen. Die Vorschriften der §§ 4, 5 der Grundstückspreisverordnung wollen die Vereinbarung überhöhter Preise unterbinden. Der Gesetzgeber glaubte aus wirtschaftspolitischen Erwägungen, den Abschluß unzulässiger Verträge durch die Bindung an den zulässigen Preis am besten verhindern zu können. Dem Verkäufer sollte der Anreiz genommen werden, überhöhte Preise zu verlangen. Der Käufer wird vom Gesetzgeber begünstigt: Es gilt der beurkundete Kaufpreis, ferner findet die allgemeine Vorschrift des § 817 Satz 2 BGB auf den Rückzahlungsanspruch des Käufers keine Anwendung. Zum Nachteil des Verkäufers zieht also nach dieser gesetzlichen Regelung der Abschluß eines Schwarzgeschäfts die zivilrechtliche Folge nach sich, daß der Verkäufer an das Geschäft gebunden bleibt, das verkaufte Grundstück hergeben und darüber hinaus noch den Mehrerlös an den Käufer zurückerstatten muß. Dessen war sich der Gesetzgeber bewußt: Vom Boden dieser Auffassung des Gesetzgebers aus ist es dann aber unerheblich, ob ein Verkäufer von sich aus den

Schwarzkauf mit überhöhten Preisen vorschlägt oder ob er sich zu einem solchen Geschäft vom Käufer durch unehrliche Verlockungen, Zusicherungen und Beschwichtigungen hinsichtlich der befürchteten Rechtsfolgen schließlich bestimmen läßt. Das Verhalten des Verkäufers muß in allen diesen Fällen jene zivilrechtliche Folge nach sich ziehen, weil stets der Verkäufer in Täuschungsabsicht den Vertrag falsch beurkunden läßt. Die Beweggründe, die ihn zu seinem Handeln bestimmt haben, können angesichts der klar erkennbaren Tendenz der Grundstückspreisverordnung eine unterschiedliche Behandlung der bezeichneten Fälle nicht rechtfertigen. Deshalb kann es nicht von Bedeutung sein, ob der Beklagte durch Vorspiegelung des Klägers, er werde dafür sorgen, daß der Beklagte keine Verluste bei einer etwaigen Aufdeckung des Schwarzgeschäftes erleide, bewogen wurde, den Verkauf zu tätigen. Nach seinem eigenen Sachvortrag hatte er selbst Bedenken, sich auf das Schwarzgeschäft einzulassen und durch Angabe eines unrichtigen Preises die Behörden zu täuschen. Daß es dem Kläger gelang, durch Vorspiegelung seiner Erfüllungsbereitschaft und durch die Zusicherung, es stehe in seiner Macht, alle unangenehmen Folgen von vornherein abzuwenden, die Bedenken des Beklagten zu zerstreuen, daß also der Kläger den Beklagten möglicherweise in "die Falle des Preisrechtes" gelockt hat, um ihm dann später den Sachwert abzunehmen, hindert die Anwendung des § 5 der Grundstückspreisverordnung nicht (Brandt MDR 1948, 165, 170; Hammes JR 1950, 11, 16 linke Spalte; v. Caemmerer DJZ 1950, 646, 648). Ebenso wenig kommt es für die Anwendung dieser Bestimmung auf die Abwägung des beiderseitigen Verschuldens der Vertragsparteien an, wie dies die Revision vorgetragen hat.

Ob der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung dann durchgreift, wenn der Käufer den Verkäufer über die Rechtslage, insbesondere über die Folgen einer unrichtigen Beurkundung getäuscht hat (Wohlhaupt/Rontrop/Bertelsmann, Die gesamten Preisvorschriften 3. Band V 1 § 4 Grundstückspreisverordnung Anm. 2; OGH Der deutsche Rechtspfleger 1950, 31), kann dahinstehen. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Der Beklagte hat selbst vorgetragen, im allgemeinen Kenntnis vom Preisstop gehabt zu haben, seine eigenen Bedenken hinsichtlich der Preisüberschreitung habe der Kläger zu zerstreuen gewußt (Bl. 59 GA). Dieser habe bei den Vorverhandlungen darauf hingewiesen, daß die Eigentümer von Grundstücken meistens befürchteten, Schwierigkeiten zu bekommen, wenn sie über dem Stopppreis verkauften. Bei ihm (Kläger) bestehe eine derartige Befürchtung nicht; er habe gute Beziehungen zur Kreisverwaltung. Der Beklagte habe erklärt, das könne aber eine böse Sache werden, worauf der Kläger beteuert habe, der Beklagte solle doch Vertrauen zu ihm haben (GA Bl. 69, 70, 71). Der Kläger hat mithin den Beklagten - das Vorbringen des Beklagten als wahr unterstellt - nicht etwa dahin belehrt, ein Stopppreis bestehe nicht, eine Täuschung der Behörden habe überhaupt keine Rechtsfolgen. Er hat vielmehr die Bedenken des Beklagten durch den Hinweis auf seine angeblich guten Beziehungen zu Behörden zu zerstreuen gewußt. Das ist aber kein Täuschen über die Rechtslage und die Rechtsfolgen bei einem Verstoß gegen die gesetzlichen Vorschriften, sondern ein Vortäuschen einer Macht, solche Folgen von vornherein verhindern zu können.

2. Das behauptete Verhalten des Klägers mag für die strafrechtliche Würdigung den Tatbestand des Betruges erge-

ben. In der Rechtsprechung ist die Auffassung vertreten worden, daß es kein ungeschütztes Vermögen gebe und daß auch der Betrug beim Schwarzmarktgeschäft grundsätzlich bestraft werde (OGHSt 2, 259; vgl. auch Wimmer NJW 1948, 241). Der Oberste Gerichtshof für die Britische Zone war der Meinung, die zivilrechtliche Folge daraus ergebe sich zwangsläufig aus § 823 Abs. 2 BGB (OGHZ 4, 57, 64 ff). Im Schrifttum sind dagegen Bedenken erhoben worden. Der Verkäufer würde auf diesem Wege der Benachteiligung in der Form der Verpflichtung zur Herausgabe des Mehrerlöses entgehen können, die der Gesetzgeber über ihn verhängt wissen wollte. Das widerspräche Sinn und Zweck jener Verordnung. Zum andern habe das Recht nicht die Aufgabe, darüber zu wachen, daß eine Zusage, die sich Vertragsparteien beim Abschluß eines gegen das Gesetz verstoßenden Vortrages gegeben hätten, auch eingehalten werde (v. Caemmerer aaO S. 651 Nr. 5). Funktion und Schutzzumfang der privatrechtlichen und strafrechtlichen Deliktsgesetze könnten eben verschieden sein (Boehmer, Grundlagen der bürgerlichen Rechtsordnung S. 18, 53). Hierzu braucht im vorliegenden Fall jedoch eine abschließende Entscheidung nicht getroffen zu werden. Der Beklagte hat nämlich Gegenansprüche aus dem Gesichtspunkt der unerlaubten Handlung und des Verstoßes gegen die guten Sitten (§ 826 BGB) nicht geltend gemacht, und die Ausführungen des Berufungsgerichtes stellen, was die Revision anerkennt, insoweit nur eine Hilfsrüge für den Fall dar, daß der Beklagte Gegenansprüche vorgebracht hätte. Die Revision meint zwar, bereits in dem Vortrag des Arglistseinwandes sei die Einrede des Zurückbehaltungsrechtes enthalten gewesen, so daß der Beklagte nur zur Zahlung Zug um Zug gegen Herausgabe des Grundstückes hätte verurteilt werden können.

Dem kann aber nicht zugestimmt werden. Zu Unrecht beruft sich die Revision auf Palandt BGB 16. Aufl. § 274 Anm. 2. Dort wird lediglich ausgeführt, daß in dem Antrag auf Abweisung der Klage unter Umständen die Einrede des Zurückbehaltungsrechtes stecken könne. Solche Umstände liegen aber hier nicht vor.

Zu Unrecht macht die Revision dem Berufungsgericht auch den Vorwurf, es habe § 139 ZPO verletzt, indem es den Beklagten nicht veranlaßt habe, entsprechende Anträge zu stellen. Was das Begehren auf Rückgabe des Grundstücks anlangt, auf welches das Zurückbehaltungsrecht zurückzuführen gewesen wäre, so bedurfte es keiner Anregung des Beklagten, einen dahingehenden Antrag zu stellen. Der Beklagte hatte nämlich in einem vorausgegangenen Verfahren eine einstweilige Verfügung erstrebt, durch die die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs angeordnet werden sollte. In diesem Verfahren hatte er behauptet, der Vertrag verstoße gegen die guten Sitten, der Kläger habe den Beklagten betrogen, der Vertrag sei daher angefochten worden, der Kläger müsse zur Herausgabe des Grundstücks und zur Rückübertragung verurteilt werden. Angesichts dieses Vorganges bedurfte es keiner Anregung des Gerichtes, den Antrag auf Verurteilung Zug um Zug gegen Rückgabe des Grundstücks zu stellen. Der Beklagte war insoweit über die Rechtslage unterrichtet. Es oblag ihm, zumal da er durch einen Anwalt vertreten war, den entsprechenden Antrag zu stellen.

Was schließlich den angeblichen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen anlangt, so hat die Revision offensichtlich dessen Verwertung durch Aufrechnung im Auge; dadurch hätte die Leistungsklage zu Fall gebracht werden sollen.

Der Beklagte hatte jedoch im Berufungsverfahren mit keinem Worte erwähnt, daß er Aufwendungen für den Vertragsabschluß gemacht habe; er hat nicht einmal angedeutet, daß er Ersatzansprüche aus diesem Grunde geltend machen könne. Für das Berufungsgericht bestand sonach kein Anlaß, ihn aufzufordern, sachdienliche Anträge in dieser Hinsicht zu stellen. Die Revision beruft sich zu Unrecht auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs IM § 139 ZPO Nr. 3. Dort ist ausgeführt, daß § 139 ZPO die Partei nicht von der Pflicht entbindet, ihre Behauptungen genau zu substantiieren und Beweisangebote vorzutragen. Die Vorschrift solle nur Vorsorge treffen, daß nicht ein bloßes Versehen oder Übersehen den Parteien zum Nachteil gereiche. Wenn das Gericht nach dem Gang der Verhandlungen hätte erkennen müssen, daß die Parteien Beweismittel und weitere Behauptungen hätten bringen können und wollen, so müsse es von seinem Fragerecht Gebrauch machen. So ist die Sachlage hier aber nicht. Aus dem Vorbringen des Beklagten war nicht zu erkennen, daß er seine Aufwendungen aus dem Gesichtspunkt der unerlaubten Handlung oder des Verstoßes gegen die guten Sitten ersetzt verlangen wolle und mit diesem Anspruch aufrechnen möchte. Es kann daher nicht von einem Vergessen des Sachvortrages und des Beweisangebotes gesprochen werden.

Nach alledem kann die Revision keinen Erfolg haben.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Oechßler

Rothe