

V_ZR 81/54

Verkündet
am 9. Dezember 1955
Hoffmeister, Justiz-
angestellter, als Ur-
kundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Landwirts Dietrich W. [REDACTED] in B. [REDACTED]-Sch. [REDACTED],
I. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Justizrat Dr. [REDACTED]

gegen

1. die Witwe Ilse F. [REDACTED] geb. R. [REDACTED] in B. [REDACTED]-St. [REDACTED],
Sch. [REDACTED] Straße [REDACTED],
2. Liselotte F. [REDACTED] in G. [REDACTED] bei K. [REDACTED], bei
Landwirt Wilhelm R. [REDACTED],
3. den minderjährigen Schüler Peter F. [REDACTED] in Bo. [REDACTED],
O. [REDACTED] Straße [REDACTED], bei Dr. Emil Ba. [REDACTED],
zu 3) durch Dr. Ba. [REDACTED] als Vormund gesetzlich vertreten,

Beklagten, Berufungskläger und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 25. Oktober 1955 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. v. Normann, Schuster, Dr. Oechßler,
Dr. Großmann und Dr. Spieler
für Recht erkannt:

Auf die Revision wird das Urteil des 12. Zivil-
senats des Kammergerichts vom 15. Dezember 1953 auf-
gehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten
der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten sind Erben des im Jahre 1951 verstorbenen Lebensmittelgroßhändlers Walter F. Dieser hatte im Jahre 1945 ein in N. - Z., Gemeinde D. - Z., Me., belegenes landwirtschaftliches Grundstück mit lebendem und totem Inventar von dem Landwirt Heinrich M., welcher jetzt in Sü. (H.) wohnt, gekauft; er wurde aber nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. M. erteilte ihm jedoch eine formgerechte, unwiderriefliche Vollmacht zur Verfügung über das Grundstück. Unter deren Verwendung verkaufte F. den Grundbesitz durch Vertrag vom 18. Juni 1948 (Nr 220/48 der Urkundenrolle des Notars Dr. Hugo T. in B.) an den Kläger, der gleichfalls nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde, zum Preis von 38 000 RM. Nach § 1 des Vertrages entfielen von diesem Kaufpreis 20 000 RM auf das Land und 18 000 RM auf das Inventar sowie den Ernteertrag. Nach § 2 übernahm der Kläger Hypothekenforderungen im Betrage von 20 000 RM, während 18 000 RM in bar bezahlt wurde. . . . Nach § 9 Abs 3 des Vertrages versicherten die Vertragsschließenden, daß außer den beurkundeten Vereinbarungen keine für die Bemessung des Entgelts in Betracht kommenden Nebenabreden getroffen seien. Nach der Behauptung des Klägers soll dem Erblasser der Beklagten jedoch ein weiterer Kaufpreis von 97 000 RM in bar gezahlt worden sein. Den Kaufpreis hatte dem Kläger der Landwirt Johann B. in B. zur Verfügung gestellt; mit ihm hatte der Kläger die spätere Übertragung des gekauften Grundstücks auf ihn vereinbart. B. selbst hatte das seiner Frau gehörige Grundstück B. , S. straße, zum Preis von 275 000 RM verkauft, wovon ihm 111 000 RM in bar gezahlt wurden; diesen Erlös hatte B. bei der Zentralen Immobilien-Gesellschaft in B.-Ost in einen Stahlschrank in Verwahrung gegeben.

- 3 -

Mit der vorliegenden Klage verlangt der Kläger von den Beklagten auf Grund ungerechtfertigter Bereicherung die Rückzahlung des nicht beurkundeten Kaufpreises von 97 000 RM im umgewerteten Betrage von 9 700 DM-West. Dieser Kaufpreis, trägt der Kläger vor, müsse von den Beklagten nach § 4 und 5 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451 - Grundstückspreisverordnung -) zurückgewährt werden.

Der Kläger hat beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger 9 700 DM BdL nebst 4 % Zinsen seit dem 20. Juni 1948 zu zahlen.

Die Beklagten haben beantragt,

1. die Klage abzuweisen,
2. hilfsweise im Falle der Verurteilung ihnen die Beschränkung ihrer Haftung auf den Nachlaß des Erblassers Walter F. [REDACTED] vorzubehalten,
3. hilfsweise im Falle der Verurteilung die Beklagten zu einer Zahlung nur Zug um Zug gegen Rückgabe der dem Kläger von F. [REDACTED] geliehenen Gegenstände zu verurteilen.

Sie haben geltend gemacht: Selbst wenn, was bestritten werde, ein nicht beurkundeter Überpreis für das Grundstück bezahlt worden sei, könnten die Verordnung vom 7. Juli 1942 nach Treu und Glauben nicht angewendet werden und die Beklagten nicht zur Rückzahlung verpflichtet sein, weil das bare Geld, das der Kläger im Stahlschrank bei der Zentralen Immobilien-Gesellschaft gehalten habe, für ihn



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

wertlos gewesen sei. Überdies sei der Anspruch verwirkt und die Bereicherung sei nachträglich weggefallen. Endlich habe der Erblasser dem Kläger durch einen Vertrag vom 4. Juli 1948 Möbel und Haushaltsgegenstände geliehen, die auf dem verkauften Grundbesitz verblieben seien. Bis zur Rückgabe dieser Sachen könnten die Beklagten mit einer Zahlung an den Kläger zurückhalten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, abgesehen vom Zinsanspruch für die Zeit bis 1. Januar 1952. Ein Zurückbehaltungsrecht hat es den Beklagten nicht zuerkannt, da sie den entsprechenden Hilfsantrag verspätet und in Verschleppungsabsicht gestellt hätten, es außerdem auch an der Gleichheit des Rechtsverhältnisses fehle.

Die Beklagten haben Berufung eingelegt und ihren Klagabweisungsantrag weiter verfolgt. Dabei haben sie den Hilfsantrag dahin ergänzt, daß sie bei Unmöglichkeit der Rückgabe der entliehenen Sachen durch den Kläger nur Zug um Zug gegen Ersatzlieferung gleichwertiger Gegenstände durch den Kläger verurteilt werden sollten.

Das Kammergericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils, während die Beklagten um Zurückweisung des Rechtsmittels bitten.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht führt aus:

1. Der Klageanspruch sei nicht verwirkt. Der Kläger sei längere Zeit in Haft gewesen und sodann erkrankt.

Unter diesen Umständen sei die Geltendmachung der Forderung im Jahre 1950 noch rechtzeitig. Von da an habe F. damit rechnen müssen, daß der Kläger seinen Anspruch weiter verfolge. Auch auf Wegfall der Bereicherung könnten die Beklagten sich nicht berufen. F. habe bei der Annahme des Überpreises gewußt, daß er gegen ein gesetzliches Verbot verstoße und sei daher vom Empfang des Geldes an zur Herausgabe so verpflichtet gewesen, als wenn der Bereicherungsanspruch zu dieser Zeit rechtshängig geworden(wäre (§§ 818, 819 BGB). Das bedeute, daß von dieser Zeit an der Wegfall oder die Minderung der Bereicherung den Ersatzanspruch nicht mehr berühre (RG DR 1939, 634; Palandt BGB 14. Aufl § 818 Anm 7 c). Der Ausnahmefall, daß die Vermögensminderung mit dem Tatbestand, der die Grundlage des Bereicherungsanspruchs bilde, in einem ursächlichen Zusammenhang stehe, liege nicht vor.

Der Bereicherungsanspruch des Klägers würde also, legt das Berufungsgericht weiter dar, nach der Verordnung vom 7. Juli 1942 gegeben sein, da nach der Aussage des Zeugen Be. feststehe, daß F. außer dem beurkundeten baren Kaufpreis von 18 000 RM einen Betrag von 97 000 RM von dem Kläger erhalten habe und daß die Vertragsparteien dabei mindestens eine Täuschung der Steuerbehörde beabsichtigt hätten. Gegen die Rechtsgültigkeit der Verordnung vom 7. Juli 1942 bestünden keine Bedenken, vom Standpunkt des Bonner Grundgesetzes schon deswegen nicht, weil der Kaufvertrag vor dem Erlass des Grundgesetzes abgeschlossen worden sei.

2. Das Berufungsgericht fährt fort:

Bei einem Kaufvertrag, der wenige Tage vor der Währungsreform abgeschlossen und bei dem damals ein nicht beurkundeter Überpreis gezahlt worden sei, würde die Berufung auf den Ausschluß des § 817 Satz 2 BGB, also die Zulassung der Rückforderung des Überpreises, der Billigkeit und Treu und Glauben widersprechen. Der Kläger habe nicht gewußt, in welchem Umfang es ihm möglich sein werde, größere Barbestände an Reichsbanknoten durch die Währungsreform zu retten, da, abgesehen von der Abwertung des Geldes, mit größeren Schnitten hinsichtlich des Bestandes an Noten und der Reichsmarkkonten habe gerechnet werden müssen. Zur Vermeidung seines Risikos habe der Kläger Sachwerte angeschafft, und dem Verkäufer (F██████) über den beurkundeten Barkaufpreis hinaus ein erhöhtes Entgelt zugebilligt, um sich von seinem Barbestand zu lösen. Ob der Gesamtkaufpreis trotz der Geldentwertung dem Wert des Grundbesitzes entsprochen habe, könne dahingestellt bleiben. Der Kläger habe im Hinblick darauf, daß er durch den Erwerb des Sachwerts das Währungsrisiko hinsichtlich seines baren Geldbestandes auf den Verkäufer abgewälzt habe, den Kaufpreis jedenfalls für angemessen gehalten. Der Vertrag sei somit nicht nur für den Verkäufer, sondern auch für den Käufer eine Spekulation gewesen. Die Beweggründe des Verkäufers zum Abschluß des Spekulationsgeschäftes seien belanglos. Falls es dem Käufer gestattet würde, meint das Kammergericht, den Überpreis nach § 5 der Verordnung vom 7. Juli 1942 zurückzufordern, würde die Verteilung des Risikos zwischen den Geschäftspartnern gestört werden, weil der Kläger damit erreichen würde, daß der Verkäufer (jetzt die Beklagten) ihm einen Betrag zahlen müßten, den der Kläger nicht oder höchstens nur zu einem Teil über die Währungsreform hinaus hätte retten können, wobei auch zu berücksichtigen sei, daß der Kläger das Geld bei einem

Bankinstitut im Ostsektor gehabt habe, es also zweifelhaft sei, ob er es für die östliche oder westliche Währungsreform angemeldet hätte. Der Kläger würde, meint das Berufungsgericht, einen aus dem Zweck des § 5 Grundstückspreisverordnung nicht herzuleitenden, ungerechtfertigten Vorteil erlangen und sich mit seinem eigenen Verhalten beim Abschluß des Kaufvertrags in Widerspruch setzen. Die Vorschrift des § 242 BGB führe also zur Anwendung des § 817 Satz 2 BGB.

II.

Mit Recht erhebt die Revision gegen diese Ausführungen Bedenken.

1. Daß es die formelle und sachliche Rechtsgültigkeit der Verordnung vom 7. Juli 1942 bejaht, steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 11, 90). Die Anwendung der Verordnung scheitert auch nicht daran, daß das verkaufte Grundstück nicht im Gebiet der Bundesrepublik oder Westberlins lag, sondern in der sowjetischen Besatzungszone. Die Auffassung der Revisionsbeantwortung, verkauft sei nicht ein Grundbesitz, sondern nur eine Anwartschaft und es könne daher auf den Verkauf die Grundstückspreisverordnung nicht angewendet werden, wird durch den Inhalt des Kaufvertrags widerlegt. Daß der Verkäufer Fentzahn - möglicherweise wegen Vernichtung der Grundakten - nicht im Grundbuch eingetragen war und der Kläger noch nicht eingetragen ist, ändert an der Rechtsnatur des Vertrages als des Verkaufes von Grundbesitz nichts (vgl auch VO über die Wiederherstellung zerstörter oder abhanden gekommener Grundbücher und Urkunden vom 26. Juli 1940 - RGBI I, 1048). Auch Spekulationsgeschäfte über Grundstücke sind von der Anwendung der Verordnung

vom 7. Juli 1942 keineswegs ausgeschlossen. Abgesehen davon, daß das Gesetz eine derartige Ausnahme nicht kennt, ist die Gefahr der Preisüberschreitung gerade bei diesen Geschäften besonders groß. Schlüsse gegen die Anwendbarkeit der Grundstückspreisverordnung daraus zu ziehen, daß das Grundstück in der sowjetischen Besatzungszone liegt, verbietet der keiner näheren Begründung bedürftige Grundsatz, daß bei der Rechtsanwendung die Rechtseinheit mit der sowjetischen Besatzungszone zu wahren ist; soweit dem nicht die Gesetzgebung in der Bundesrepublik oder die in ihr herrschenden Grundsätze der Freiheit und Rechtsstaatlichkeit entgegenstehen (Art 30 EGBGB in entsprechender Anwendung).

2. Ob von den Bestimmungen der §§ 4 und 5 der Grundstückspreisverordnung unter dem Gesichtspunkt des § 242 BGB Ausnahmen in keinem Fall zulässig sind, braucht hier nicht entschieden zu werden. Jedenfalls greifen Billigkeitsgründe dann nicht durch, wenn die in ihnen steckende Wertung im Widerspruch steht zu derjenigen, die der Gesetzgeber in der Grundstückspreisverordnung vorgenommen hat. Die Gründe, die ihn dazu bestimmt haben, die §§ 4 und 5 der Grundstückspreisverordnung zu schaffen und im Gegensatz zur Regelung des § 817 Satz 2 BGB, dem Käufer das Recht zu geben, vom Verkäufer eines Grundstücks einen Kaufpreisteil zurückzufordern, der in Täuschungsabsicht in der Kaufurkunde nicht aufgeführt war, sind in der oben genannten Entscheidung des erkennenden Senats vom 20. November 1953 (BGHZ 11, 90) dargelegt. Der Gesetzgeber hat danach den Verkäufer absichtlich in die Hand des Käufers gegeben, in der - auf ihre Richtigkeit nicht nachzuprüfenden - Erwartung, daß schon das Bewußtsein einer solchen Möglichkeit den Verkäufer abhalten werde, sich überhaupt

auf einen Schwarzpreis einzulassen. Es kam dem Gesetzgeber darauf an, dem Käufer einen Anreiz zu geben, die Falschbeurkundung des Kaufpreises aufzudecken. Dabei ist bemerkenswert, daß das Gesetz den beurkundeten Kaufpreis selbst dann maßgebend sein läßt, wenn der Gesamtkaufpreis den gesetzlich zulässigen Preis nicht überschreitet. Es liegt auf der Hand, daß der Anreiz, die Falschbeurkundung aufzudecken, umso größer ist, je größer der an den Käufer zurückzugewährende, nicht beurkundete Kaufpreisteil ist und je vorteilhafter diese Rückgewähr für den Käufer ist. Es geht daher nicht an, wie es das Berufungsgericht tut, im gegenwärtigen Fall das Rückforderungsrecht des Klägers deswegen zu verneinen, weil er aus dem Betrag von 97 000 RM Schwarzpreis sonst einen Betrag von dem Beklagten erhielte, den er überhaupt nicht oder höchstens zu einem Teil über die Währungsreform hinaus hätte retten können, wobei vom Standpunkt des Berufungsgerichts aus im letzteren Fall dem Käufer wenigstens dieser Teilbetrag zuzusprechen gewesen wäre. Der Gedanke, der Wert des Anspruchs auf Rückzahlung von 97 000 RM, den der Kläger mit der Zahlung des Schwarzpreises in dieser Höhe noch vor der Währungsreform erwarb, entspreche nicht dem jetzigen Wert von 9 700 DM, ginge ebenfalls fehl: insoweit hat die Währungsgesetzgebung in bewußter Abkehr von den Umständen des einzelnen Falles gemäß § 16 UmstG = Art 14 Berliner Umstellungsverordnung eine starre einheitliche Regelung getroffen. Daß dem so ist, ergibt sich auch daraus, daß selbst nach dem Vertragshilfegesetz vom 26. März 1952 (BGBl I, 198), dessen Anwendbarkeit hier sonst nicht in Frage steht, eine für den Gläubiger ungünstigere Umstellung als 10 : 1 nur ausnahmsweise zugelassen wird (§ 1 Abs 3). Ebensowenig rechtfertigt die Erwägung, durch die Zulassung der Rückforderung werde die (von den Ver-

tragsparteien gewollte) Verteilung des Risikos zwischen den Parteien gestört, den Ausschluß des Rückforderungsrechts, einmal weil, wie die Revision richtig bemerkt, diese Risikoverteilung in dem nicht beurkundeten Geschäftsteil lag, zum andern aber auch deswegen, weil das Gesetz in § 4 und 5 der Grundstückspreisverordnung soweit zur Durchführung dieser Vorschrift notwendig, den von den Parteien beabsichtigten Zweck seinen Schutz versagt. Kein Gewicht hat endlich der Gedanke, der Kläger setze sich durch die Rückforderung mit seinem eigenen Verhalten in Widerspruch. Es ist klar ersichtlich, daß die gesetzliche Regelung dem Käufer das gerade gestattet, wie dies auch in andern Fällen im Preisrecht nicht selten zu beobachten ist, beispielsweise wenn ein Mieter einen höheren Mietpreis zu zahlen verspricht, sich aber dann, wenn der Vermieter ihm die Wohnung überlassen hat, auf den niedrigeren gesetzlichen Mietpreis beruft. Es wäre aber auch irrig anzunehmen, daß das Verbot, sich mit seinem eigenen Verhalten in Widerspruch zu setzen, der gesetzgeberische Grund für die Regelung des § 817 Satz 2 BGB gewesen wäre (BGHZ 8, 348 [379]).

III.

Obwohl demnach die Gründe, aus denen das Berufungsgericht die Klage abgewiesen hat, rechtlicher Nachprüfung nicht standhalten, ist der erkennende Senat dennoch nicht in der Lage der Klage stattzugeben, vielmehr bedarf es weiterer Aufklärung.

In § 4 der Grundstückspreisverordnung wollte der Gesetzgeber dem Käufer, der einen Schwarzpreis gezahlt hatte, die Möglichkeit geben, das Grundstück zum beurkundeten

niedrigeren Preis zu erwerben, und er hat daher in § 5 der Grundstückspreisverordnung § 817 Satz 2 BGB für diesen Fall ausgeschaltet, da diese Bestimmung bei einem Preisverstoß der Rückforderung des nichtbeurkundeten, aber bezahlten Kaufpreisteils im Wege gestanden wäre. In der Rechtsprechung steht es bereits fest, daß dem Vertrage anhaftende Mängel, die sich durch die Fiktion des § 4 der Grundstückspreisverordnung nicht erledigen, durch diese Bestimmung nicht ausgeräumt werden (RG ZAKdR 1944, 13; OGH DNotZ 1951, 85; Urteil des erkennenden Senats vom 4. Februar 1955 - V ZR 99/53 -). Der durch Ausschaltung des § 817 Satz 2 BGB ermöglichte Rückforderungsanspruch setzt folgerichtig voraus, daß das Kaufgeschäft zu dem fingierten Preis gültig ist. Nur in diesem Falle kann der Käufer, falls die Leistung des Verkäufers noch aussteht, den Erfüllungsanspruch gegen ihn durchsetzen, so daß die Gefahr für den Verkäufer gegeben ist, von der sich der Gesetzgeber eine abschreckende Wirkung auf den Verkäufer im Hinblick auf die Preisvorschriften versprach. Im Falle der Unwirksamkeit des Kaufes verbleibt es demnach, wenn ein Preisverstoß vorliegt, bei der allgemeinen Regel des § 817 Satz 2 BGB d.h. dem Ausschluß der Rückforderung hinsichtlich des überhöhten Kaufpreisteiles.

Diese Gesichtspunkte sind im Rechtsstreit bisher unberücksichtigt geblieben. Bei den verkauften Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftlichen Grundbesitz, zu dessen wirksamer Veräußerung die behördliche Genehmigung nach dem Kontrollratsgesetz Nr 45 erforderlich war. Darüber, ob sie eingeholt worden ist, überhaupt eingeholt werden sollte, erteilt oder versagt worden ist, fehlen ebenso Feststellungen wie über die preisrechtliche Zulässigkeit des wahren Kaufpreises.

Die Sache war daher unter Aufhebung des Berufungs-
urteils zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an
das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Ent-
scheidung über die Kosten der Revision zu übertragen war.
Bei der erneuten Berufungsverhandlung könnte es nach dem
oben über die Wirksamkeit des Kaufvertrages Ausgeführten
von Bedeutung sein, wenn das Berufungsgericht zu der Über-
zeugung käme, daß eine Verkaufsverpflichtung des als Verkäu-
fer bezeichneten Heinrich M. im Vertrag vom 18. Juni
1948 gar nicht gewollt war (§§ 125, 313 BGB).

Bundesrichter Dr. v. Normann
ist durch Krankheit und Orts-
abwesenheit an der Unter-
schrift verhindert.

Schuster

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Großmann

Dr. Spieler