

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 275, 313; Wohnsiedlungsg § 4; Bundesbaug § 186

Der Grundsatz, daß ein wegen Fehlens der Wohnsiedlungsgenehmigung schwebend unwirksamer Grundstückskaufvertrag mit dem Wegfall des Genehmigungserfordernisses gemäß § 186 Abs. 1 Nr. 10 des Bundesbaugesetzes seine volle Wirksamkeit erlangte (BGHZ 37, 233, 236), ist dann nicht anwendbar, wenn die Vertragspartner einen unrichtigen Kaufpreis haben beurkunden lassen und dabei von vornherein die Absicht hatten, für den wirklich gewollten, aber nicht beurkundeten Vertragsinhalt keine Genehmigung der Wohnsiedlungsbehörde einzuholen; schwebende Unwirksamkeit lag in diesem Falle nicht vor, sondern das Vertragsverhältnis war schon bei Beginn endgültig unwirksam.

BGH, Urt.v. 28. Juni 1968 - V ZR 77/65 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 77/65

URTEIL

Verkündet am
28. Juni 1968
Hirth,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Therese L [REDACTED] geb. G [REDACTED]
in D [REDACTED], L [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Arbeiter Franz Josef K [REDACTED]
in R [REDACTED], K [REDACTED] Allee [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juni 1968 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 27. Januar 1965 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 7. Januar 1955 verkaufte der Kläger, der damals eine längere Freiheitsstrafe verbüßte und bei Vertragsabschluß durch den Kaufmann H. als Bevollmächtigten vertreten wurde, sein mit einem Mietwohnhaus und einigen Behelfsbauten (Baracken u. dergl.) bebautes Grundstück H.straße in Düsseldorf-Eller an die Beklagte und ließ es an sie auf. Er hatte die Beklagte zuvor mit der Verwaltung des Anwesens beauftragt; sie wohnte dort und zog die Mieten ein; in ihrem Besitz befand sich ein Schuldschein, worin ihr der Kläger bestätigt hatte, von ihr am 15. Januar 1949 ein Darlehen von 4 000 DM erhalten zu haben. In dem notariellen Kaufvertrag gaben die Vertragsschließenden den "vereinbarten Kaufpreis" mit 2 200 DM an.



"Dieser Kaufpreis" - so hieß es daselbst weiter - "ist durch Verrechnung einer entsprechenden Forderung der Käuferin gegen den Verkäufer beglichen. Beide Parteien erkennen an, daß sie nunmehr gegenseitig keine Ansprüche mehr gegeneinander haben." In der Folgezeit wurde die Beklagte, nachdem das Bauverwaltungsamt den Vertrag gemäß § 4 des Wohnsiedlungsgesetzes genehmigt hatte, als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

Der Kläger begehrt von der Beklagten Zustimmung zur Grundbuchberichtigung dahin, daß er wieder als Eigentümer eingetragen werde, hilfsweise Rückübereignung des Grundstücks (Klageantrag Nr. 1); außerdem verlangt er Abrechnung über ihre Grundstücksverwaltung und Abführung der von ihr auf Grund dieser Verwaltung eingenommenen Geldbeträge (Klageantrag Nr. 2). Er behauptet, das Anwesen bloß zum Schein oder nur treuhänderisch auf die Beklagte übertragen zu haben, weil diese ihm vorgespiegelt habe, seine Verwandten wollten ihn, während er in Strafhaft saß, entmündigen lassen und sein Vermögen an sich bringen; die Parteien seien sich darüber einig gewesen, daß er alsbald nach seiner Entlassung das Grundstück wiederbekommen sollte; lediglich um die Übertragung in den Augen seiner Verwandten zu rechtfertigen, habe er auch den Schuldschein über 4 000 DM ausgestellt, obgleich er von der Beklagten niemals Geld erhalten und sie im Jahre 1949 überhaupt noch nicht gekannt habe. Außerdem sei der Grundstückswert wesentlich höher als 4 000 DM oder gar, wie im Kaufvertrag angegeben, bloß 2 200 DM. Die Beklagte bestreitet diese Behauptungen: Der Kaufvertrag sei ernst gemeint gewesen und von beiden Parteien als endgültig betrachtet worden; über die Grundstücks-

verwaltung habe sie mit dem Kläger regelmäßig abgerechnet, bis er in einem Brief vom Oktober 1953 auf weitere Abrechnung verzichtet habe; der Schuldschein sei keineswegs fingiert, ihm liege vielmehr ein tatsächlich von ihr gewährtes Darlehen zugrunde; da sich die Gebäude auf dem Grundstück in schlechtem Zustand befänden und der Mietvertrag nicht einmal für die Instandsetzungskosten und Lasten ausreiche, erscheine ein Verkaufswert von 4 000 DM angemessen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat der Kläger noch geltend gemacht, der Kaufvertrag sei nach dem eigenen Sachvortrag der Beklagten nichtig, weil der angeblich vereinbarte Kaufpreis von 4 000 DM weder beurkundet noch von der Wohnsiedlungsbehörde genehmigt worden sei. Dem ist die Beklagte mit der Behauptung entgegengetreten, das Anwesen sei damals höchstens 2 200 DM wert gewesen und auch der wirtschaftliche Wert ihrer Darlehensforderung habe angesichts der Vermögenslosigkeit des Schuldners diesen Betrag nicht überstiegen; im übrigen handele der Kläger arglistig, wenn er sich auf unrichtige Kaufpreisbeurkundung berufe. Das Oberlandesgericht hat die Beklagte entsprechend dem ersten Hauptantrag des Klägers zur Grundbuchberichtigung verurteilt, die Abweisung des auf Abrechnung gerichteten Klageantrags bestätigt und den Rechtsstreit hinsichtlich des Zahlungsanspruchs an das Landgericht zurückverwiesen.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Was die Eigentumsverhältnisse angeht, so braucht auf den Streit der Parteien darüber, ob der Kläger das Grundstück H. [REDACTED]straße [REDACTED] nur zum Schein - um seine Verwandten zu täuschen - an die Beklagte veräußert habe (§ 117 BGB) oder ob diese wenigstens kraft Treuhandabrede verpflichtet sei, es nach seiner Entlassung aus der Strafhafte wieder an ihn zurückzuübereignen (§ 667 BGB), nicht eingegangen zu werden, falls Kaufvertrag und Auflassungserklärung vom 7. Januar 1955 sich bereits aus einem anderen Grunde als nichtig erweisen; denn dem Kläger steht dann auch unabhängig von der Beurteilung jenes Streitpunktes ein Anspruch auf Grundbuchberichtigung zu (§ 894 BGB). Dies hat das Berufungsgericht angenommen. Nach seiner Ansicht entsprach der notariell beurkundete Kaufpreis nicht den wirklichen Vereinbarungen der Vertragsschließenden, so daß die Formvorschrift des § 313 Satz 1 BGB verletzt sei; zwar hätte gemäß Satz 2 aaO die auf dem Formmangel beruhende Nichtigkeit des Vertrags (§ 125 Satz 1 BGB) durch wirksame Auflassung und Eintragung der Beklagten in das Grundbuch geheilt werden können, aber nicht heilbar oder auf sonstige Weise behebbar sei das Fehlen einer gültigen Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz gewesen; die hierfür zuständige Behörde habe nur den in der Urkunde falsch wiedergegebenen, nicht dagegen den in Wahrheit vereinbarten Vertragsinhalt, der ihr unbekannt geblieben sei, genehmigt.

Welches Entgelt von den Parteien vereinbart worden sei, läßt das angefochtene Urteil dahingestellt. Auf jeden Fall habe es nicht, wie beurkundet, 2 200 DM betragen. Folge man der Behauptung des Klägers, die Beklagte habe keine Darlehensforderung gegen ihn gehabt und der Schuldschein sei fingiert gewesen, so hätte die Beklagte das Grundstück unentgeltlich erhalten. Lege man hingegen die Darstellung der Beklagten zugrunde, wonach der Kläger ihr 4 000 DM aus Darlehen geschuldet habe, dann müsse mindestens dieser Betrag als vereinbarter Kaufpreis angenommen werden. Denn ihre weitere Behauptung, daß das verkaufte Grundstück nebst aufstehenden Gebäuden nicht mehr wert gewesen sei als 2 200 DM und daß sie infolgedessen auch ihre Darlehensforderung gegen den im übrigen vermögenslosen Kläger nur auf diese Höhe bewertet habe, sei widerlegt. Das entnimmt der Berufungsrichter aus dem Ergebnis der Beweisaufnahme, insbesondere dem Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen Houben, und aus dem eigenen Verhalten der Beklagten. Er stellt abschließend fest, das Grundstück habe im Januar 1955 sowohl tatsächlich als auch in der Vorstellung der Beklagten einen Wert gehabt, der über den beurkundeten Kaufpreis von 2 200 DM und sogar über ihre angebliche Darlehensforderung von 4 000 DM weit hinausgegangen sei. Die Beklagte habe also - wenn man von ihrer Behauptung, daß es sich um ein entgeltliches Geschäft gehandelt habe, ausgehe - jedenfalls 4 000 DM als vereinbarten Kaufpreis geleistet.

2. Die Revision bekämpft dies als rechtsfehlerhaft. Sie wirft dem Oberlandesgericht vor, gegen § 117 BGB und zugleich gegen § 286 ZPO verstoßen zu haben, wenn es die notariell verbrieften Abmachungen als von den Parteien nicht gewollt angesehen und diesem vermeintlichen Scheinvertrag ein anderes, zwar gewolltes, aber weder beurkundetes noch von der Wohnsiedlungsbehörde genehmigtes Rechtsgeschäft gegenübergestellt habe, das entweder Schenkung gewesen sei oder Kauf zum Preise von 4 000 DM.

Indem sie sich die zweite der beiden Alternativen zu eigen macht - nämlich daß die Vertragsschließenden einen Kaufpreis in Höhe eines der Beklagten vom Kläger geschuldeten Darlehens von 4 000 DM gewollt haben -, verweist die Revision auf den Text der Vertragsurkunde, der diese Vereinbarung, so behauptet sie, richtig wiedergebe. Dort werde nämlich nicht nur die in Verrechnungswege zu tilgende Kaufpreisverbindlichkeit von 2 200 DM erwähnt, sondern es finde sich daneben als weitere Gegenleistung der Beklagten noch ein von ihr abgegebenes negatives Schuldanerkennntnis ("Beide Parteien erkennen an, daß sie nunmehr gegenseitig keine Ansprüche mehr gegeneinander haben"). Der Berufungsrichter habe übersehen, daß die Beklagte mit dieser vom Notar beurkundeten Erklärung dem Kläger den Rest seiner Darlehensschuld - die sich nach Abzug des durch Verrechnung mit dem "Kaufpreis" von 2 200 DM getilgten Teiles noch auf 1 800 DM belief - erlassen (§ 397 Abs. 2 BGB) und ihm dadurch einen Vermögensvorteil zugewendet habe. Die Vertragsschließenden hätten mithin das volle Entgelt für das Grundstück in den schriftlichen Vertrag aufgenommen und es lediglich aufgeteilt in einen "Kaufpreis" und in einen Schulderrück

dadurch werde jedoch die gewollte Kaufpreishöhe (4 000 DM) oder die beabsichtigte Zahlungsart (Verrechnung mit der Darlehensschuld) nicht berührt. Bei Beachtung des Schulderlasses wäre daher nach Ansicht der Revision für eine Anwendung des § 117 BGB kein Raum gewesen.

Die Rüge ist unbegründet. Daß das Berufungsgericht die Vertragsklausel, worin das Nichtbestehen weiterer gegenseitiger Ansprüche anerkannt wurde, unberücksichtigt gelassen habe, trifft nicht zu; denn es hätte seine Feststellung, der vereinbarte Kaufpreis sei, wenn man von dem Sachvortrag der Beklagten ausgehe, höher als 2 200 DM gewesen, ohne diese Klausel gar nicht treffen können, weil anderenfalls die behauptete Darlehensforderung, soweit sie den genannten Betrag überstieg, bestehen geblieben wäre und dann insoweit auch keine zusätzliche Gegenleistung der Beklagten vorgelegen hätte. Ob es sich bei jener Erklärung der Parteien um ein unmittelbar schuldbesetzendes (konstitutives) Anerkenntnis gehandelt hat, oder ob damit lediglich, wofür der Ausdruck "nunmehr" sprechen könnte, bestätigt werden sollte, was schon ohnehin Rechtens war (deklaratorisches negatives Schuldanerkenntnis), braucht nicht entschieden zu werden. Erfolglos muß auf jeden Fall der Versuch der Revision bleiben, den notariellen Grundstückskaufvertrag dahin auszulegen, daß die Vertragsschließenden eine höhere Gegenleistung der Beklagten hätten beurkunden lassen als 2 200 DM.

Gegen eine solche Auslegung spricht schon der insoweit eindeutige Wortlaut der Urkunde, wo es im Anschluß an die Beschreibung des Kaufgegenstandes ausdrücklich heißt, "der vereinbarte Kaufpreis" betrage 2 200 DM und "dieser Kaufpreis" sei durch Verrechnung mit einer "entsprechenden" Gegenforderung der Käuferin "beglichen". Für die Annahme, daß über den angegebenen Betrag hinaus noch ein weiteres Entgelt geschuldet werden sollte, bietet der Vertragstext keinen Anhaltspunkt, und zwar auch nicht im Zusammenhang mit dem anschließenden negativen Schuldanerkenntnis; der Gedanke, letzteres stelle einen Erlaßvertrag zugunsten des Grundstücksverkäufers dar und diesem werde damit noch eine zusätzliche Gegenleistung gewährt, liegt für den unbefangenen Leser der Urkunde um so ferner, als der Vertrag nichts darüber verlauten läßt, wie hoch die Forderung der Käuferin sei, so daß, wenn die Vertragsauslegung der Revision zuträfe, die wirkliche Höhe des Kaufentgeltes völlig im unklaren bliebe. Die Beklagte hat auch etwas derartiges in den Tatsacheninstanzen nie behauptet, sondern im Gegenteil vorgetragen, der wirtschaftliche Wert ihrer Darlehensforderung habe nach den Vorstellungen der Vertragspartner den Betrag von 2 200 DM keineswegs überstiegen (so u.a. im Schriftsatz vom 10. September 1960, S. 5). Der schriftliche Kaufvertrag ist vom Oberlandesgericht, wie die Entscheidungsgründe seines Urteils erkennen lassen, ebenfalls dahin verstanden worden, daß lediglich ein Entgelt von 2 200 DM beurkundet worden sei (z.B. S. 11: "der beurkundete Kaufpreis" ist "nicht der vereinbarte gewesen"; S. 15: "... über den beurkundeten

Preis von 2 200 DM ... hinausging"). Wenn die Revision nunmehr der notariellen Urkunde eine abweichende Deutung geben möchte und zugleich behauptet, diese habe dem Willen der Beteiligten entsprochen, so handelt es sich nicht nur um neues Vorbringen, mit dem die Beklagte im gegenwärtigen Verfahrensstande nicht mehr gehört werden kann (§ 561 Abs. 1 ZPO), sondern sie greift damit auch die tatrichterliche Vertragsauslegung in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise an (Abs. 2 aaO).

Da mithin die Behauptung, das Kaufentgelt sei von den Parteien in der angegebenen Weise aufgeteilt worden, der Grundlage entbehrt, bedarf es keiner Stellungnahme zu den Rechtsausführungen der Revision darüber, daß eine solche Aufteilung als bloße "tatsächliche Unwahrheit" noch nicht den Schluß auf das Vorliegen eines Scheingeschäfts zulasse (unter Hinweis auf RGZ 60, 21 und Staudinger/Coing, EGB 11. Aufl. § 117 Anm. 3). Eben- sowenig kommt es bei dieser Sachlage auf ihren weiteren Einwand an, durch die behauptete Aufteilung werde die erteilte Wohnsiedlungsgenehmigung nicht beeinträchtigt, die Parteien hätten letztere nicht erschlichen und der Genehmigungsbehörde sei es, falls der Kaufpreis für sie überhaupt von Interesse gewesen wäre, unbenommen geblieben, durch Rückfragen zu klären, ob und gegebenenfalls welche wirtschaftliche Bedeutung das gegenseitige negative Schuldanerkenntnis habe.

3. Ohne Erfolg beanstandet die Revision die vom Berufungsgericht gezogene Schlußfolgerung, Kaufvertrag und Auflassung seien nichtig wegen Fehlens der erforderlich gewesenenen Wohnsiedlungsgenehmigung (§ 4 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933, RGBI I 659, in der Fassung des Gesetzes

vom 27. September 1938, RGBI I 1246 - Wohnsiedlungsgesetz). Das angefochtene Urteil geht zutreffend davon aus, daß das Genehmigungserfordernis in gleicher Weise für den schuldrechtlichen Vertrag wie für das dingliche Erfüllungsgeschäft galt und daß im vorliegenden Fall die Auflassung, weil ihr ein formnichtiger Schwarzkauf zugrunde lag, durch den tatsächlich erteilten Genehmigungsbescheid nicht gedeckt wurde (BGHZ 23, 342, 344 ff; Urteil des erkennenden Senats vom 14. Mai 1958, V ZR 260/56, LM Wohnsiedlungsg § 4 Nr. 6 = WM 1958, 784 = NJW 1958, 1290 Nr. 8). Insoweit erhebt auch die Revision keine Einwendungen. Sie verweist jedoch auf das spätere Außerkrafttreten des Wohnsiedlungsgesetzes gemäß §§ 186 Abs. 1 Nr. 10, 189 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI I 341) und meint, mit dem Wegfall des Genehmigungserfordernisses seien die bisher ungenehmigten Vereinbarungen und Erklärungen der Parteien voll wirksam geworden.

Das ist indessen nicht richtig. Zwar trifft es zu, daß bei einem Rechtsgeschäft, das mangels behördlicher Genehmigung schwebend unwirksam ist, dieser Mangel geheilt werden kann, wenn durch spätere Gesetzesänderung das Genehmigungserfordernis fortfällt; das Geschäft erlangt dann nachträglich seine unbeschränkte Wirksamkeit (BGHZ 37, 233, 236). Ein solcher Sachverhalt war aber hier nicht gegeben. Das angefochtene Urteil stellt ohne ersichtlichen Rechtsverstoß fest, die Parteien hätten ein behördliches Genehmigungsverfahren für ein nichtiges Geschäft betrieben, die Genehmigung hierfür erwirkt und diesen nichtigen Vertrag alsdann "abgewickelt"; für den in Wirklichkeit gewollten, nicht beurkundeten Vertrag sei von keiner der Parteien eine Wohnsiedlungsgenehmigung beantragt worden, und sie hätten auch gar nicht den Willen

gehabt, sie zu beantragen. Aus diesen Feststellungen hat das Berufungsgericht gefolgert, daß bei Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes kein "rechtsgeschäftlicher Tatbestand im Zustand der schwebenden Unwirksamkeit" vorgelegen habe, dem die Parteien durch die beantragte Genehmigung zur Wirksamkeit hätten verhelfen wollen; die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen jenes Gesetzes über den Wegfall der Genehmigungspflicht hätten das bereits zum Abschluß gebrachte Vertragsverhältnis der Parteien nicht mehr ergreifen können (unter Bezugnahme auf das Urteil des erkennenden Senats vom 16. April 1958, V ZR 161/56, WM 1958, 642, 643 = NJW 1959, 93, 95); der Vertrag - schuldrechtliches Grundgeschäft sowie Auflassung - habe daher nicht mehr wirksam werden können, er sei vielmehr von Anfang an nichtig (unter Hinweis auf Palandt/Danckelmann, BGB 23. Aufl. § 275 Anm. 9 d).

Dem ist beizutreten. Erfasst grundsätzlich neues öffentliches Recht, durch das ein bisheriges Genehmigungserfordernis aufgehoben wird, auch früher abgeschlossene Verträge, so gilt dieser Grundsatz indessen nur für solche Rechtsverhältnisse, die bei Inkrafttreten der neuen Norm noch in der Schwebe waren und nicht bereits unter der Herrschaft des früheren Rechts ihren Abschluß gefunden hatten (vgl. das angeführte Urteil des Senats vom 16. April 1958). Daß für nachträgliches Wirksamwerden genehmigungsbedürftiger Geschäfte kein Raum mehr ist, sofern die Genehmigung rechtskräftig versagt wurde, hat der Senat mehrfach ausgesprochen (Urteile vom 24. Oktober 1956, V ZR 21/55, WM 1956, 1473 = NJW 1956, 1918, und vom 29. April 1966, V ZR 153/63, S. 15 f). Gleiches muß aber auch dann gelten, wenn die Beteiligten, wie im vorliegenden Falle, von vornherein die

Absicht hatten, für den wirklich gewollten Vertrag keine behördliche Genehmigung einzuholen. Schwebende Unwirksamkeit liegt bei einem solchen Sachverhalt nicht vor. Das Vertragsverhältnis ist dann in der Tat, wie das Berufungsgericht angenommen hat, endgültig unwirksam und kann durch einen späteren Wegfall des Genehmigungserfordernisses nicht mehr zur Wirksamkeit erstarken.

Was die Revision hiergegen ins Feld führt, ist nicht stichhaltig. Bei ihrem Einwand, es sei nicht festgestellt, daß die Beurkundung eines anderen als des in Wirklichkeit gewollten Kaufpreises die Umgehung des Wohnsiedlungsgesetzes bezweckt habe, dies aber sei nach Palandt/Danckel (BGB 23. Aufl. § 275 Anm. 9 d; ebenso jetzt 27. Aufl.) Voraussetzung für eine von Anfang an bestehende Nichtigkeit mißverstehen sie die angeführte Schriftumsstelle; dort wird die Umgehungsabsicht nur wahlweise (alternativ) erwähnt neben weiteren Tatbeständen, insbesondere dem, daß die Beteiligten eine Genehmigung gar nicht einholen wollten. Letzteres war hier hinsichtlich des tatsächlich vereinbarten, aber nicht beurkundeten Vertragsinhalts der Fall wie das angefochtene Urteil feststellt. Mit ihrer gegenteiligen Behauptung kann die Revision nicht gehört werden (§ 561 Abs. 2 ZPO); damit erledigt sich zugleich der von ihr daraus gezogene Schluß, daß es der Beklagten noch bis zum Außerkrafttreten des Wohnsiedlungsgesetzes möglich gewesen wäre, den Vertrag auch mit dem wahren Kaufpreis genehmigen zu lassen, und daß er infolgedessen mit dem Wegfall des Genehmigungsbedürfnisses die volle Wirksamkeit erlangt habe.

Soweit das Berufungsgericht den Einwand unzulässiger Rechtsausübung (§ 242 BGB) für nicht durchgreifend erachtet und ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten gegenüber dem eingeklagten Grundbuchberichtigungsanspruch (§ 273 BGB) verneint hat, werden seine Ausführungen von der Revision nicht angegriffen. Sie lassen auch keinen Rechtsverstoß erkennen.

4. Abrechnung über die von der Beklagten geführte Grundstücksverwaltung kann der Kläger nach Ansicht des Oberlandesgerichts nicht verlangen, weil er darauf verzichtet habe, wohl aber Zahlung der dabei vereinnahmten Geldbeträge; es hat insoweit die Sache in rechtsähnlicher Anwendung der §§ 304, 538 Abs. 1 Nr. 3 ZPO an das Landgericht zurückverwiesen. Gegenüber dieser Entscheidung wird von der Revision lediglich eingewandt, ein Zahlungsanspruch stehe dem Kläger wegen seines im Kaufvertrag enthaltenen negativen Schuldanerkenntnisses nicht zu. Der Einwand greift jedoch nicht durch, weil zugleich mit dem übrigen Vertragsinhalt auch das Anerkenntnis der Wirksamkeit entbehrt. Dies entnimmt das angefochtene Urteil rechtsirrtumsfrei aus § 139 BGB, da nichts dafür spreche, daß die Parteien das beiderseitige negative Anerkenntnis auch ohne den formnichtigen Veräußerungsvertrag abgegeben hätten.

5. Die Revisionsrügen erweisen sich somit als unbegründet. Irgendein von Amts wegen zu beachtender sonstiger Fehler zum Nachteil der Beklagten ist ebenfalls nicht ersichtlich. Daher muß die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Dr. Grell