

2388 076

Für das Nachschlagewerk

Nicht für die Amtliche Sammlung

GrundstückspreisVO v. 7. Juli 1942, RGBL I 451, §§ 4, 5

Im Falle einer durch unerlaubte Handlung des Käufers erzielten Abschlußbereitschaft des Verkäufers schließen die bezeichneten Vorschriften einen auf Rückgängigmachung des Kaufvertrages lautenden Schadensersatzanspruch des Verkäufers nicht aus.

BGH, Urt. v. 22. April 1959 - V ZR 159/57 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

V ZR 159/57

Verkündet
am 22. April 1959
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Landwirts Hugo v. E., N., Gut W., O.,

Klägers, Widerbeklagten, Berufungsklägers,
Anschlußberufungsbeklagten, Revisionsklägers
und Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

die Ehefrau Marita v. B., geb. B., W., -E.,
Am Bu.,

Beklagte, Widerklägerin, Berufungsbeklagte,
Anschlußberufungsklägerin, Revisionsbeklagte
und Anschlußrevisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 22. April 1959 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter
Dr. Augustin, Schuster, Dr. Freitag und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers und die Anschlußre-
vision der Beklagten gegen das Urteil des 9. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom
17. Juli 1957 werden zurückgewiesen. Von den Kosten
des Revisionsverfahrens hat der Kläger 16/27, die
Beklagte 11/27 zu tragen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger ist seit 1909 Pächter des Gutes W. Vor ihm hatten seine Eltern das Gut gepachtet. Die Beklagte hat das Hofgut 1953 als Miterbin im Wege der Erbauseinandersetzung zu einem Betrag von 80 000 DM erworben. Sie kündigte dem Kläger und verwies ihn wegen eines Ankaufes an den von ihr mit dem Verkauf beauftragten Makler Johann Ev. in G. Es kam in der Folgezeit zu Kaufverhandlungen, die damit endeten, daß sich die Parteien auf den Kaufpreis von 135 000 DM einigten, aber übereinkamen, zwei Verträge beurkunden zu lassen, einen über den Hof und einen über das Hofinventar. Dies geschah am 21. Mai 1955 vor dem Notar H. in V. Im ersten Vertrag (Urkunde Nr. 890/55) verkaufte die Beklagte den Grundbesitz zum Preise von 80 000 DM. Der Vertrag enthält die Erklärung der Parteien, das Inventar des Hofes habe der Kläger bei Pachtantritt pachtweise übernommen, über dieses Inventar trafen die Parteien ein besonderes Abkommen, welches erst bei Genehmigung des Kaufvertrages über den Hof wirksam werden solle. In der zweiten Urkunde vom 21. Mai 1955 (Nr. 891/55) verkaufte die Beklagte unter Hinweis darauf, daß sie den Grundbesitz am selben Tage verkauft habe, das "gesamte ihr gehörende" lebende und tote Inventar zum Preise von 55 000 DM an den Kläger. Der Betrag sollte 8 Tage nach Eingang der letzten Genehmigung für den Grundstücksverkauf gezahlt werden. In beiden Urkunden unterwarf sich der Kläger wegen seiner Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Urkunde.

Die Umschreibung des Eigentumswechsels erfolgte am 11. Oktober 1955. 6 Tage später ließ der Kläger der



Beklagten mitteilen, daß er mit Rücksicht auf § 4 der Grundstückspreisverordnung - GrdstPrVO - vom 7. Juli 1942 die Zahlung aus dem "Zusatzvertrag" ablehne. Nachdem die Beklagte daraufhin Vollstreckungsmaßnahmen angekündigt hatte, erhob der Kläger Klage mit dem Antrag, die Zwangsvollstreckung aus dem Vertrag vom 21. Mai 1955 (Nr. 891/55) für unzulässig zu erklären. Zur Begründung trug er vor: Den Parteien sei bei den Kaufverhandlungen bekannt gewesen, daß der Preis von 135 000 DM von der zuständigen Preisbehörde nie genehmigt werde. Um den wahren Kaufpreis zu verschleiern, sei er in zwei getrennten Urkunden niedergelegt worden, wobei sich die Parteien darüber klar gewesen seien, daß der Hof ohne Inventar verkauft sei; die Parteien seien sich darüber einig gewesen, daß der Kläger Eigentümer des Inventars sei. Es habe sich also beim Zusatzvertrag um einen Scheinvertrag gehandelt.

Die Beklagte hat um Klagabweisung gebeten. Sie führte aus, sie habedarauf bestanden, daß nur ein Vertrag mit einem Preis von 135 000 DM beurkundet werde. Der Kläger habe aber erklärt, er befürchte, daß er in diesem Falle gegenüber dem Finanzamt buchführungspflichtig werde. Er habe deshalb den Vorschlag gemacht, den Betrag von 55 000 DM schwarz zu zahlen. Die Mittel habe er angeblich bereit gehabt. Nachdem dies von der Beklagten abgelehnt worden sei, habe er angeregt, zwei Verträge abzuschließen; er habe dabei versichert, das Inventar gehöre wirklich der Beklagten. Nach anfänglichem Widerstreben habe diese sich dazu bereit erklärt, weil sie der Darstellung des Klägers Glauben geschenkt habe, er sei nicht der Eigentümer des Hofinventars. Bei dieser Sachlage könne sich der Beklagte nicht auf § 4 GrdstPrVO berufen. Die gegenseitige Bezugnahme in

beiden Urkunden ergebe, daß nichts verheimlicht werden sollte. Der Klage stehe überdies die Einrede der Arglist entgegen; der Kläger sei von vornherin darauf ausgegangen, die Beklagte in eine Falle zu locken. Er habe bewußt und systematisch die spätere Erfüllungsverweigerung in betrügerischer Absicht vorbereitet und durchgeführt und sei daher schadensersatzpflichtig. Ein Scheinvertrag liege nicht vor. Was die Parteien hätten beurkunden lassen, hätten sie in Wirklichkeit gewollt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; es hat den Einwand der Arglist durchgreifen lassen.

In der Berufungsinstanz hat die Beklagte für den Fall, daß der Klage stattgegeben werde, Anschlußberufung eingelegt und beantragt, auf die unter dieser Bedingung erhobene Widerklage den Kläger zu verurteilen, den Gutshof Zug um Zug gegen Zahlung von 10 000 DM der Beklagten zurückzuübertragen und aufzulassen.

Der Kläger hat das Urteil des Landgerichts mit der Berufung angefochten und um Zurückweisung der Anschlußberufung gebeten. Er stellte in Abrede, von vornherin den Plan verfolgt zu haben, durch Aufspaltung der Verkaufsvereinbarung in zwei Verträge die Rechtsfolge des § 4 GrdStPrVO herbeizuführen.

Das Berufungsgericht hat auf die Berufung und die Anschlußberufung das landgerichtliche Urteil dahin abgeändert, daß der Klage und der Widerklage stattgegeben wird; die Kosten hat es anteilig dem Kläger und der Beklagten auferlegt.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Antrag auf Abweisung der Widerklage weiter. Mit der Anschlußrevision will die Beklagte die Abweisung der Klage erreichen. Jeder Revisionsführer beantragt ferner die Zurückweisung des Rechtsmittels seines Gegners.

Entscheidungsgründe:

Der Aufbau des Berufungsurteils nötigt dazu, zunächst das Klagebegehren zu überprüfen und sich demgemäß mit der Anschlußrevision zu befassen.

I. Das Berufungsgericht ist nach eingehender Würdigung des Beweisergebnisses zu der Überzeugung gekommen, daß das lebende und tote Inventar des Hofes bei Abschluß der beiden notariellen Verträge vom 21. Mai 1955 dem Kläger gehörte, daß dies der Beklagten und ihrem sie beratenden Ehemann auch bekannt war. Der Hof sollte, so legt das Berufungsgericht dar, zu einem Betrag von 135 000 DM ohne Inventar verkauft werden. Die beiden Verträge, rechtlich und wirtschaftlich eine Einheit, seien somit Scheinverträge. Das durch beide Verträge verdeckte gewollte Geschäft, nämlich der Verkauf zum Preise von 135 000 DM ohne Inventar, sei zwar nicht beurkundet worden, durch die Eintragung im Grundbuch sei dieser Formmangel aber geheilt. § 4 GrdStPrVO vom 7. Juli 1942 finde auf diesen Sachverhalt keine Anwendung. Eine Täuschungsabsicht bei der Parteien liege zwar vor; dem Kläger sei es nämlich darum gegangen, gegenüber dem Finanzamt nicht den vollen Betrag von 135 000 DM aufdecken zu müssen, und dem habe die Beklagte auch Rechnung getragen. Das aus beiden

Verträgen bestehende Vertragswerk sehe aber nicht etwa ein geringeres Entgelt vor als vereinbart sei; unrichtig sei der Kaufgegenstand beurkundet worden. Der hinsichtlich seiner Formfehler geheilte wirklich gewollte Vertrag sei aber nicht genehmigt. Daher sei er unwirksam; die Beklagte könne also aus dem zweiten Vertrag keine Rechte herleiten.

1. Die Anschlußrevision bekämpft zunächst die Auffassung des Berufungsgerichtes, die Parteien hätten das Finanzamt täuschen wollen. Sie verkennt dabei, daß sich die Beklagte nicht damit begnüge, zu schweigen; sie hat vielmehr durch den Abschluß der Verträge den wahren Sachverhalt der Kenntnis der Behörden zu entziehen gesucht. Darin liegt ein Mitwirken beim Unterdrücken eines rechtlich bedeutsamen Sachverhalts, nicht nur ein Schweigen. Daß die Steuerhinterziehung des Klägers, wie die Anschlußrevision meint, schon abgeschlossen war, spielt dabei keine entscheidende Rolle. Die Anschlußrevision übersieht, daß das Berufungsgericht ganz allgemein eine Täuschungsabsicht des Klägers bejaht hat; es sei ihm darum zu tun gewesen, "dem Finanzamt nicht den vollen Betrag von 135 000 DM aufdecken zu müssen." Möglicherweise ging es darum, die Grunderwerbsteuer nur aus dem wesentlich geringeren Kaufpreis von 80 000 DM zahlen zu müssen. Die Darlegungen des Berufungsgerichtes werden also nicht schon durch den Hinweis der Anschlußrevision hinfällig, tatsächlich habe der Kläger 55 000 DM nicht zu Hause gehabt, er habe also auch nichts zu verdecken brauchen.

2. Die Feststellung des Berufungsgerichtes, beide Verträge stellten eine rechtliche und wirtschaftliche

Einheit dar, greift die Anschlußrevision nicht an. Sie wendet sich auch nicht gegen die Auffassung des Berufungsgerichtes, wonach beide Verträge Scheinverträge gewesen seien und den wirklichen Verkauf um den Preis von 135 000 DM verdeckt hätten. Die Anschlußrevision will aber die Rechtsfolgen, die das Berufungsgericht aus dem Fehlen der behördlichen Genehmigung gezogen hat, nicht annehmen. Ihre Darlegungen können jedoch den Bestand des angefochtenen Urteils nicht gefährden.

Daß die Genehmigungen für den verdeckten Vertrag in der Berufungsinstanz nicht vorlagen, ist unstreitig. Das Berufungsgericht, das das Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen von Amts wegen zu prüfen hatte, war entgegen der Auffassung der Anschlußrevision nicht gehalten, bei den in Frage kommenden Behörden nachzufragen, ob eine Genehmigung erteilt werden könne. Die Anschlußrevision beachtet dabei nicht, daß die Beklagte noch in der letzten Berufsungsverhandlung den Standpunkt einnahm, tatsächlich sei das Inventar für 55 000 DM verkauft worden, weil sie die Eigentümerin des Inventars gewesen sei; der Kaufpreis für das Grundstück betrage in Wirklichkeit nur 80 000 DM. Es konnte bei dieser Sachlage damit gerechnet werden, daß eine um eine Auskunft angegangene Genehmigungsbehörde ihre Entscheidung von der vorherigen Klärung der Frage abhängig machen werde, ob der von der Beklagten bestrittene mündliche Vertrag wirklich abgeschlossen worden ist (vgl. § 1 Abs. 1 Satz 2 GrdstPrVO). Erst dann, wenn der Inhalt des Vertrages sicher feststand, sei es durch übereinstimmende Parteierklärung, sei es durch gerichtliche Entscheidung, konnte eine Prüfung durch die Genehmigungsbehörden, insbesondere die Preisbehörde, vorgenommen werden. Unter diesen Umständen

brauchte sich das Berufungsgericht von einer vorhergehenden Befragung der Genehmigungsbehörden nichts zu versprechen und konnte ohne Verstoß gegen § 139 ZPO eine Auskunftseinholung unterlassen.

Der Anschlußrevision kann auch nicht gefolgt werden, wenn sie meint, die schwebende Unwirksamkeit des Vertrages dürfe nicht zu Lasten der Beklagten gehen. Die Parteien waren gegenseitig verpflichtet, auf die Erteilung der Genehmigung hinzuwirken. Wenn aber die Beklagte dem Kläger vorwirft, dieser Pflicht sei er nicht nachgekommen, so verkennt sie, daß sie durch ihr eigenes Verhalten einen Erfolg des Klägers von vornherein ausschloß. Wenn sie nämlich den Standpunkt vertrat, die Verträge seien keine Scheinverträge, ein Verkauf des Inventars habe stattgefunden, so mußte damit gerechnet werden, daß die zuständigen Behörden zu einer Genehmigung des mündlichen Vertrages mindestens so lange nicht bereit waren, als nicht der Gegensatz in der Darstellung der Parteien völlig aufgeklärt war. Aber selbst wenn ein schuldhaftes Verzögern der Antragstellung seitens des Klägers vorliegen sollte, so wäre damit nicht schon die Genehmigung als erteilt anzusehen. Es bleibt der Beklagten überlassen, einen daraus ihr etwa erwachsenen Schaden geltend zu machen. Keinesfalls wäre sie deshalb schon berechtigt, aus der Urkunde Nr. 891/55 die Vollstreckung zu betreiben. Der Kläger leitet nicht, wie die Anschlußrevision meint, Rechte aus ihm selbst zur Last fallender Vertragsverletzung, aus Verzug oder unerlaubter Handlung her, wenn er auf das Fehlen der Genehmigung hinweist; er wehrt lediglich eine drohende Vollstreckung ab. Ob unter ganz besonderen Umständen das Fehlen der Genehmigungen beachtlich sein könnte (§ 242 BGB), kann dahinstehen. Wenn es der Beklagten

selbst möglich ist, durch Antrag bei der zuständigen Behörde das Genehmigungsverfahren in Gang zu bringen, so ist es jedenfalls kein schlechthin unerträgliches Ergebnis, wenn über das Fehlen dieser Genehmigung nicht hinweggesehen wird.

Ohne Bedeutung ist auch, daß der Kläger nach Feststellung des Berufungsgerichtes darauf ausging, nach Aufspaltung des Vertrages unter Berufung auf § 4 GrdStPrVO die Zahlung des Betrages von 55 000 DM zu verweigern. Ist der Kläger aus diesem Grunde schadensersatzpflichtig, so hat er die Lage herzustellen, die vor dem Vertragsabschluß gegeben war. Das rechtfertigt es aber nicht, den schwebend unwirksamen Vertrag als bindend anzusehen und daraus Ansprüche zuzuerkennen. Auf die Frage, wer die Beweislast dafür trägt, daß der verdeckte Vertrag genehmigt worden wäre, kommt es dabei nicht an. Maßgebend ist jedenfalls, daß die Genehmigung nicht vorliegt.

Eine Nichtigkeit des Vertrages wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot hat das Berufungsgericht nicht angenommen. Seine abschließende Beurteilung, der Vertrag sei wegen Fehlens der erforderlichen Genehmigung unwirksam, bedarf allerdings einer Richtigstellung. Da die Genehmigung bisher nicht erteilt worden ist, ist der Vertrag schwebend unwirksam. Deshalb ist eine Vollstreckung aus der Urkunde Nr. 891/55 nicht zulässig. Wenn das Berufungsgericht eine endgültige Rechtsunwirksamkeit des verdeckten Vertrages angenommen hat, weil ein Scheingeschäft beurkundet worden sei und eine Genehmigung des verdeckten Geschäftes mangels Beurkundung des wirklich gewollten Vertrages überhaupt nicht in Frage komme, so trifft das in dieser Form nicht zu. Nachdem

das Berufungsgericht eine bindende Feststellung über das wirklich Gewollte getroffen hat, bleibt es den zuständigen Behörden überlassen, ob sie den mündlich vereinbarten Vertrag genehmigen wollen. Es steht den Gerichten nicht zu, insoweit eine eigene Entscheidung zu treffen und die Sachlage so zu beurteilen, als ob die Genehmigung endgültig abgelehnt sei. An der Entscheidung selbst ändert sich durch diese Richtigstellung nichts.

3. Das Berufungsgericht hat nicht die Beweislastverteilung verkannt. Es hält für erwiesen, daß der Ehemann der Beklagten und diese selbst bis zum 24. März 1955 davon überzeugt waren, daß das Inventar dem Kläger gehöre. Dabei verweist das Berufungsgericht insbesondere auf den Umstand, daß die Beklagte den Hof vielen Interessenten vorher für den Preis von 200 000 DM ohne Inventar angeboten hatte. Wenn das Berufungsgericht fortfährt, bei dieser Sachlage müsse die Beklagte "schon selbst den Nachweis erbringen, daß sie und ihr Ehemann bei Abschluß der Verträge tatsächlich der Auffassung gewesen seien, das Inventar gehöre ihr", so ist das entgegen der Meinung der Anschlußrevision im Ergebnis nicht zu beanstanden. Mit dieser Wendung, die allerdings zu Mißverständnissen Anlaß geben kann, hat das Berufungsgericht in Wahrheit unter Würdigung der Argumente der Beklagten seine Überzeugung zum Ausdruck gebracht, daß der dem Kläger obliegende Beweis der Kenntnis als erbracht anzusehen sei. Hieraus erhellt, daß das Berufungsgericht nicht etwa der Beklagten die Beweislast dafür aufgebürdet hat, daß sie keine Kenntnis vom Eigentum des Klägers gehabt habe. Von einer Umkehr der Beweislast (vgl. für diesen Begriff Baumbach/Lauterbach ZPO 25. Aufl. § 282 Anhang Anm. 3 D) kann nicht gesprochen werden. Es handelt sich auch nicht um einen Anscheinsbeweis, wonach

es für gewisse Geschehnisabläufe genügt, nur einen bestimmten Sachverhalt nachzuweisen, nicht aber die Ursache dieses Geschehens. Deshalb liegen auch die an sich zutreffenden Bemerkungen der Anschlußrevision, der Anscheinsbeweis drehe die Beweislast nicht um, er sei auch nur für typische Abläufe zulässig, nicht aber für den Nachweis der Kenntnis bestimmter Umstände, neben der Sache. Fehl geht auch der Hinweis der Anschlußrevision auf das treuwidrige Verhalten des Klägers, mit dem sich eine Umkehr der Beweislast nicht vereinbaren ließe. Es geht in diesem Zusammenhang nicht um den Nachweis, daß der Kläger arglistig gehandelt hat, sondern um den Beweis, ob die Beklagte sich des Scheincharakters der Verträge bewußt war. Daß der Kläger durch Täuschung die Beklagte zum Abschluß der Verträge gebracht hat, nötigt nicht schon zur Annahme, die Beklagte habe sich vom Kläger auch überzeugen lassen, daß sie und nicht er Eigentümer des Inventars sei.

Die Anschlußrevision rügt in diesem Zusammenhang zu Unrecht, daß der Ehemann der Beklagten nicht über die in sein Wissen gestellten Punkte gehört wurde. Es ist zwar mit der Anschlußrevision davon auszugehen, daß die angetretenen Beweise, soweit sie entscheidungserheblich sind, auch erschöpft werden müssen. Es steht dem Gericht auch im allgemeinen nicht zu, die Beweiswürdigung vorwegzunehmen und auf diese Weise die Vernehmung eines Zeugen zu umgehen. All dies hat das Berufungsgericht nicht verkannt. Der Ehemann der Beklagten ist im Berufungsverfahren für viele Behauptungen der Beklagten als Zeuge benannt worden. Welche Beweisbehauptungen in diesem Zusammenhang in Frage stehen, gibt die Revision nicht näher an. Es kommt die Behauptung der Beklagten in Betracht, der Kläger

habe mehrmals erklärt, die Eheleute v. B. könnten seiner Darstellung ruhig Glauben schenken, das Inventar habe er als Pächter übernommen; die Beklagte habe sich von diesen, auch vor dem Notar abgegebenen Erklärungen überzeugen lassen (Schriftsatz der Beklagten vom 22. Mai 1956 S 17,18, GA Bl 113, 114). Der Beweis bezog sich auf eine innere Tatsache, nämlich die Überzeugungsbildung der Beklagten. Er sollte einen Anhaltspunkt, ein Indiz nachweisen (nämlich die Erklärungen des Klägers), aus dem Rückschlüsse für die innere Tatsache, nämlich die Überzeugungsbildung der Beklagten, sich ziehen lassen konnten. Von einem solchen Indizienbeweis durfte das Berufungsgericht absehen, falls es jene Schlußziehung ohne Rechtsirrtum nicht für zwingend ansah (BGH LM § 539 ZPO Nr. 1). Wenn das Berufungsgericht hierzu ausführt, die - angebliche - Überzeugung der Beklagten könne nicht in Einklang damit gebracht werden, daß die Beklagte bereit war, den Hof mit Inventar für 135 000 DM herzugeben, obwohl sie für den Hof ohne Inventar bereits 200 000 DM in Ansatz gebracht hatte, so hat es damit jene Schlußfolgerung aus der unter Beweis gestellten Behauptung nicht als zwingend erklärt. Das Berufungsgericht hat demnach im Ergebnis die Behauptung als wahr unterstellt; daraus aber die von der Beklagten gewünschten Schlüsse nicht gezogen; das ist prozeßrechtlich nicht zu beanstanden. Darin liegt auch keine unzulässige Vorwegnahme der Beweiswürdigung (BGH aaO). Die Entscheidung BGH NJW 1951, 481, auf die sich die Anschlußrevision bezieht, betraf einen andern Fall.

Auch die Rüge, die Aussage des Zeugen v. B. sei verwertet worden, ohne daß sie protokolliert war, greift nicht durch. Diese Aussage wertet das Berufungsgericht

im Rahmen einer Hilferwägung aus; es kommt also darauf nicht an. Im übrigen ist in der Niederschrift dieser Zeugenvernehmung (GA 312) ausdrücklich festgehalten worden, was der Zeuge v. B. auf die Frage, ob über das Inventar gesprochen worden sei, geantwortet hat. Abschließend sei bemerkt, daß die Vernehmung dieses Zeugen mit Zustimmung der Parteien abgebrochen worden ist, um ihnen Gelegenheit zu weiterer Stellungnahme zu geben; die Beklagte hat danach um Fortsetzung der Beweisaufnahme nicht gebeten.

4. Zu Unrecht wirft die Anschlußrevision dem Berufungsgericht noch vor, sich bei der Ermittlung des Sachverhalts nicht an die Prozeßordnung gehalten zu haben (§ 286 ZPO). Daß die Beklagte den Pachtvertrag vom 16. Oktober 1908 erstmals in diesem Prozeß zu Gesicht bekam, mag zutreffen. Das Berufungsgericht hat den Vertrag auch nur für die Frage verwertet, ob der Kläger Eigentümer des Inventars ist, nicht aber für den Nachweis, daß die Beklagte die wahre Eigentumslage gekannt hat. Das Berufungsgericht hatte also auch keinen Anlaß, die Beklagte aufzufordern, sie möge ihren Ehemann als Zeugen dafür benennen, daß sie erst im Prozeß den Pachtvertrag gelesen habe.

Es trifft ferner zu, daß in dem zwischen dem Großvater der Beklagten und der Witwe F. abgeschlossenen Kaufvertrag das "Zubehör" vom Erwerber miterworben worden war. Aber auch diesen Umstand hat das Berufungsgericht nicht als Indiz für die Kenntnis der Beklagten vom Eigentum des Klägers am Inventar verwertet.

Die Anschlußrevision behauptet ferner, es sei ein Beweisangebot dafür, daß der Kaufpreis von 135 000 DM genehmigt werde, übergangen worden. Sie bezeichnet aber nicht den Schriftsatz, der das Beweisangebot enthält. Das Beweisangebot im Schriftsatz vom 22. Mai 1956 S. 15 (GA 111) bezog sich auf ein anderes Beweisthema. Die Beweisbehauptung im Schriftsatz vom 20. September 1956 S. 1 und 2 (GA 216, 217) und die Aussage des Zeugen E. (GA 283) sind vom Berufungsgericht nicht übergangen worden; es geht nicht davon aus, daß die Beklagte und ihr Ehemann der Annahme waren, ein Kaufpreis von 135 000 DM werde nicht genehmigt werden.

5. Die Nichtanwendung des § 4 GrdStPrVO vom 7. Juli 1942 wird von der Anschlußrevision nicht angegriffen. Die Hilferwägung des Berufungsgerichtes, wende man § 4 GrdStPrVO an, so ändere sich das Ergebnis nicht, die Beklagte könne in diesem Falle nicht den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung vortragen, hält der rechtlichen Nachprüfung stand. Die Vollstreckung aus der Urkunde Nr. 891/55 ist also bei Anwendung wie bei Nichtanwendung des § 4 GrdStPrVO gleichermaßen unzulässig.

Die Widerklage der Beklagten erstreckt sich nicht auf die Zahlung von 55 000 DM. Was die Beklagte mit der Widerklage erreichen kann, ist die Wiederherstellung jenes Zustandes, der ohne das gegen die guten Sitten verstoßende Verhalten des Klägers bestehen würde. Das bedeutet, daß das gesamte Vertragswerk als ungeschehen anzusehen ist, nicht aber, daß die Beklagte die Kaufpreise aus den beiden Notariatsurkunden beanspruchen kann.

Die Beklagte kann nur das negative Interesse, nicht aber Erfüllung des Vertragswerkes verlangen (RGZ 83, 246; 132, 76, 79 und für den Fall der culpa in contrahendo BGHZ 6, 330, 335).

Daß die nach dem Kontrollratsgesetz Nr. 45 erteilte Genehmigung zur Auflassung durch die Nichtigkeit des zugrunde liegenden Kaufvertrages (Scheinvertrages) hinfällig ist, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum angenommen (OGHZ 1, 327 = NJW 1949, 425; vgl. BGH MDR 1958, 593 = DNotZ 1958, 484).

Abschließend sei noch auf folgendes hingewiesen: Der verdeckte mündliche Vertrag bedurfte der preisbehördlichen Überprüfung (§§ 1, 2 GrdstPrVO). Nur die Preisbehörde konnte darüber entscheiden. Wollte man mit der Anschlußrevision die Genehmigung als erteilt ansehen, müßte man sich über dieses gesetzliche Gebot hinwegsetzen. Das Berufungsgericht durfte aber nicht einen Kaufvertrag als bindend ansehen, der möglicherweise wegen Verstoßes gegen den Preisstop unwirksam und nichtig ist (§ 2 Grdst-PrVO).

Aus allen diesen Gründen kann die Anschlußrevision keinen Erfolg haben.

II. Zur Widerklage hat das Berufungsgericht festgestellt:

Der Kläger oder sein Sohn, für den er nach § 831 BGB einzustehen habe, habe schon vor Abschluß des in zwei Verträge aufgespaltenen Vertragswerkes den wenigstens bedingten Vorsatz gehabt, unter Berufung auf dessen Rechtmangel den Betrag von 55 000 DM nicht zu zahlen,

und zu diesem Zwecke auch bewirkt, daß unter unrichtiger Beurkundung des tatsächlich vereinbarten Entgeltes zwei Verträge abgeschlossen wurden. Der Kläger bzw. sein Sohn seien darauf ausgegangen, die Voraussetzungen des § 4 GrdstPrVO zu schaffen, um den Betrag von 135 000 DM nicht zahlen zu brauchen. Sein gesamtes, im einzelnen näher geschildertes Verhalten deute auf den von vornherein wohlüberlegten und systematisch durchgeführten Plan hin, nach Sicherung des Hofes die Zahlung des erwähnten Betrages vermeintlich ohne Gefahr verweigern zu können. Der Kläger habe die Beklagte in den Glauben versetzt, er werde trotz unrichtiger Beurkundung seiner Zahlungsverpflichtung voll nachkommen. Wenn dazu, wie im vorliegenden Fall, der Verkäufer den vereinbarten Preis richtig beurkunden lassen wollte und sich nur im Interesse des Käufers auf dessen Bitte hin zu einer Vertäuschung eines geringen Entgeltes gegenüber der Preisbehörde oder sonstigen zuständigen Behörden bereitfand, so müsse unter diesen Umständen das Vorgehen des Käufers als sittenwidrig bezeichnet werden. Ob die Vertäuschung einer Zahlungsbereitschaft allein genüge, um eine Schadensersatzverpflichtung auszulösen, könne dahinstehen. Es wäre mit den Grundsätzen von Treu und Glauben nicht zu vereinbaren, wenn es dem Kläger, gestützt auf § 4 GrdstPrVO, gestattet wäre, den Erfolg seines sittenwidrigen Verhaltens zu behalten. Der Kläger müsse daher den Hof im Wege der Schadensersatzleistung wieder zurückgeben.

1. Soweit die Revision sich gegen diese Ausführungen mit auf §§ 139, 286 ZPO gestützten Rügen wendet, das Oberlandesgericht habe das Wesen des Anscheinbeweises erkannt und zu Unrecht von seinem Fragerecht keinen

Gebrauch gemacht, ist ihr Vortrag unbeachtlich. Die Revisionsbegründungsschrift bezeichnet zwar als verletzt auch § 286 ZPO. Worin die Revision aber den Verstoß erblickt, bedurfte der näheren Ausführung (§ 554 Abs. 2 Nr. 2 b ZPO). Diese Begründung ist im Schriftsatz vom 10. April 1958 nachgebracht worden; inzwischen war aber die Revisionsbegründungsfrist abgelaufen. Unter welchen Voraussetzungen ein Anscheinsbeweis zulässig ist, muß dem Prozeßrecht entnommen werden und nicht, wie die Revision meint, dem materiellen bürgerlichen Recht.

2. Die Revision rügt ferner, das Berufungsgericht habe rechtsirrig auf den festgestellten Sachverhalt § 4 GrdStPrVO nicht angewendet. Dazu ist zu bemerken:

Nach den Urteilsfeststellungen bildeten beide Verträge eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit. Das hat, wie das Berufungsgericht näher darlegt, zur Folge, daß der Kaufpreis in Höhe von 135 000 DM richtig angegeben wurde, falsch sei die Bezeichnung der Gegenleistung der Verkäuferin. Sie bestehe in der Übertragung des Eigentums am Grundstück und nicht auch am Inventar. Die Behörden sollten nicht über die Höhe des Grundstückspreises, sondern über den Umfang der Gegenleistung getäuscht werden. Einen solchen Fall habe die bezeichnete Vorschrift nicht im Auge. Vielmehr bleibe es hier bei den allgemeinen Vorschriften des BGB, daß Scheinverträge nichtig seien. Dies sei für den Fall bereits ausgesprochen, daß der Verkauf eines ganzen Grundstücks protokolliert. in Wirklichkeit aber nur ein Teil dieses Grundstücks verkauft wurde (OLG Frankfurt HEZ 1, 193; BGH LM PreisÜberwVO § 4 Nr. 3 = DNotZ 1955, 309). Es müsse auch

für Fälle der vorliegenden Art gelten. Es kann dahin stehen, ob dieser Auffassung zuzustimmen ist oder ob nicht die Bedenken der Revision durchgreifen, wonach es sich, wirtschaftlich betrachtet, auch hier um die Zahlung eines Schwarzpreises handle (vgl. noch Staudinger/Ostler, BGB 11. Aufl. § 433 Anm. 36 b; Palandt BGB 18. Aufl., Anhang zu § 313 GrdStPrVO § 4 Anm. 2; Erman/Groepper BGB Anhang zu § 313 GrdStPrVO § 4). Denn am Ergebnis ändert sich nichts, gleichviel, ob § 4 GrdStPrVO zur Anwendung kommt oder nicht.

Im letzteren Falle ist der Kläger auf Grund der §§ 826, 249 BGB zur Auflassung des in Frage stehenden Grundstücks verpflichtet, ohne Rücksicht darauf, daß das von den Parteien gewollte, aber nicht beurkundete Rechtsgeschäft durch Genehmigung seitens der zuständigen Behörden noch Gültigkeit erlangen könnte.

Ist dagegen § 4 GrdStPrVO auf den festgestellten Sachverhalt anzuwenden, so wären zwar beide Vertragsteile an den beurkundeten Vertrag Nr. 890/55 gebunden und die Beklagte könnte sich auf den Scheincharakter der dort abgegebenen Erklärungen kraft gesetzlicher Vorschrift nicht berufen. Mit Recht hat aber das Berufungsgericht angenommen, daß alsdann der Kläger verpflichtet wäre, das durch sittenwidriges Handeln erlangte Eigentum an die Beklagte zurückzugeben (§§ 826, 249 BGB).

Die Revision bekämpft allerdings den Zuspruch der Widerklage mit der Erwägung, Aufdeckung eines Schwarzpreises könne nicht sittenwidrig sein. Der Kläger habe damit gerade nach Sinn und Zweck der Verordnung gehandelt.

Nur wenn es dem Käufer gestattet sei, die Natur eines Preises als Schwarzpreis aufzudecken, ohne sich dem Vorwurf eines sittenwidrigen Handelns auszusetzen, weil er die Vereinbarung des Schwarzpreises herbeigeführt habe, könnten die §§ 4 und 5 GrdStPrVO die vom Gesetzgeber gewollte prohibitive Wirkung ausüben. Dem kann nicht gefolgt werden.

Der erkennende Senat hat in seiner Entscheidung vom 16. Oktober 1957 (NJW 1958, 99) dargelegt, daß es, was das Verlangen eines Verkäufers auf Zahlung des schwarzen Mehrpreises anlangt, unerheblich sei, ob ein Verkäufer von sich aus den Schwarzkauf vorgeschlagen habe oder ob er sich durch Verlockungen, Zusicherungen und Beschwichtigungen in die Falle des Preisrechtes habe locken lassen. Die Anwendung des § 5 GrdStPrVO wird auch im zuletzt genannten Falle nicht gehindert. Der Verkäufer kann den Mehrbetrag auch nicht als Schadensersatz geschuldet aus unerlaubter Handlung, verlangen; denn der Zustand, dessen Herstellung im Wege des Schadensersatzes verlangt wird, muß eben ein erlaubter sein (RGZ 90, 305; BGB RGRK § 249 Anm. 1). Ein Vorteil, den das Gesetz ausdrücklich versagt, kann daher nicht auf dem Umweg über den Schadensersatz zu einem von der Rechtsordnung gebilligten oder schutzwürdigen werden (BGH LM § 843 Nr. 5). Wenn das Gesetz gerade verhindern will, daß der Verkäufer mehr erhält, als der Kaufvertrag als Kaufpreis ausweist, so kann auch nicht das etwa betrügerische Verhalten des Käufers bei Vertragsabschluß das Verlangen des Verkäufers nach dem überschießenden Teilbetrag zu einem rechtmäßigen machen. Wird so der Verkäufer an dem beurkundeten Preis festgehalten und seine Rückgabepflicht

(§ 5 GrdStPrVO) festgelegt, so besagt das aber nicht, daß der Käufer "sogar betrügen dürfe". Potthoff unterstellt dem erkennenden Senat zu Unrecht eine solche Auffassung (NJW 1958, 2044 I mit Fußnote 3). Zunächst steht es dem Verkäufer in einem solchen Falle offen, den Vertrag wegen arglistiger Täuschung anzufechten (OGH BB 1949, 672; Rpfleger 1950, 31). Der Senat hat ferner in dem angeführten Urteil die Frage offengelassen, ob dem Verkäufer gestattet sei, im Wege des Schadensersatzes wegen unerlaubter Handlung dem Käufer den erlangten Vorteil wieder zu entreißen. Die Frage ist mit dem Obersten Gerichtshof für die Britische Zone (OGHZ 4, 57, 64 f = NJW 1950, 691) zu bejahen. Die Bedenken von von Caemmerer (DJZ 1950, 651 Nr. 5) und Böhmer (Grundlagen der bürgerlichen Rechtsordnung 1, 18, 53), das Vertrauen des Betrogenen auf die ihm bei unerlaubten Geschäften gemachten Zusagen verdiene keinen Schutz, greifen nicht durch (Bufe ArchZivPrax 157, 215, 232 f, 239). § 4 GrdStPrVO schneidet dem Schwarzverkäufer zwar die Möglichkeit ab, sich auf den Scheincharakter des beurkundeten Vertrages zu berufen. Er entläßt aber den Käufer nicht aus der Haftung wegen unerlaubter Handlung, wenn er sich die Abschlußbereitschaft des Verkäufers durch unerlaubte Handlung verschafft hat. Ein solches Verhalten des Käufers bei Vertragsabschluß wird dadurch nicht zu einem rechtmäßigen, daß der Käufer von vornherein beabsichtigt hat, auf den Charakter des Geschäftes als Schwarzverkauf später hinzuweisen. Ohne Rechtsirrtum hat aber das Berufungsgericht das Verhalten des Klägers als gegen die guten Sitten verstoßend gekennzeichnet. Die Verkäuferin rechnete mit einer Genehmigung des vereinbarten Kaufpreises und hatte daher keinen Anlaß, den Kaufpreis nicht richtig beurkunden zu lassen. Der Kläger verstand es aber nach

den Urteilsfeststellungen, in der Absicht, sich später auf diesen Rechtsmangel zu berufen, die Beklagte zu bestimmen, in seinem Interesse bei der Irreführung der Behörden durch Zerlegung des Vertragswerkes in zwei Scheinverträge mitzuwirken. Es mag zutreffen, daß durch diese Rechtsanwendung die abschreckende Wirkung des § 4 nicht unwesentlich vermindert werden kann (so Brand MDR 1948, 169, 170). Indes kann dem Gesetzgeber nicht die Absicht unterstellt werden, er habe, nur um diese Wirkung zu erreichen, dem Käufer gestattet, durch eine unerlaubte Handlung einem andern Schaden zuzufügen und sich unter Ausnutzung der durch §§ 4 und 5 GrdStPrVO gegebenen Rechtslage einen Vorteil zu verschaffen.

Die Beklagte kann mithin zwar nur den beurkundeten Preis beanspruchen, soweit es um die Vertragsleistung des Klägers geht. Sie ist aber nicht gehindert, im Wege des Schadensersatzes die Beseitigung des ganzen Vertrages zu fordern. Ihr ist auch durch die Hergabe des Grundstücks an den Kläger ein Schaden erwachsen. Daß sie eine Kaufpreisforderung erlangt hat, die nach Meinung der Revision dem Grundstückswert gleichkommt, ist nicht entscheidend. Durch das sittenwidrige Verhalten des Klägers ist die Beklagte gehindert worden, dieses Vermögenstück nach ihrem Willen zu verwerten, insbesondere die ihr damals und später gegebene Chance der rechtmäßigen Erzielung eines höheren Kaufpreises zu wahren. Unter solchen Umständen kann der Vertragsabschluß schon allein zu der Annahme führen, daß der getäuschte Vertragsteil in seinem Vermögen geschädigt ist (RGSt 76, 49, 52). Der Kläger ist verpflichtet, die ursprüngliche Lage wieder herzustellen (§ 249 BGB). Seine Verurteilung zur Auflassung des Hofgrundstücks Zug um Zug gegen Erstattung

des von ihm gezahlten Kaufpreisteiles begegnet daher keinen rechtlichen Bedenken.

Auch die Revision kann aus allen diesen Gründen keinen Erfolg haben.

Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf §§ 97, 92 ZPO.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Freitag

Dr. Mattern