

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

045

- 28

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

Die §§ 4, 5 GrdstPrVO sind auch anzuwenden, wenn die zuständige Behörde den nicht beurkundeten höheren Preis gebilligt hätte.

Die §§ 4, 5 GrdstPrVO gelten auch bei Veräußerung von landwirtschaftlichen Grundstücken, die der Genehmigung nach dem Kontrollratsgesetz Nr. 45 bedürfen.

KRG 45 Art. IV, PreisstopVO v. 26. November 1936, RGBI I 955

Bei der Veräußerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks, die der Genehmigung nach Art. IV KRG 45 bedarf, findet eine Preisprüfung ohne Bindung an die Preisstopverordnung nur dahin statt, ob der Gegenwert nicht in grobem Missverhältnis zum Grundstückswert steht.

GrundstückspreisVO v. 7. Juli 1942, RGBI I 451, §§ 4, 5; BGB § 814

Gründet sich die Rückforderung des nicht beurkundeten Teils des Entgelts für die Grundstücksveräußerung mangels Preisverstosses nicht auf § 817 BGB, sondern auf § 812 BGB, so ist § 814 BGB nicht anzuwenden.

BGH, Urt. v. 2. Dezember 1959 - V ZR 81/59 - OLG Hamm

V ZR 31/59

Verkündet
am 2. Dezember 1959

H i r t h
Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Ehefrau Ilse Gräfin von K [REDACTED] in
Schloß O [REDACTED] über I [REDACTED],

Beklagten, Widerklägerin, Berufungs-
klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Angestellten Walter F [REDACTED] in W [REDACTED]
[REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagten, Berufungsbe-
klagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf
die mündliche Verhandlung vom 2. Dezember 1959
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche
und der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster,
Dr. Rothe und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Hamm/Westf.
vom 12. Februar 1959 wird auf Kosten der Be-
klagten zurückgewiesen.

V o n R e c h t s w e g e n

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin der im Grundbuch Stadt W [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt 981 verzeichneten Besitzung. In Abteilung II des Grundbuchs war am 1. September 1947 zugunsten des minderjährigen Sohnes der Beklagten, Karl-Albrecht Graf von K [REDACTED], eine Vormerkung zur Sicherung seines Rechts auf Auflassung zum Einheitswert eingetragen worden. Diese Vormerkung ist später, nämlich am 6. Juni 1956, gelöscht worden. Durch notariellen Kaufvertrag vom 3. Februar 1955 kaufte der Kläger von der Beklagten, die von dem Güterdirektor H [REDACTED] als Unterbevollmächtigtem ihres mit Generalvollmacht versehenen Ehemannes vertreten wurde, die zu dem Grundbesitz gehörende Parzelle Flur 9 Nr. 15/15 in einer neu vermessenen Größe von 6,80 a, und zwar hypothecken- und lastenfrei. Die Parzelle wurde am 12. April 1955 an den Kläger aufgelassen und er am 29. Juni 1955 als Eigentümer eingetragen. Gemäß § 1 des notariellen Vertrages war ein Kaufpreis in Höhe von 4 DM je Quadratmeter vereinbart. Diesen Betrag zahlte der Kläger am 3. Februar 1955 im Büro des Notars P [REDACTED] an H [REDACTED] gegen Quittung. Gleichzeitig entrichtete er an H [REDACTED] weitere 3 DM je Quadratmeter. In der darüber gesondert ausgestellten Quittung bestätigte H [REDACTED] namens der Gräflin von K [REDACTED]schen Renteverwaltung C [REDACTED] - für diese war auch die andere Quittung geleistet - den Empfang des Geldes für die Bewilligung zur Löschung des Ankaufsrechts für das Grundstück.

Der Kläger begehrt mit der Klage von der Beklagten die Rückzahlung des von ihm am 3. Februar 1955 über den notariell beurkundeten Kaufpreis hinaus entrichteten Betrages, den er unter Zugrundelegung einer Grundstücksgröße von 6,70 a mit insgesamt 2 010 DM berechnet. Er hat geltend gemacht:



Bei diesem Betrag handle es sich um einen Schwarzpreis im Sinne der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I 451) - Grundstückspreisverordnung - i. d. F. der VO. vom 28. Nov. 1952 (BGBl I 792). Zur Ablösung der Vormerkung als einer eingetragenen Belastung des Grundstücks sei die Beklagte auf Grund des notariellen Kaufvertrags verpflichtet gewesen. Der Kläger hat beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 2 010 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 15. Juli 1958 zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie hat Widerklage erhoben mit dem Antrag, den Kläger zu verurteilen,

- 1) zu bewilligen, daß das - grundbuchmäßig näher bezeichnete - Hausgrundstück auf die Beklagte zurückgeschrieben werde,
- 2) die vorbezeichnete Parzelle an die Beklagte herauszugeben.

Die Beklagte hält den Kaufvertrag ihr gegenüber für unwirksam, da der Unterbevollmächtigte, Güterdirektor H. und ihr generalbevollmächtigter Ehemann je die Vollmacht überschritten hätten und der Kläger dies gewußt habe oder doch habe wissen müssen. Für verbotene Geschäfte hätten die Vollmachten keine Vertretungsmacht verliehen. Die Grundstückspreisverordnung hält die Beklagte für rechtsunwirksam. Sie behauptet weiter, es seien zwei Verträge, zunächst einer zwischen ihrem Sohn und dem Kläger über den Verzicht auf seine Rechte aus der Vormerkung und sodann der

Kaufvertrag zwischen ihr und dem Kläger zustande gekommen. Die Freisstoppvorschriften hält die Beklagte überdies auf landwirtschaftliche Grundstücke für nicht anwendbar. Der Kaufvertrag sei zudem, meint die Beklagte, deswegen nicht wirksam, weil nach der beurkundeten Fassung ihr die Pflicht zur Beseitigung der Vormerkung obliege, demnach nicht der wirklich gewollte Vertrag, nämlich ohne diese Pflicht, behördlich genehmigt worden sei. Schließlich beruft sich die Beklagte noch auf den Wegfall der Bereicherung bezüglich des mit der Klage zurückgeforderten Betrages und auf Verjährung.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die Berufung der Beklagten hatte, abgesehen von der Herabsetzung des Zinsfußes auf 4 % keinen Erfolg.

Mit der - vom Berufungsgericht zugelassenen - Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klagabweisung und ihre Widerklage weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht führt u.a. aus:

1. Auch wenn man der Darstellung der Beklagten im wesentlichen folge, sei sie um den eingeklagten Betrag auf Kosten des Klägers ungerechtfertigt bereichert. Die beiden Verträge ließen sich nicht voneinander trennen, sondern müßten als einheitliches Ganzes angesehen werden. Die Zweitteilung sei dann nur erfolgt, um die Preisbehörde über den wahren Kaufpreis zu täuschen. Der Kläger habe kein Interesse am

Abschluß zweier Verträge gehabt. Die Beklagte habe vorgetragen, sie hätte den Preis von 4 DM nicht bewilligt, wenn der Kläger sich nicht zunächst mit ihrem Sohn über die Ablösung des Rechts aus der Vormerkung geeinigt hätte, und der Zeuge H. [REDACTED] habe ausgesagt, er hätte den Kaufvertrag nicht geschlossen, wenn der Kläger sich geweigert hätte, die Ablösung für das Ankaufsrecht zu bezahlen. Die Beklagte sei der Ansicht gewesen, daß das Grundstück dem Preisstop unterliege und daß der Stoppreis 4 DM betrage. Sie habe damit gerechnet, daß die Genehmigungsbehörde die Genehmigung zum Verkauf bei einem Preis von mehr als 4 DM je Quadratmeter nicht erteilen würde, und habe auf der Aufteilung bestanden, um den nach ihrer Meinung angemessenen Preis von 7 DM je Quadratmeter zu erzielen. Daß der neben dem beurkundeten Kaufpreis bezahlte Betrag in Wirklichkeit kein Ablösungsbetrag gewesen sei, ergebe sich auch daraus, daß er bei den verschiedenen ähnlichen Kaufverträgen nicht einheitlich, sondern verschieden bemessen worden sei, offenbar um den jeweils von der Beklagten für angemessen erachteten Preis zu erreichen. Die Pflegerin des Sohnes der Beklagten habe dem Recht aus der Vormerkung auch gar keinen Wert zugemessen. Durch die formlos vereinbarte Abrede, der Kläger müsse selbst für die Beseitigung der Vormerkung sorgen, habe sich der Kaufpreis für die Beklagte insofern erhöht, als sie die sonst von ihr zu erbringenden Aufwendungen für die Beseitigung der Vormerkung erspart habe.

An der Absicht, Behörden über den wahren Kaufpreis zu täuschen, könne kein Zweifel bestehen, insbesondere auch deswegen, weil es nicht üblich sei, daß der Käufer Grundstücksbelastungen ohne Erwähnung im Kaufvertrag ablöse und weil der Zeuge H. [REDACTED] auch Rechtsrat darüber

eingeholt habe, wie man einen Grundstücksverkauf zu einem "zumutbar gestalteten" Preis wirksam abschließen könne.

2. Im übrigen habe die Beklagte gar nicht den Nachweis geführt, daß überhaupt ein Vertrag zwischen dem Kläger und ihrem Sohn zustandegekommen sei. Der Zeuge H. habe keine hinreichend bestimmte Bekundung darüber machen können, ob bei seinem Gespräch mit dem Kläger der Sohn der Beklagten überhaupt erwähnt worden sei. Der Zeuge habe damals mehrere Verkäufe an einem Tage vorgenommen, so daß auch die Möglichkeit einer Verwechslung bestehe. Nach den Vormundschaftsakten sei auch die Frage einer Entschädigung des minderjährigen Sohnes für den Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts erst Ende 1935 aufgeworfen worden, wobei keiner der Vertretungsberechtigten vorgebracht habe, der Sohn habe bereits laufende Entschädigungen erhalten, ein Vorbringen, zu dem aller Anlaß bestanden hätte, wenn das tatsächlich der Fall gewesen wäre. Es lasse sich nach alledem lediglich feststellen, daß der Kläger an den als Bevollmächtigten der Beklagten handelnden Güterdirektor H. 4 690 DM entrichtet habe, daß er dafür zwei Quittungen mit gleichlautender Empfängerbezeichnung erhalten habe und daß im notariellen Kaufvertrag nur ein Kaufpreis von 4 DM je Quadratmeter, für 670 qm also ein Betrag von 2 680 DM genannt worden sei. Das seien aber die typischen Kennzeichen eines zur Täuschung maßgeblicher Stellen abgeschlossenen einheitlichen Grundstückschwarzkaufes.

3. Nach § 4 Grundstückspreisverordnung gelte, erwägt das Berufungsgericht weiter, der beurkundete Preis

als vereinbart, wenn, wie hier, die Vertragsteile in Täuschungsabsicht das Entgelt unrichtig hätten beurkunden lassen. Das gelte auch dann, wenn möglicherweise das wirkliche Gesamtentgelt genehmigt worden wäre. Besondere Gründe, die den Klaganspruch wegen Verstoßes gegen die guten Sitten als ungerechtfertigt erscheinen ließen, lägen nicht vor, insbesondere sei der Aussage des Zeugen H. nicht zu entnehmen, daß der Kläger, wie die Beklagte behauptete, bis zum Quälen zum Verkauf gedrängt habe, ebensowenig sei ersichtlich, daß der Kläger von vornherein mit der Absicht sich getragen hätte, den Schwarzpreis später wieder zurückzufordern.

Die nach § 817 Abs. 1 BGB herauszugebende Bereicherung der Beklagten dauere noch an, wenn sie oder ihr Ehemann als ihr Generalbevollmächtigter das Geld besitze, aber auch wenn der Sohn der Beklagten das Geld erhalten haben sollte, da die Beklagte dann um jenen Betrag bereichert sei insofern, als sie Aufwendungen in gleicher Höhe zur Ablösung des Ankaufsrechts erspart habe. Im übrigen sei auch nichts dafür dargetan, daß der Sohn tatsächlich das Geld erhalten habe. Erst mit Urkunde vom 16. März 1956 habe sich die Beklagte verpflichtet, an ihren Sohn einen Ablösungsbetrag für das ganze Ankaufsrecht in Höhe von 90 000 DM zu bezahlen, der aber nur sicher gestellt worden sei. Dabei handele es sich in erster Linie um ein Entgelt für die Ablösung des Ankaufsrechts im damals noch bestehenden Umfang und für Ablösung in Kaufverträgen, auf Grund deren trotz Fehlens der erforderlichen vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung das Kaufgrundstück frei von der Vormerkung auf den Käufer umgeschrieben worden sei. Es könne keine Rede davon sein, daß der Sohn im vorliegenden Fall irgendwelche Leistungen für seinen Verzicht auf die Ausübung des Ankaufsrechts erhalten habe. Im übrigen hätte es sich bei der Gewährung

der 20 000 DM um einen Pauschalbetrag gehandelt, in dem Einzelbeträge nicht erkennbar enthalten seien, also auch nicht der hier strittige Betrag.

4. Die Beklagte könne sich auch nicht auf Vollmachtüberschreitung berufen. Der Zeuge H. habe nur die Anordnungen des mit Generalvollmacht versehenen Ehemanns der Beklagten ausgeführt. Sie habe ihren Ehemann frei walten lassen und müsse daher auch die Geschäfte gelten lassen, die er für sie unter Umgehung gesetzlicher Vorschriften habe schließen lassen. Im übrigen habe die Beklagte sein Vorgehen auch durch ihre Stellungnahme im Rechtsstreit gebilligt und damit genehmigt.

5. Der Klageanspruch sei auch nicht verjährt. Es handle sich nicht, wie die Beklagte geltend mache, um eine Forderung aus unerlaubter Handlung, sondern um einen - erst nach dreißig Jahren verjährenden - Bereicherungsanspruch.

II.

1. In der Entscheidung BGHZ 11, 90 hat der Senat die Rechtsgültigkeit der §§ 4 und 5 der Grundstückspreisverordnung bejaht. An dieser seither ständig vom Senat weiter vertretenen Rechtsauffassung ist festzuhalten. Die Verordnung ist auch nicht durch Gewohnheitsrecht außer Kraft gesetzt.

2. Rechtsirrtumsfrei hat das Berufungsgericht auch die Verjährung des Klageanspruchs verneint.

3. Unbegründet sind die Bedenken der Revision gegen die Anwendbarkeit der Grundstückspreisverordnung auf

landwirtschaftliche Grundstücke überhaupt. Wie in den Entscheidungen des Senats BGHZ 11, 90, 102, 103 und 18, 71, 78 näher dargelegt wird, findet auch in dem Genehmigungsverfahren, das sich auf das Kontrollratsgesetz Nr. 45 gründet, eine Preisprüfung statt, allerdings gemäß Art. X KRG 45 ohne Bindung an die Preisstopverordnung vom 26. November 1936 (RGBl I 955), aber doch nach der Richtung, daß die Genehmigung zur Veräußerung dann zu versagen ist, wenn der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Grundstückswert steht (Kontrollratsgesetz Nr. 45 Art. IV 4 b). Die hier zusätzlich anzuwendende Mil.Reg.VO. Nr. 84 hat daran nichts geändert, sie enthält nur weitere Versagungsgründe. Allerdings liegt nach der Rechtsprechung des Senats ein grobes Mißverhältnis nicht nur bei einem überhöhten Kaufpreis, sondern auch bei einem erheblich zu niedrigen vor (Beschuß vom 11. Dezember 1956, V BLw 32/56, LM KRG 45 IV Nr. " 16 = RdL 1957, 40), aber begreiflicherweise tritt letzterer Fall wesentlich seltener ein als der gegenteilige. Die Gefahr, daß ein höherer Preis als beurkundet bezahlt wird, besteht auch bei der Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke, insbesondere in dem hier gegebenen Fall, daß in der Folge das verkaufte Grundstück bebaut werden soll. Nach § 1 Grundstückspreisverordnung ist ein Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück, welches kein bebautes im Sinne der §§ 1 und 3 der Preisverordnung vom 28. November 1952 (BGBl I 792) ist, zu übertragen, der Preisbehörde vorzulegen. Diese Bestimmung umfaßt ihrem Wortlaut nach die landwirtschaftlichen Grundstücke mit. Allerdings ersetzt die Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde, wie der Senat in der Entscheidung BGHZ 18, 71 ausgeführt hat. Daraus könnte allenfalls gefolgert werden, daß bei solchen Grundstückskaufverträgen die Vorlage an

die Preisbehörde unterbleiben kann, nicht aber, daß die Vorschriften der Grundstückspreisverordnung überhaupt nicht anwendbar wären. Der Zweck der §§ 4 und 5 der Grundstückspreisverordnung, durch urkundliche Offenlegung der wirklich vereinbarten Preise für alle Grundstücke, deren Preise nicht freigegeben sind, eine wirksame Kontrolle durchzuführen, erfordert die Anwendung der §§ 4 und 5 auch auf den Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke. Davon ist der Senat schon in der erwähnten Entscheidung BGHZ 1, 90, 103 ausgegangen.

4. Die Revision rügt, daß das Berufungsgericht bei Feststellung der Täuschungsabsicht im Sinne des § 4 Grundstückspreisverordnung die Behauptung der Beklagten übergangen habe, ein Preis von 7 DM je Quadratmeter hätte dem wahren Wert des Grundstücks entsprochen und wäre auch genehmigt worden (genauer: hätte genehmigt werden müssen). Diese Ausführungen der Beklagten zielten darauf ab, darzutun, daß für eine Verschleierung eines Grundstückspreises von 7 DM kein Grund vorgelegen hätte.

Richtig ist, daß das Berufungsgericht sich mit diesem Vortrag, der im Tatbestand erwähnt ist, in den Entscheidungsgründen nicht ausdrücklich auseinandersetzt. Für die Frage, ob die Beklagte oder ihre Bevollmächtigten Anlaß hatten, den Kaufpreis zu verschleiern, kam es aber nicht auf die objektive Lage, sondern darauf an, wie sie die Rechtslage beurteilten. Der Zeuge H. hat, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt (S. 11 BU oben), nach dem Vortrag der Beklagten und nach der Bekundung des Zeugen selbst die Meinung gehabt, die Grundstücke unterlägen dem Preisstopp und der Stopppreis betrage 4 DM je Quadratmeter. Eine Verletzung des § 286 ZPO liegt also nicht vor, da durch die genannten Feststellungen das als übergangen gerügte Vorbringen sich als für die Entscheidung nicht wesentlich erweist.

Die Anwendung des § 4 Grundstückspreisverordnung wird, wenn die Täuschungsabsicht und die unrichtige Beurkundung vorliegen, nicht dadurch ausgeschlossen, daß der verschwiegene höhere Preis entweder überhaupt nicht gegen das Preiserhöhungsverbot verstoßen hätte oder doch genehmigt worden wäre (RGZ 171, 22, 26). Das ergibt sich einmal aus dem Wortlaut der Bestimmung, aber auch aus ihrem Zweck. Dieser zielt, wie schon erwähnt, für eine wirksame Preisprüfung auf die wahrheitsgemäße Angabe für alle nicht preislich freigegebenen Grundstückskäufe ab. Wenn die Revision meint, es sei nicht der Sinn der Grundstückspreisverordnung, dem Kläger einen besonders günstigen Kaufpreis entgegen dem wahren Wert des Grundstücks zu verschaffen, so ist das dahin richtig zu stellen, daß es nicht der Zweck der Verordnung ist (BGHZ 11, 97). Um die in der Falschbeurkundung zu Täuschungszwecken liegende Gefahr zu verwirklichen, muß aber in Kauf genommen werden, daß der Käufer das Grundstück möglicherweise einmal auch ungerechtfertigt billig in die Hand bekommt. Der redliche Verkäufer, der den wirklich vereinbarten Preis beurkunden läßt, läuft ja keine Gefahr. Liegt ein materieller Preisverstoß nicht vor, so gründet sich die Rückforderung des verheimlichten Kaufpreisteiles, für welche die allgemeinen Vorschriften gelten, nicht auf § 817 Satz 1, sondern auf § 812 BGB. Dabei muß nach dem Zwecke der §§ 4, 5 Grundstückspreisverordnung dem Verkäufer die Berufung auf § 814 BGB ebenso versagt sein, wie im Fall des Preisverstoßes die auf § 817 S. 2 BGB nach § 5. Zu demselben Ergebnis würde die Erwägung führen, daß der Überpreis kraft gesetzlicher Vorschrift als nicht vereinbart gilt und es daher auch so anzusehen ist, als sei der Mehrbetrag nicht zur Erfüllung einer Verbindlichkeit gezahlt worden. § 4 schafft im Gegensatz zur Meinung

der Revision nicht nur eine formelle Rechtsstellung für den Käufer, sondern hat materielle Bedeutung (BGHZ 11, 99). Wenn der Käufer von dem ihm durch das Gesetz, wenn auch gewissermaßen notgedrungen, verliehenen Recht Gebrauch macht, liegt darin keine Arglist. Besondere Umstände, die das Rückzahlungsverlangen trotzdem als sittenwidrig erscheinen lassen könnten (s. BGH Urt. v. 22. April 1959 - V ZR 159/57; NJW 1959, 1319 = ONotZ 1959, 469), liegen, wie das Berufungsgericht richtig ausführt, nicht vor.

5. Ob den oben I 1 wiedergegebenen Ausführungen des Berufungsgerichts, der Klageanspruch sei auch begründet, wenn im wesentlichen die Darstellung der Beklagten zu Grunde gelegt werde, in allen Punkten beigestimmt werden könnte, kann dahingestellt bleiben. Den zu I 2 wiedergegebenen Darlegungen des Berufungsgerichts ist zu entnehmen, daß ein Vertrag zwischen dem Kläger und dem Sohn der Beklagten nach der Feststellung des Berufungsgerichts nicht abgeschlossen worden ist. Allerdings spricht es zunächst davon, daß die Beklagte den Nachweis des Abschlusses jenes Vertrages nicht geführt habe. Der Revision ist auch darin zuzustimmen, daß die Beweislast dafür, daß entgegen den Bestimmungen des notariellen Kaufvertrags ein zusätzlicher Kaufpreisteil vereinbart worden sei, dem Kläger obliegt, weil er hieraus Rechte ableitet und außerdem der notarielle Vertrag die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit für sich hat. Bloße Zweifel, ob ein gesonderter Vertrag über die Ablösung zwischen dem Sohn der Beklagten und dem Kläger abgeschlossen worden sei, müßten demnach zu Lasten des Klägers gehen. Nach den späteren Ausführungen des Berufungsgerichts geht jedoch der eigentliche Sinn seiner Darlegungen dahin,

die festgestellten Tatsachen deuteten so zwingend auf einen Schwarzpreis für den Kaufvertrag zwischen der Beklagten und dem Kläger hin, daß nur Gegenbeweise, die eben nicht erbracht seien, die durch jene Umstände begründete Überzeugung des Berufungsgerichts erschüttern könnten. Auf die Beweislast kommt es daher, trotz jener mißverständlichen Wendung, nicht an.

6. Bedenken bringt die Revision auch gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts zu der Frage vor, ob die Beklagte an das von ihrem Bevollmächtigten abgeschlossene, nach der Feststellung des Berufungsgerichts einheitliche Kaufgeschäft zwischen ihr und dem Kläger gebunden ist. Im Ergebnis jedenfalls ist aber dem Berufungsgericht zuzustimmen. Es mag zweifelhaft sein, ob die Erwägung zutrifft, die Beklagte habe mit der Klageerwiderung (richtig wohl: S. 6 und nicht wie im Berufungsurteil angegeben S. 5) und in der Berufungsbegründung Ausführungen gemacht, die als Genehmigung des rechtsgeschäftlichen Handelns des Ehemannes der Beklagten und des Zeugen H. angesehen werden könnten; denn die Beklagte behauptet ja das Bestehen zweier ernsthaft geschlossener Verträge nebeneinander, denen Schein- und Umgehungscharakter fehle, so daß der Kaufvertrag in seiner vom Berufungsgericht festgestellten Gestalt nicht genehmigt wäre. Das Berufungsgericht hat jedoch festgestellt, die Beklagte habe ihren Ehemann als Generalbevollmächtigten freischalten und walten lassen, ohne sich um die von ihm geschlossenen Geschäfte zu bekümmern. Dem Berufungsgericht ist zuzustimmen, wenn es hier die Folgerung zieht, die Beklagte müsse daher auch diejenigen Geschäfte in Kauf nehmen, die ihr Ehemann unter Umgehung gesetzlicher Vorschriften (wirksam) abgeschlossen habe. Wie bereits das

Landgericht zutreffend hervorgehoben hat, liegt die Sache hier anders als in dem vom VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs mit Urteil vom 22. Oktober 1957, VIII ZR 200/56 (LM BGB § 177 Nr. 5) entschiedenen Fall eines Handlungsbevollmächtigten, der ohne Wissen und Billigung des Vollmachtgebers mit dem Vertragspartner vereinbart hatte, das Geschäft solle zum Zweck der Steuerhinterziehung beiderseits nicht ordnungsgemäß verbucht werden. Auch das zu mißbilligende Geschäft trat im vorliegenden Fall nicht aus dem Rahmen der ganz allgemein übertragenen Vollmacht, die die Vermögensverwaltung im Namen der Beklagten schlechthin ermöglichte (vgl. auch RGZ 83, 244, nach welcher Entscheidung die Arglist eines Vertreters bei einem im Rahmen der Vollmacht abgeschlossenen Geschäft zu Lasten des Vertretenen geht, obwohl die Ehrlichkeit des Vertretenen auch bis zum Beweis des Gegenteils unterstellt werden muß).

7. Schließlich macht die Revision noch geltend, das Berufungsgericht habe zu Unrecht eine Bereicherung der Beklagten oder doch den Wegfall dieser Bereicherung verneint.

Wie bereits ausgeführt, ist den Darlegungen des Berufungsgerichts die Feststellung zu entnehmen, daß in Wahrheit ein Kaufvertrag zwischen der Beklagten und dem Kläger zustande gekommen ist, der in der notariellen Urkunde mit der einen Ausnahme richtig wiedergegeben ist, daß der Kaufpreis nicht 4 DM je qm, sondern 7 DM betrug. Damit erledigt sich auch die Rüge der Revision, dieser Kaufvertrag sei nicht nur im Preis, sondern auch insofern unrichtig beurkundet, als darin (durch die allgemeine Formel, die Auflassung erfolge lastenfrei) im Widerspruch mit dem wahren Sachverhalt eine Beseitigungspflicht der Beklagten hinsichtlich

der Vormerkung beurkundet sei und daß deshalb das Berufungsgericht den notariellen Kaufvertrag nach den §§ 315, 125 BGB als nichtig hätte behandeln müssen. Der Feststellung des Berufungsgerichts entsprechend hat der Zeuge H. den gesamten vom Kläger bezahlten Betrag, somit auch den auf der Quittung als für die "Be-willigung der Löschung des Vorkaufsrechts" bezeichneten Betrag, für die Beklagte entgegengenommen (BU S. 14). Damit war die Beklagte um den in der Klage geforderten Betrag ungerechtfertigt bereichert, und zwar ohne Rück-sicht auf den Wert des verkauften Grundstücks. Den der Beklagten obliegenden Beweis, daß ihre Bereicherung durch Weiterleitung des nicht beurkundeten Betrages an ihren Sohn wieder weggefallen sei, hält der Berufungsrichter nicht für erbracht. Die Revision rügt hierzu Verletzung des § 286 ZPO.

Der Zeuge H. hatte bekundet, der Betrag für das "Vorkaufsrecht" sei zunächst in die Verwaltungskas-se des Gutes geflossen und dann auf das Privatkonto des Ehemannes der Beklagten verbucht worden. Außerdem hatte der Ehemann der Beklagten vor dem Berufungsgericht bekun-det, der Erlös für das "Vorkaufsrecht" sei an den Sohn abgeführt worden.

Die Revision rügt, daß das Berufungsgericht diese Angaben nicht berücksichtigt habe. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 3, 162, 175) war aber der Be-rufungsrichter nicht verpflichtet, sich ausdrücklich mit jeder Zeugenaussage und jedem Vorbringen auseinanderzu-setzen, wenn sich nur ergibt, daß eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt stattgefunden hat. Bei Anwendung die-ses Grundsatzes liegt ein Verstoß gegen § 286 ZPO nicht vor.

Hatte der Ehemann der Beklagten das Geld aber für sich auf seinem Konto, so stand der Beklagten aus Auftrag ein Anspruch auf Rückzahlung zu, der den Wegfall der Bereicherung ausschloß.

Der Umstand, daß der Betrag auf das Privatkonto verbucht worden war, hatte - anders etwa eine Einzahlung auf ein auf den Namen des Sohnes geführtes Sparkonto - für den Nachweis einer Zahlung an den Sohn ersichtlich, wenn überhaupt, nur einen geringen Beweiswert. Dasselbe gilt für die Bekundung des Ehemannes der Beklagten, da sie von keinerlei konkreten Angaben über Zeit sowie die Art und Weise der Abführung begleitet war.

Die Annahme, der Berufungsrichter habe die Bekundungen übersehen, liegt umso ferner, als das Urteil der Vorinstanz in dem Termin verkündet wurde, in dem die Bekundungen erfolgten.

Bei dieser Sachlage war der Berufungsrichter nicht verpflichtet, im Rahmen seiner - im übrigen eingehenden - Beweismwürdigung auf die erwähnten Bekundungen besonders einzugehen. Die Frage, ob der Ehemann der Beklagten hätte als Zeuge vernommen werden müssen, braucht deshalb nicht erörtert zu werden.

Bedenken könnten allerdings bestehen, ob nicht nachträglich die Bereicherung der Beklagten dadurch weggefallen wäre, daß sie eine Schuld von 90 000 DM Ablösungsbetrag am 16. März 1956 ihrem Sohne gegenüber übernahm. Wäre darin auch eine Zahlung für den vorher unentgeltlich vorgenommenen Verzicht auf die Vormerkung durch

den Sohn enthalten, so könnte der Wegfall der Bereicherung insoweit nicht mit der Begründung bestritten werden, es handele sich um einen Pauschalbetrag. Insoweit hat die Revision recht. Aber hier handelt es sich nur um eine Hilfsbegründung des Berufungsgerichts. Es stellt vorher fest, es habe sich hier um die Ablösung der damals noch bestehenden Vormerkungen und der früher ohne Zustimmung des Vormundschaftsgerichts gelöscht gehandelt. Die hier infrage kommende ist mit Zustimmung des Vormundschaftsgerichts gelöscht worden. Die Zahlung des Ablösungsbetrags berührt daher die Rückzahlungspflicht der Beklagten nicht.

III.

Nach alledem ist der notarielle Kaufvertrag mit dem beurkundeten Preis rechtsgültig und behördlich wirksam genehmigt. Eine Rückgewähr des Eigentums und Besitzes am Kaufgrundstück an die Beklagte kommt somit nicht in Betracht, während die Beklagte den über den notariell beurkundeten Betrag erhaltenen Kaufpreis zurückzuzahlen hat.

Damit erweist sich die Revision als unbegründet.
Sie war mit der Kostenfolge des § 97 I ZPO zurückzu-
weisen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Offterdinger