

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_97/65

URTEIL

Verkündet am

20. Dezember 1968
H i r t h ,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Staatsarchivrats Dr. Wolfgang L [REDACTED]
in M [REDACTED]-G [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED]

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]-

g e g e n

den Kaufmann Franz B [REDACTED] in M [REDACTED]/W.,
K [REDACTED]straße [REDACTED], jetzt: seine Ehefrau Alma B [REDACTED],
ebenda, als Alleinerbin,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von
[REDACTED]-

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Dezember 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 11. März 1965 aufgehoben. Das Urteil des Landgerichts Münster vom 28. Oktober 1964 wird auf die Anschlußberufung des Klägers unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten dahingehend abgeändert, daß die Beklagte verurteilt wird, an den Kläger 6 800 DM nebst 6 % Zinsen hieraus seit 1. Juli 1964 zu zahlen.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hat von dem Rechtsvorgänger der Beklagten, ihrem am 24. Oktober 1965 verstorbenen Ehemann (im folgenden noch als der Beklagte bezeichnet) im Jahre 1957 ein 1700 qm großes Baugrundstück zum Preis von 15 300 DM (je Quadratmeter 9,- DM) erworben. Im notariellen Kaufvertrag vom 25. November 1957 ließen die Parteien lediglich einen Quadratmeterpreis von 5,- DM beurkunden. Tatsächlich bezahlte der Kläger an den Beklagten am selben Tag 8 500 DM (1700 qm x 5,- DM) durch Verrech-

nungsscheck und 6 800 DM (1700 qm x 4,- DM) bar. Hierfür stellte der Beklagte dem Kläger zwei Quittungen aus, die eine über 8 500 DM, auf der der Kläger handschriftlich "vertragsgemäßer Grundstückspreis für 1700 qm" vermerkte, und die andere über 6 800 DM, auf die der Kläger "gilt nur für mich" und auf die Rückseite "zusätzlicher Grundstückspreis für 1700 qm" schrieb.

Der Kläger begehrt von dem Beklagten die Rückzahlung des nicht beurkundeten Grundstückspreises.

Im Verlauf eines anderen zwischen den Parteien im Monat Oktober 1961 anhängig gewordenen Rechtsstreits (wegen Beteiligung an Straßenbaukosten in Höhe von 724,20 DM) machte der jetzige Kläger seinen Rückzahlungsanspruch mit Schriftsatz vom 16. Juni 1964 erstmals - aufrechnungsweise - geltend. Sein Vorbringen blieb in jenem Verfahren aber unberücksichtigt (§ 529 ZPO); seine Berufung wurde vom Landgericht Münster zurückgewiesen.

Der Kläger hat, gestützt auf §§ 4, 5 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 - GrdstPrVO - (RGBl I, 451), zunächst einen Teilbetrag in Höhe von 6 000 DM nebst 6 % Zinsen seit dem 1. Juli 1964 eingeklagt. Der Beklagte hat Klagabweisung beantragt und widerklagend begehrt festzustellen, daß dem Kläger aus dem Grundstückskaufvertrag vom 25. November 1957 auch über die geltend gemachte Forderung hinaus kein weiterer Anspruch zustehe.



Der Beklagte hat Verwirkung eingewandt und die Auffassung vertreten, daß der Kläger diesen längst vergessenen Anspruch nur aus Verärgerung über den verlorenen Vorprozeß wieder aufgreife. Außerdem sei die Grundstückspreisverordnung nicht mehr anwendbar. Weiter hat der Beklagte behauptet, die schwarz gezahlte Summe sei als Entgelt für die auf dem verkauften Grundstück stehenden Obstbäume und die Einfriedigung bestimmt gewesen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Der Beklagte hat Berufung eingelegt und zunächst seine früheren Anträge wiederholt. Der Kläger hat im Wege der Anschlußberufung die Klage auf Zahlung von 6 800 DM nebst 6 % Zinsen seit 1. Juli 1964 erweitert. Hierauf haben die Parteien den Rechtsstreit hinsichtlich der Widerklage für erledigt erklärt.

Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen und die Anschlußberufung zurückgewiesen.

Mit der - zugelassenen - Revision verfolgt der Kläger seinen Klagantrag weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält die Grundstückspreisverordnung auf das zwischen den Parteien vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes abgeschlossene Grundstücks-

veräußerungsgeschäft noch für anwendbar. Es stellt - unter Hinweis auf die besonderen Vertragsumstände, vor allem den Vermerk des Klägers auf der Quittung über 6 800 DM, daß es sich um den zusätzlichen Grundstückspreis handle, - fest, daß die Parteien einen gesonderten - mündlichen - Kaufvertrag über die Obstbäume und die Grundstückseinfriedigung nicht abgeschlossen hätten; vielmehr sei ein einheitlicher Kaufvertrag über das Grundstück mit Bäumen und Einfriedigung gewollt gewesen, wobei der Kaufpreis lediglich rein rechnerisch für den Grund und Boden einerseits und für Bäume und Einfriedigung andererseits aufgeteilt worden sei. Die Parteien hätten zum Zwecke der Täuschung der Preisbehörde ein geringeres Entgelt beurkunden lassen als von ihnen vorher mündlich vereinbart gewesen sei. Beide seien sich auch bewußt gewesen, daß sie damit gegen die damals geltenden gesetzlichen Vorschriften über den Grundstücksverkehr verstießen. Nach § 4 GrdstPrVO gelte sonach der beurkundete Kaufpreis als vereinbart. Das darüber hinausgehende Entgelt könne der Kläger nach § 5 GrdstPrVO zurückfordern.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts sind frei von Rechtsirrtum.

A) Zutreffend sieht das Berufungsgericht den gezahlten Schwarzpreis von 6 800 DM als Teil des Kaufpreises für das Grundstück und damit als Teil des Entgelts im Sinne des § 4 GrdstPrVO an. Das Entgelt im Sinne der genannten Bestimmung umfaßt alles, was nach dem Willen der Vertragspartner zur Gegenleistung des Käufers gehört (Senatsurteil vom 13. Juli 1966 - V ZR 9/64). Dabei spielt es keine Rolle, ob der ausgehandelte, aber nicht beurkundete Preis im Hinblick auf die

Leistungen des Verkäufers angemessen und ob dem Kläger im Ergebnis ein seiner Zahlung entsprechender Vermögensvorteil zugeflossen ist. Das Gesetz stellt auf die in Täuschungsabsicht vorgenommene falsche Preisangabe ab. Das Berufungsgericht brauchte deshalb nicht nachzuprüfen, ob der Mehrpreis von 6 800 DM durch den Wert der auf dem Grundstück stehenden Obstbäume und der Grundstückseinfriedigung gerechtfertigt gewesen ist. Diese Posten stellten lediglich Faktoren der Preiskalkulation des Beklagten dar.

B) Mit seiner Auffassung, daß die Grundstückspreisverordnung bis zu ihrer Aufhebung durch das Bundesbaugesetz (29. Oktober 1960 - §§ 186 Ziff. 65, 189 BBauG) gegolten habe, befindet sich das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung des Senats (EGHZ 11, 90; Urteil vom 8. Februar 1961 - V ZR 118/59 - IM PreisüberwVO § 4 Nr. 11; Urteil vom 13. Juli 1966 - V ZR 9/64 und Urteil vom 27. Oktober 1967 - V ZR 171/64 - IM PreisüberwVO § 4 Nr. 12 = WM 1968, 13, 15). Hiervon abzugehen besteht kein Anlaß.

II.

A) Das Berufungsgericht hält aber den Anspruch des Klägers auf Rückzahlung des Schwarzpreises für verwirkt. Es meint, die sechsjährige Untätigkeit des Klägers reiche zwar allein nicht aus; in der Zeit zwischen der Entstehung des Anspruchs im Jahre 1957 und seiner Geltendmachung (1964) hätten sich aber die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse entscheidend verändert, so daß die Geltendmachung dieses auf die inzwischen längst aufgehobene Grundstückspreisverordnung gestützten Anspruchs gegen Treu und Glauben verstoße.

Die Grundstückspreisverordnung sei nur aus ihrer Zeit heraus zu verstehen und habe bereits im Jahre 1957 einen Fremdkörper im Wirtschaftsleben der Bundesrepublik dargestellt. Das Berufungsgericht stützt seine Meinung auf Argumente, die das Landgericht Düsseldorf in seinem in MDR 1952, 613 veröffentlichten Urteil gegen die Gültigkeit des § 5 GrdstPrVO angeführt hat, und legt weiter dar, daß bereits im Jahre 1948 der Abbau der Preisvorschriften eingeleitet worden sei. Durch die Aufhebung des Preisstopps für bebaute Grundstücke im Jahre 1952 habe sich für jedermann erkennbar die Tendenz der Liberalisierung des Grundstücksmarktes abgezeichnet. Mit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes sei diese Entwicklung abgeschlossen und unter die kriegswirtschaftlichen Maßnahmen auf dem Gebiet des Grundstücksverkehrs gewissermaßen ein Schlußstrich gezogen worden.

Derartige tiefgreifende Wandlungen der Wirtschaftsordnung und ihrer gesetzlichen Regelung verlangten eine viel schnellere Bereinigung der noch nicht erfüllten Ansprüche aus der Zeit vor den Änderungen als unter gleichbleibenden politischen und wirtschaftlichen Umständen. Wer sich nach Gesetzesänderungen, die die Preisbindung der Grundstücke betreffen, uninteressiert zeige, obwohl er einige Jahre vorher unter bewußter Umgehung der Preisüberwachungsverordnung ein Grundstück erworben habe, müsse mit dem Einwand der Verwirkung rechnen.

Der Beklagte habe sich auch mit Rücksicht auf das Verhalten des Klägers darauf eingerichtet, daß dieser das Recht nicht mehr geltend machen werde. Der Beklagte habe den Kläger für einen honorigen Menschen gehalten, der zu seinem Wort stehen werde. Den Beklagten

treffe auch kein Vorwurf unredlicher oder die Belange des Klägers außer acht lassender Geschäftsgebarung. Vom Beklagten könne nicht verlangt werden, daß er den Schwarzpreis, über den er inzwischen verfügt habe, über Jahre hinaus bereit halte. Auf die Frage, wann der Kläger von seinem Rückforderungsanspruch Kenntnis erlangt habe, komme es nicht an.

B) Die Revision, die sich gegen die Annahme der Verwirkung durch das Berufungsgericht wendet, hat Erfolg.

1. Die Verwirkung ist ein Unterfall der wegen Verstoßes gegen Treu und Glauben unzulässigen Rechtsausübung. Der besondere Tatbestand des Verstoßes gegen Treu und Glauben liegt in der illoyalen Verspätung (vgl. BGHZ 25, 47, 51 ff; BGH Urteil vom 25. März 1968 - III ZR 123/65 - WM 1968, 916, 918). Die bloße Untätigkeit des Berechtigten während eines längeren, zur Verjährung nicht ausreichenden Zeitraums kann aber niemals zum Erlöschen eines Anspruchs führen. Davon geht auch das Berufungsgericht aus. Es verkennt jedoch Umfang und Bedeutung der zusätzlich notwendigen Voraussetzungen. Seine Bedenken gegen den Klaganspruch betreffen, wie die Revision zu Recht bemerkt, nicht eine illoyal verspätete Geltendmachung, sondern wenden sich "gegen die gesetzliche Regelung der §§ 4, 5 GrdStPrVO überhaupt".

Grundsätzlich muß jeder Schuldner seine Verbindlichkeit erfüllen, und es kann nur unter ganz besonderen Umständen einer vor Vollendung der Verjährung erfolgten Inanspruchnahme gegenüber eingewendet werden, durch sie verstoße der Gläubiger gegen Treu und Glauben (RGZ 159, 99, 106). Diese Rechtswirkung ist auf Ausnahmefälle zu beschränken (RGZ 158, 235, 238). Maßgebend ist hier,

ob bei objektiver Beurteilung der Verpflichtete dem Verhalten des Berechtigten entnehmen durfte, daß dieser sein Recht nicht mehr geltend machen wolle, ob er sich also darauf einrichten durfte, daß er mit einer Rechtsausübung durch den Berechtigten nicht mehr zu rechnen brauche (BGHZ 25, 47, 52; Urteil des Bundesgerichtshofs vom 30. Mai 1963 - III ZR 11/62 - WM 1963, 1029, 1032).

Die Revision weist zutreffend darauf hin, daß das Berufungsgericht ein solches Verhalten des Klägers, das über das reine Nichterheben von Ansprüchen hinausgegangen wäre (vgl. RGZ 159, 99, 108), nicht festgestellt hat. Es ist nicht ersichtlich, daß der Kläger sonst etwas unternommen hat, was in dem Beklagten die Vorstellung erweckt oder genährt haben könnte, er schreibe sich diesen Anspruch nicht zu oder sei jedenfalls gesonnen, ihn nicht mehr geltend zu machen. Auch das Verhalten des Klägers im Vorprozeß der Parteien zwingt zu keiner anderen Beurteilung. Der Kläger war in jenem Prozeß nicht gehalten, seinen Rückzahlungsanspruch von Anfang an zur Aufrechnung zu stellen.

2. Rechtlichen Bedenken unterliegt ferner die Ansicht des Berufungsgerichts, die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse ("der im Jahre 1948 eingeleitete Abbau der Preisvorschriften") ergäben in Verbindung mit der zu mißbilligenden Rechtsfolge des § 5 GrdstPrVO Umstände, welche die Geltendmachung des klägerischen Anspruchs als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen lassen.

Ob der Gesetzgeber den mit der Grundstückspreisverordnung verfolgten Zweck, Schwarzkäufe überhaupt zu verhindern, nur teilweise erreichte (vgl. BGHZ 11, 90,

96, 97), braucht nicht erörtert zu werden. Für die Entscheidung ist auch die Frage nicht erheblich, ob die aus §§ 4, 5 GrdstPrVO erwachsenen Rückzahlungsansprüche etwa mit einem sittlichen Makel behaftet waren.

Ferner ist der vom Berufungsgericht angeführte Gesichtspunkt nicht maßgeblich, daß "tiefgreifende Wandlungen der Wirtschaftsordnung und ihrer gesetzlichen Regelung eine viel schnellere Bereinigung der noch nicht erfüllten Ansprüche aus der Zeit vor den betreffenden Veränderungen verlangen als unter gleichbleibenden politischen und wirtschaftlichen Umständen". Solche "entscheidenden" Veränderungen "zwischen der Entstehung des Anspruchs" (im Jahre 1957) "und dem Augenblick seiner Geltendmachung" (im Jahre 1964) liegen hier nicht vor. Das Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes hat zwar eine Wende herbeigeführt. Der Berufsrichter geht aber selbst davon aus (siehe oben I B), daß die Grundstückspreisverordnung bis zu ihrer Aufhebung durch das Bundesbaugesetz wirksam war. Das Oberlandesgericht beruft sich zu Unrecht auf die in JW 1938, 525 veröffentlichte Entscheidung des Reichsgerichts. Der ihr zugrunde liegende Anspruch entstammte tatsächlich einer "das Gepräge rechtlicher und wirtschaftlicher Unsicherheit tragenden Zeit der Geldentwertung". Demgegenüber bestanden im Jahre 1957 stabile Währungsverhältnisse. Die gleichen Erwägungen greifen gegenüber dem Hinweis des Oberlandesgerichts auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 2. Oktober 1956 - VI ZR 179/55 (NJW 1956, 1915 = LM BGB § 242 Cc Nr. 6) Platz.

3. Für die Annahme der Verwirkung ist nach der insoweit zutreffenden Ansicht des Berufungsgerichts außer dem Zeitablauf erforderlich, daß sich der Ver-

pflichtete mit Rücksicht auf das Verhalten des Berechtigten darauf eingerichtet hat, dieser werde das ihm zustehende Recht nicht mehr geltend machen, und daß es gerade deshalb mit Treu und Glauben unvereinbar ist, daß der Kläger mit der Geltendmachung doch noch hervortritt (BGHZ 25, 47, 52; RGZ 158, 99, 108). Das Oberlandesgericht hat aber keinen Umstand festgestellt, der es als eine besondere Härte für den Beklagten erscheinen lassen könnte, daß seine Erwartung enttäuscht worden ist (RGZ 159, 99, 108). Hierzu reicht nicht aus, daß der Beklagte den Kläger für einen honorigen Menschen gehalten hat, der zu seinem Wort stehen würde, und daß den Beklagten selbst kein Vorwurf unredlichen Verhaltens trifft. Beachtenswerte Belange des Beklagten sind nicht gefährdet oder gar verletzt worden. Das Berufungsgericht hat auch nicht festgestellt, daß dem Beklagten die Erfüllung jetzt schwerer falle, als wenn der Kläger ihn früher in Anspruch genommen hätte (Herschel, NJW 1947/48, 234). Dafür, daß dem Beklagten die Rückzahlung des Schwarzgeldes unzumutbar sei, gibt der Vortrag der Parteien nichts her. Das Verlangen des Klägers entspricht dem Gesetz, das gerade verhindern will, daß der Verkäufer mehr erhält und behält, als der Kaufvertrag als Kaufpreis ausweist. Die Auffassung des Berufungsrichters, die Rückzahlung sei nur dann zumutbar, wenn der Beklagte den Kläger durch Täuschung, Drohung oder andere unlautere Mittel von der Geltendmachung des Anspruchs abgehalten hätte, findet im Gesetz keine Stütze.

III.

Nach alledem muß die Entscheidung des Berufungsgerichts aufgehoben werden (§ 564 ZPO). Sie stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO).

28

Die tatsächlichen Feststellungen des Oberlandesgerichts gestatten es dem Senat, nach § 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO selbst zu entscheiden.

Das Berufungsgericht hat das erhebliche Partei-
vorbringen vollständig berücksichtigt. Der Rückzahlungs-
anspruch ist danach in Höhe von 6 800 DM nebst 6 % Zinsen
hierauf seit 1. Juli 1964 nach § 812 BGB in Verbindung
mit §§ 4, 5 GrdStPrVO und §§ 288, 286 BGB gerechtfertigt.
Das Landgericht hatte dem Klageverlangen zu Recht ent-
sprochen. Die Berufung des Beklagten ist unbegründet. Die
Anschlußberufung hingegen, mit der der Kläger auch den
restlichen Schwarzpreis fordert, ist begründet.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 91a ZPO.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Hill

Dr. Grell