

V ZR 2/55

Verkündet
am 27. Juni 1956
Hoffmeister, Justizange-
stellter als Urkundsbe-
amter der Geschäftsstelle

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

der Ehefrau Elise N. [REDACTED] geb. R. [REDACTED] in N. [REDACTED]
P. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
gegen

den Architekten Joachim W. [REDACTED] in N. [REDACTED], F. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündli-
che Verhandlung vom 23. Juni 1956 unter Mitwirkung der Bundes-
richter Schuster, Dr. Oechßler, Dr. Großmann, Dr. Spieler
und Dr. Rothe

für Recht erkannt:

Auf die Revision wird das Urteil des 3. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 26. Ok-
tober 1954 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen, dem auch die Entscheidung über die Ko-
sten des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte verkaufte der damals unverheirateten Klägerin durch notariell beurkundeten Vertrag vom 9. April 1952 sein als Bauplatz bezeichnetes Grundstück Plan Nr. 7/ der Gemarkung Großreuth bei Schweinau (eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Nürnberg für G. Band 6 Blatt 42) in einer Größe von 519 Quadratmeter für 3,75 DM je Quadratmeter = insgesamt für 1 946,25 DM. Die Klägerin verpflichtete sich ferner, dem Beklagten die von ihm bezahlten Vermessungskosten, Anschlußgebühren für Gas, Wasser und Kanal zu 650 DM sowie die Kanalbenutzungsgebühren zu vergüten. Der Beklagte trat der Klägerin außerdem ein Guthaben von 900 DM bei der Sparkasse der Stadt Nürnberg ab, mit dem er Sicherheit für die Straßenherstellungskosten geleistet hatte, wofür die Klägerin sich zur Zahlung weiterer 900 DM verpflichtete.

Die Parteien erklärten im Vertrag auch die Auflassung des Grundstücks.

Zur Zeit des Vertragsschlusses hatte der Beklagte auf dem Grundstück mit dem Bau eines Wohnhauses begonnen, das im Rohbau erstellt war.

Die Klägerin zahlte am 9. April 1952 an den Beklagten 20 000 DM bar. Der Beklagte bestätigte den Empfang dieser 20 000 DM mit dem Vermerk "für Bauplatz, Straßensicherung und weiteren ausgelegten Rechnungen betr. Neubau Paracelsusstraße ... Rest von 17 000 DM". Außerdem ließ die Klägerin auf dem bis dahin in Abt III unbelasteten Grundstück eine Eigentümerbriefgrundschuld über 17 000 DM eintragen und trat sie an den Beklagten ab. Am 17. Juli 1952 bezahlte sie diese 17 000 DM an den Beklagten, der über sie "für ausgelegten Betrag für Bauarbeiten Neubau Rothenburger Straße" quittierte.

- 3 -

Am 20. August 1952 wurde die Klägerin als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Nach der Darstellung der Klägerin hätten die Parteien nur das Grundstück ohne den Rohbau zum Gegenstand des Kaufvertrages machen wollen und hätte der Rohbau gegen Bezahlung der bisherigen, durch Rechnungen belegten Auslagen des Beklagten in der Art weitergeführt werden sollen, daß sie, Klägerin, von Anfang an als Bauherrin anzusehen gewesen wäre. Keinesfalls, so trägt sie weiter vor, sei ein fester Preis von 37 000 DM für den Rohbau vereinbart und etwa ausgemacht worden, der Beklagte solle nur proforma Rechnungen über diesen Betrag vorlegen. Der Beklagte habe diese Abmachungen vor der Beurkundung des Vertrages fixiert und ihr, Klägerin, als undatierte "Vereinbarung" vorgelegt, die sie unterschrieben habe. Wegen seiner Unterschrift habe er sie immer wieder vertröstet. Demgemäß hätte der Beklagte nach Zahlung der 17 000 DM die bezahlten Handwerkerrechnungen für den Rohbau als Unterlage zur Errechnung des Gesamtpreises von 37 000 DM übergeben sollen, der durch die Grundstückskosten laut notariellem Vertrag und die Handwerkerrechnungen hätte belegt werden sollen. Der Beklagte habe auch wiederholt geäußert, die Klägerin müsse nur das bezahlen, was er selbst bezahlt habe. Er habe ihr zwar dann auch Rechnungen und Quittungen im Betrage von 33 503,75 DM übergeben, die zusammen mit dem Kaufpreis für den Bauplatz und die Nebenkosten in Höhe von 3 496,25 DM den vorausbezahlten Betrag von 37 000 DM belegten. Diese Unterlagen seien nicht vollständig, entsprächen nicht der Verdingungsordnung für Bauleistungen, bezögen sich teilweise auf andere Bauten oder seien überhaupt gefälscht. Eine Prüfung durch Fachleute sei an Hand dieser Unterlagen nicht möglich. Nach der Schätzung des Sachverständigen Stamm sei der Preis für den Rohbau erheblich übersetzt. Da sie, Klägerin, mit ihrer Vorleistung von 37 000 DM die



nachweisbaren Aufwendungen überzahlt habe, müsse ihr der Beklagte Rechnung legen und den Unterschied erstatten. Diese Ansprüche ergäben sich aus Vertrag, positiver Vertragsverletzung und unerlaubter Handlung.

Zur Frage eines etwaigen Formverstosses weist die Klägerin darauf hin, daß die Parteien sich bei der Auflassung am 9. April 1952 und noch später über den Inhalt ihrer Abmachungen noch völlig einig gewesen seien. Erst nachdem sie durch die Schätzung des Gutachters Stamm über das Verhalten des Beklagten aufgeklärt worden sei, habe sie am 31. August 1952 den Dienstvertrag mit ihm über seine Architektenleistung beim weiteren Ausbau des Hauses kündigen lassen.

Nach dem Vortrag des Beklagten soll ein fester Kaufpreis von 37 000 DM vereinbart worden sein, der auch bezahlt worden sei. Der Beklagte will auch nie von der Klägerin beauftragt worden sein, für sie gegen Rechnungsnachweis ein Haus zu erstellen, sondern den Bau für sich erstellt haben. Die undatierte "Vereinbarung", so behauptet er weiter, habe er weder diktiert noch gebilligt oder unterschrieben. Die Klägerin habe sich vielmehr an seinen Vater, den Immobilien-geschäftsinhaber Leonhard W. [REDACTED], gewandt, sie müsse ihrer Bank Rechnungen vorlegen, um Geld zu erhalten. Daraufhin habe sein Vater ohne seine Vollmacht die "Vereinbarung" geschrieben, doch habe er, Beklagter, aus grundsätzlichen Erwägungen die Unterzeichnung abgelehnt und auch später nicht zugesagt. Aus reiner Gefälligkeit habe er der Klägerin dann die geforderten Rechnungsbelege über 37 000 DM gegeben. Diese seien nicht gefälscht und es komme auch nicht darauf an, auf wen sie ausgestellt seien, da lediglich Belege über diesen Betrag gefordert worden seien, um Sperrmarkbeträge freizubekommen. Die Klägerin habe später dem Finanzamt gegenüber auch richtig 37 000 DM als Kaufpreis genannt und die Grunderwerbsteuer daraus bezahlt.

Der Beklagte hält ferner den ganzen Vertrag wegen Formverstoßes für nichtig und erblickt in ihm auch einen Scheinvertrag.

Die Klägerin erachtet die Voraussetzungen dieser rechtlichen Beurteilung nicht für gegeben und weist noch auf Folgendes hin:

Der Beklagte habe genau gewußt, daß sie das Geld aus dem Ausland erhalte und die erforderliche Devisengenehmigung zur Auszahlung von Sperrmarkguthaben nur bei Vorlage einer Kostenabrechnung erteilt werde, die ihr die Nachprüfung des Kaufpreises ermöglichen würde. Daraus gehe hervor, daß der Beklagte nur den Preis verlangen dürfe, der sich aus den nachweisbaren Rechnungsunterlagen ergebe.

Demgemäß hat die Klägerin beantragt, den Beklagten zu verurteilen,

ihr über die von ihm verauslagten Baukosten in der im Bauwesen üblichen Form unter Beifügung VOB-mäßiger Belege Rechnung zu legen

und

den auf Grund der Berechnungen sich ergebenden Fehlbetrag, der sich aus der Differenz von tatsächlichen Auslagen und empfangener Zahlung ergibt, an die Klägerin zurückzuerstatten.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Die Klage blieb im ersten und zweiten Rechtszuge ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klagantrag weiter, während der Beklagte ihr Rechtsmittel zurückgewiesen haben will.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, der Kaufvertrag vom 9. April 1952 habe auch den im Zeitpunkt des Abschlusses erstellten Rohbau als wesentlichen Bestandteil des Grundstückes mit umfaßt. Daraus leitet es im Hinblick darauf, daß der notariell beurkundete Kaufvertrag nur den Grund und Boden erfaßt habe, die Nichtigkeit des ganzen Geschäfts wegen Verstoßes gegen § 313 BGB her. Diesen Mangel sieht es aber gemäß § 313 Satz 2 BGB dadurch als geheilt an, daß die Parteien die Auflassung erklärt hätten und in diesem Zeitpunkt über den Inhalt ihrer gesamten Vereinbarungen einig gewesen seien sowie daß die Klägerin als Eigentümerin im Grundbuche eingetragen worden sei. Dazu stellt es insbesondere fest, die Parteien seien sich auch über den Kaufpreis von 37 000 DM einig gewesen, wobei die Klägerin davon ausgegangen sei, die vom Beklagten erst vorzulegenden Rechnungen würden diesen Betrag belegen. Die Klägerin hatte, so führt es außerdem aus, am Tage der Auflassung 20 000 DM bezahlt, entsprechend der "Vereinbarung ohne Datum" eine Eigentümergrundschild bestellt, diese an den Beklagten abgetreten und am 17. Juli 1952 die restlichen 17 000 DM bezahlt. Andererseits habe der Beklagte diese Zahlungen der Klägerin, ihre Abtretung der Grundschild angenommen, den Kaufpreis durch Rechnungen belegt und die Unterlagen der Klägerin anläßlich des gemeinsamen Ganges zur Bank übergeben. Soweit Bedenken wegen des damals noch bestehenden Preisstops bestehen sollten, würden ein Verstoß kraft der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 ("Grundstückspreisverordnung") keine Nichtigkeit des Vertrages auslösen.

2. Der "Vereinbarung ohne Datum" legt das Berufungsgericht wesentliche Bedeutung bei und führt dazu aus: Dieses Schriftstück sei von dem zur Führung der Verhandlungen mit dem Käufer bevollmächtigten Vater des Beklagten (des Zeugen Immobiliengeschäftsinhabers Leonhard W. [REDACTED]) entworfen und geschrieben worden. Der Beklagte habe seinen Inhalt jedenfalls gebilligt, wenn er es persönlich der Klägerin als Lösung der aufgetauchten Schwierigkeiten übergeben habe, wie der Zeuge A. [REDACTED] bekundet habe. Durch dessen Aussage werde auch der Einwand widerlegt, daß die Wirksamkeit von der Unterschrift des Beklagten abhängig sein sollte. Zur Bestätigung seiner Feststellungen verweist das Berufungsgericht auf die Durchführung der "Vereinbarung" seitens beider Parteien. Den entgegenstehenden Aussagen des Zeugen Leonhard W. [REDACTED] mißt es keine Glaubwürdigkeit bei. Von seinem persönlichfamiliären Interesse am Ausgang des Verfahrens abgesehen verweist es auf sein Verhalten in dieser Angelegenheit. Als gewerbsmäßiger Immobilienhändler habe er, so führt es aus, der Klägerin Rechnungen in Höhe von 37 000 DM zusammen mit dem Beklagten beschafft, die das Bauobjekt zum Teil überhaupt nicht betroffen hätten, obwohl er gewußt habe, daß diese Rechnungen einer Bank vorgelegt werden sollten, um die Auszahlung von Sperrmarkbeträgen zwecks Finanzierung des Kaufs zu ermöglichen. Dieses mit dem Geschäftsgebaren eines redlichen Kaufmanns nicht zu vereinbarende Verhalten rechtfertige die Annahme, daß der Zeuge auch das Gericht nicht mit der Wahrheit bediene.

Mit Rücksicht darauf, daß die Aussagen des Zeugen A. [REDACTED] durch die Vertragserfüllung der Parteien gedeckt würden, hält das Berufungsgericht auch eine Vernehmung des Zeugen N. [REDACTED] für entbehrlich.

3. Das Berufungsgericht spricht weiter aus, einem Architekten, der sich auch mit Grundstücksgeschäften befasse und der persönlich und geschäftlich auf das engste mit einem erfahrenen Immobilienhändler verbunden sei, seien die Formvorschriften des § 313 BGB genau bekannt. Umso auffallender findet es, daß ein von dem Beklagten entworfener und durchgeführter Kaufvertrag über ein Grundstück derart umfassende Formmängel aufweise. In der außergewöhnlichen Regelung sieht es den Verdacht begründet, daß hier hätte ein "Dreh" gemacht werden sollen. Dazu käme, so führt es aus, daß diese komplizierte Abwicklung zunächst gar nicht geplant gewesen sei. Die Angaben des Zeugen A [REDACTED], daß 37 000 DM vereinbart worden seien, und zwar 20 000 DM sofort, 17 000 DM nach Freigabe von Sperrmarkguthaben durch die Bank Deutscher Länder, spreche ziemlich klar für die Vereinbarung eines Festpreises von 37 000 DM. Das Berufungsgericht sucht anschließend die Gründe zu erörtern, aus denen die Parteien kurz vor der Verbriefung jene "Vereinbarung" ohne Datum geschlossen und nur den Kauf eines unbebauten Grundstücks zur Beurkundung gebracht hätten, obwohl sie das Gegenteil gewußt hätten. Insbesondere verweist es dabei auf die Fiktion der Parteien, wonach der Beklagte an sich von der Klägerin als Bauherrin geschuldete Handwerkerrechnungen ausgelegt habe (vgl. "Vereinbarung" ohne Datum) und auf den entsprechenden Wortlaut der Quittungen vom 9. April und 17. Juli 1952, während in Wahrheit der Beklagte selbst Bauherr, Auftraggeber und Schuldner im eigenen Namen gewesen sei. Bei diesem Sachverhalt hält es den Schluß für naheliegend, diese ungewöhnliche Regelung sei nicht für die Parteien, sondern für Dritte bestimmt gewesen. Dafür spreche zunächst, so führt das Berufungsgericht aus, daß im Zeitpunkt der Verhandlungen und des Verkaufs die Errichtung des Rohbaus bereits abgeschlossen gewesen sei, eine Abrechnung der bisherigen Aufwendungen zu dieser Zeit ohne Schwierigkeiten möglich gewesen sei und der von der Klägerin nach ihrer Behauptung er-

strebte Erfolg einer Abrechnung auf Basis der tatsächlichen Ausgaben ohne den kostspieligen Umweg über eine Grundschuld offen gestanden hätte. Es möge sein, daß die Klägerin auf wiederholte Äußerungen des Beklagten und seines Vaters vertraut habe, sie müsse nur das bezahlen, was der Beklagte selbst für das Objekt habe bezahlen müssen. Es bestünden zwar erhebliche Bedenken, ob darin eine bindende Erklärung des Beklagten liege, da auch die Klägerin (so richtig) sich hätte sagen müssen, daß ein Architekt bzw. Immobilienhändler ein Grundstück mit einem halbfertigen Wohnhaus nicht ohne Gewinn nur gegen Erstattung der Baraufwendungen verkaufen werde. Aber dieses Vertrauen (der Klägerin) spräche wieder für einen festen Kaufpreis von 37 000 DM ohne den Vorbehalt nachträglicher Abrechnung.

Bringe man die Aussagen des Zeugen Ackermann, bei der Beurkundung sei nicht von der Notwendigkeit einer Abrechnung, wohl aber von einem Kaufpreis von 37 000 DM die Rede gewesen, mit der "Vereinbarung" ohne Datum in Verbindung, so liege der Schluß nahe, daß mit der Tarnung des Kaufpreises als Auslagen des Architekten für ein Bauprojekt der Klägerin die Voraussetzungen für eine möglichst rasche Freigabe und Auszahlung eingefrorener Sperrmarkguthaben hätten geschaffen werden sollen. An eine etwaige Änderung des Kaufpreises von 37 000 DM sei aber nicht gedacht gewesen, die vereinbarungsgemäß vom Beklagten vorzulegenden Rechnungen hätten den Anforderungen der Bank Genüge leisten, nicht aber den festen Kaufpreis verändern sollen. Unterstrichen werde dieses Ergebnis dadurch, daß die vom Beklagten und seinem Vater zusammengestellten (richtigen und falschen) Rechnungsbelege der Klägerin erst übergeben worden seien, als diese zusammen mit dem Beklagten die Bank aufgesucht habe. Vorher habe die Klägerin diese Rechnungen weder eingesehen noch geprüft.

51

Abschließend führt das Berufungsgericht zu dieser Frage aus: Die Klägerin trage die volle Beweislast für ihre klagebegründende Behauptung, die unbestritten vertragsgemäß bezahlten 37 000 DM seien nicht fester Kaufpreis, sondern Vorausleistung und auf Grund von bauüblicher Rechnungslegung abzurechnen. Eine klare Parteivereinbarung hierüber habe sie nicht vorlegen können. Die Umstände sprächen mit großer Wahrscheinlichkeit für einen Festpreis. Damit liege kein so hoher Grad der Wahrscheinlichkeit für die Richtigkeit der Behauptung der Klägerin vor, daß er nach der Lebenserfahrung praktisch der Gewißheit gleich komme. Das Verlangen der Klägerin nach Rechnungslegung und Erstattung eines eventuell sich ergebenden Differenzbetrags sei daher auf Grund Vertrags nicht begründet.

4. Das Berufungsgericht versagt der Klage auch den Erfolg, soweit sie auf unerlaubte Handlung oder etwa positive Vertragsverletzung gestützt werde und führt dazu aus:

Richtig sei, daß der Beklagte nicht etwa aus Gefälligkeit, sondern auf Grund vertraglicher Verpflichtung der Klägerin hätte Rechnungen vorlegen müssen, die er bzw. sein Vater selbst mit 37 000 DM beziffert hätten. Die Klägerin hätte weiter daraus den Schluß ziehen können, daß ihr mittels dieser Unterlagen, die hätten echt sein und das Kaufobjekt betreffen müssen, eine Nachprüfung der Höhe des Kaufpreises ermöglicht würde. Es fehle aber, daß die Höhe des Preises im Verhältnis der Parteien von der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen abhängig gemacht worden sei. Die Klägerin sei entschlossen gewesen, das Objekt zum Preise von 37 000 DM ohne Rücksicht auf die Gestehungskosten des Beklagten zu kaufen und hätte Rechnungen nur verlangt, um von der Bank das benötigte Kapital zu bekommen. Daher sei sie nicht geschädigt, wenn eine nachträgliche Überprüfung ergebe, daß

sie einen überhöhten Preis bezahlt habe. Daß die Umstände für einen derartigen Entschluß der Klägerin sprächen, sei bereits ausgeführt. Sperrmarkguthaben seien Anfang 1952 nur schwer im Inland freizumachen gewesen und der Wert der Sperrmark sei demgemäß wesentlich geringer anzusetzen gewesen. Wenn es also der Klägerin gelungen sei, ihren Grundstückskauf durch Freigabe von Sperrmark zu finanzieren, so sei ihr der Kauf wesentlich billiger als bei Zahlung mit nicht blockierten Vermögenswerten gekommen. Sie hätte ein sonst nicht greifbares Vermögen realisieren können, weshalb eine gewisse Großzügigkeit durchaus verständlich erscheine und die eigenartige Beschaffung der Bankunterlagen ihre natürliche Erklärung finde.

II.

Die Revision hält die §§ 133, 157, 242, 276, 823 sowie 826 BGB für verletzt und erhebt Verfahrensrügen aus §§ 139 und 286 ZPO.

III.

Die Revision meint, das Berufungsgericht stelle den Inhalt des gemäß § 313 Satz 2 BGB gültig gewordenen mündlichen Vertrags rechtsirrtümlich fest.

Nach ihrer Auffassung hat der Zeuge A. die Behauptung der Klägerin bestätigt, es sei kein Festpreis von 37 000 DM vereinbart worden, der Beklagte habe von der Klägerin nur soviel zu fordern, als er selbst für den Bau ausgegeben hätte und er müsse nach Rechnungslegung einen seine Aufwendungen übersteigenden Betrag zurückzahlen. Die Revision ist daher der Ansicht, schon auf Grund dieser Aussage hätte das Berufungsgericht in Verbindung mit der "Vereinbarung" ohne Datum eine Feststellung im Sinne der Behauptung der Klägerin treffen müssen.

Diese Rüge ist nicht begründet. Die Würdigung dieser Aussage ist tatrichterliche Aufgabe und daher in diesem Rechtszuge nur beschränkt nachprüfbar. Ein Verstoß gegen § 286 ZPO liegt nicht vor. Entgegen der Auffassung der Revision hat der Zeuge A. [REDACTED] die Behauptungen der Klägerin nicht eindeutig bestätigt. Insbesondere ist seinen Angaben nicht mit Sicherheit zu entnehmen, die Vereinbarung über die Abrechnung der Baukosten schließe die Annahme aus, die Parteien könnten sich auf einen festen Kaufpreis geeinigt haben. Wohl hat der Zeuge die Abrechnungsvereinbarung bestätigt, doch hat er ihre rechtliche Bedeutung nicht mit Bestimmtheit angeben können. So hat er u.a. ausgesagt, irgendeine Vereinbarung darüber, was bei dieser Rechnungslegung mit einem überschießenden oder zu geringen Betrag werden sollte, sei dabei nicht getroffen worden. In anderem Zusammenhang hat er erklärt, er halte es für selbstverständlich, daß der Verkäufer hinsichtlich des Kaufpreises Rechnung zu legen habe. Wenn der Zeuge sodann bei seiner ersten Vernehmung wiederholt von der Vereinbarung bzw. Nennung eines Kaufpreises von 37 000 DM zu verschiedenen Zeitpunkten der Verhandlungen gesprochen hat, so hat das Berufungsgericht mit Recht sich dadurch gehindert gesehen, die Vereinbarung eines Abrechnungspreises festzustellen. Dem steht auch nicht entgegen, daß nach der späteren Aussage des Zeugen bei der ersten Grundstücksbesichtigung das Wort "Kaufpreis" nicht gefallen, sondern einfach ein Betrag von 37 000 DM genannt worden war. Wenn das Berufungsgericht andererseits die Abrechnungsvereinbarung dahin würdigt, daß sie für Dritte bestimmt gewesen sei, daß sie nämlich dazu dienen sollte, der Klägerin Unterlagen für ihre Bank zur Freimachung eines Guthabens zu schaffen, so zwingt die auf keiner einheitlichen Linie liegenden Angaben des Zeugen A. [REDACTED] jedenfalls nicht zur Annahme der gegenteiligen Behauptung der Klägerin, erst die Abrechnung hätte den Kaufpreis endgültig

bestimmen sollen. Das gilt auch für die Bekundung des Zeugen bei seiner zweiten Vernehmung, der Vater des Beklagten habe bezüglich der 37 000 DM gesagt, es seien seine Kosten, die er bis jetzt hineingesteckt habe, er wolle lediglich diese Kosten wieder haben. Auch diese Äußerung ist mehrdeutig. Sie konnte die Zahlungspflicht der Klägerin begrenzen. Ebenso konnte sie aber auch nur eine allgemeine Begründung für die Höhe eines fest vereinbarten Kaufpreises bilden.

In dieser Beziehung ist die Behauptung der Klägerin, die in das Wissen des Zeugen N. gestellt ist, bestimmter gefaßt. Danach soll der Beklagte selbst im Zusammenhang mit der Forderung der Klägerin auf Rechnungslegung zur Festsetzung des wahren Kaufpreises geäußert haben, "die Klägerin müsse für den Bau nur das bezahlen, was er selbst bezahlt habe". Mit Recht rügt die Revision, daß das Berufungsgericht insoweit die Beweise nicht erschöpft habe. Es hält die Vernehmung dieses Zeugen deshalb für entbehrlich, weil es die Aussage des Zeugen A. trotz der entgegenstehenden Bekundung des Zeugen Leonhard W. für beweiskräftig ansieht. Da aber das Berufungsgericht lediglich davon ausgeht, der Beklagte habe sich verpflichtet, der Klägerin Rechnungsbelege im Betrage von 37 000 DM für einen besonderen Zweck vorzulegen, ohne daß die Rechnungslegung zu einer endgültigen Bestimmung des Kaufpreises hätte führen sollen, wird die Feststellung auf Grund der Aussage des Zeugen A. dem Vortrag der Klägerin nicht voll gerecht. Das Übergehen dieses Beweisantrages ist auch nicht deshalb zu billigen, weil das Berufungsgericht S 14 des angefochtenen Urteils ausspricht, es möge sein, daß die Klägerin auf wiederholte Äußerungen des Beklagten und seines Vaters vertraut habe, sie müsse nur das bezahlen, was der Beklagte selbst für das Objekt habe bezahlen müssen. Damit unterstellt indessen das Berufungsgericht nicht das Beweisthema

im Sinne einer rechtsgeschäftlich erheblichen Erklärung, mit der der Beklagte nach dem Vortrag der Klägerin gerade auf ihr Verlangen nach Rechnungslegung zwecks Bestimmung des Kaufpreises geantwortet hat. Vielmehr führt es aus, es bestünden erhebliche Bedenken, ob darin eine bindende Erklärung des Beklagten liege. Damit zieht es aber die von der Klägerin behauptete Bedeutung der Beweisfrage nur in Zweifel, ohne das Gegenteil abschließend festzustellen. Auf die Vernéhmung des Zeugen hätte es daher auch aus diesem Grunde nicht verzichten dürfen.

Die vorstehenden Gründe nötigen zur Aufhebung des Berufungsurteils.

IV.

Die Revision greift weiter die Erwägungen des Berufungsgerichts an, die Parteien hätten mit der außergewöhnlichen Gestaltung des Grundstücksgeschäftes einen "Dreh" machen wollen, um unter unwahrer Darstellung, insbesondere bezüglich der Stellung der Klägerin als Bauherrin, sonst nicht verfügbare Sperrmarkbeträge von einem Bankkonto unter Gewinn freizubekommen. Die Revision rügt hier Verletzung des § 139 ZPO, weil das Berufungsgericht seinen Argwohn den Parteien nicht mitgeteilt und ihnen keine Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben hätte. Auf Befragen hätte die Klägerin dargelegt, daß es sich um ein völlig legales Darlehnsgeschäft gehandelt habe. Die Revision verweist ferner darauf, daß das Berufungsgericht das ganze System der Vertragsgestaltung und Sicherung als ein Anzeichen besonderer Geschäftsgewandtheit und Raffiniertheit bezeichnet. Sie rügt, dabei sei nicht beachtet, daß die Klägerin geschäftsungewandt sei, und nicht geprüft, ob ihr deshalb eine bewußte Mitwirkung an einer solchen Gestaltung zuzutrauen sei oder ob sie nur ein

Opfer des geschäftstüchtigen Beklagten geworden sei. Die Revision macht weiter geltend, mit dem Tatbestand stehe der ungünstige Schluß des Berufungsgerichts in Widerspruch, den es daraus zieht, daß die Klägerin von der Möglichkeit zunächst keinen Gebrauch gemacht habe, die Belege zu überprüfen. Als unvereinbar mit dem Tatbestand sieht sie ferner die Auffassung des Berufungsgerichts an, der Beklagte sei niemals als Architekt für die Klägerin tätig gewesen.

Es bedarf keiner Bescheidung dieser Rügen, nachdem die vorstehende Prüfung unter III zur Aufhebung des Berufungsurteils geführt hat. Die erneute Verhandlung im zweiten Rechtszuge wird der Klägerin Gelegenheit geben, ihren Sachvortrag entsprechend zu ergänzen bzw. die ihrer Ansicht nach unzutreffende Annahme der tatsächlichen Vorgänge klarzustellen. Aus dem gleichen Grunde bedarf es hier auch keines Eingehens auf die weitere Rüge der Revision, daß die Klagansprüche auch unter dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung und der unerlaubten Handlung zu rechtfertigen seien, wenn das Berufungsgericht nicht einen unrichtigen Tatbestand seiner Beurteilung zugrunde gelegt hätte.

V.

Bei der erneuten Verhandlung wird das Berufungsgericht auch Gelegenheit haben, seine Beurteilung in preisrechtlicher Hinsicht zu überprüfen. Durch die Grundstückspreisverordnung ist nicht eine unzulässige Preisvereinbarung geheilt worden, solange der Preisstop noch für bebaute Grundstücke galt. Die Heilungswirkung dieser Verordnung bezieht sich vielmehr auf das von der Preisbehörde für zulässig erklärte Entgelt (§ 2) oder auf das gegenüber der wirklichen Vereinbarung zu niedrig beurkundete Entgelt (§ 4), falls dieses preisrechtlich zulässig ist. Zur ersten Voraussetzung fehlen

hier tatsächliche Feststellungen. Die preisrechtlichen Bedenken würden aber dann ausgeräumt sein, wenn der Preisbehörde das wahre Entgelt bekanntgeworden sein sollte, ohne deren Mitwirkung der Eigentumswechsel im Grundbuch nicht verlautbart worden wäre. Dagegen würde hier kein Raum für die Anwendung des § 4 der Grundstückspreisverordnung sein. Sollte die erneute Berufungsverhandlung ergeben, daß die Parteien die ungewöhnliche Vertragsgestaltung gewählt haben, um die Genehmigung der Devisenstelle unter Verschleierung des wahren Sachverhalts zu erreichen, dann würde zwar der Umstand, daß nicht die Preisstelle getäuscht werden sollte, kein Hinderungsgrund gegen die Anwendung dieser Vorschrift sein (BGHZ 11, 90 [98 unten]). Dagegen würde es hier an der Täuschungsabsicht im Sinne des Vorsatzes (BGHZ 7, 301 [302]) fehlen. Denn die Parteien würden, falls das Berufungsgericht nicht zu völlig neuen tatsächlichen Feststellungen gelangen sollte, nicht das Ziel verfolgt haben, einen falschen Kaufpreis in der Notariatsurkunde erscheinen zu lassen. Zwar stellt das Berufungsgericht fest, dem Beklagten seien als Architekten, der sich auch mit Grundstücksgeschäften befasse und der persönlich und geschäftlich auf das engste mit einem erfahrenen Immobilienhändler verbunden sei, die Formvorschriften des § 313 BGB genau bekannt gewesen. Daher wird kaum davon auszugehen sein, der Beklagte könnte in Verkennung der gesetzlichen Regelung angenommen haben, das Gesamtgeschäft in einen Grundstückskauf des Baugrunds und in ein besonderes Geschäft über den von ihm (dem Beklagten) erstellten Rohbau aufgliedern zu können. Auf Seiten der Klägerin wird aber eine solche Annahme selbst dann nicht ohne weiteres auszuschließen sein, wenn die erneute Berufungsverhandlung die Auffassung bestätigen sollte, daß die Klägerin es veranlaßt oder dabei mitgewirkt hat, die Bank wegen Freigabe eines Sperrmarkguthabens zu täuschen. Eine übereinstimmende Täuschungsabsicht beider Parteien mit dem Ziele, die Höhe des Kaufpreises zu verschleiern, würde auch

dann jedenfalls nicht im Sinne des § 4 der Grundstückspreisverordnung festzustellen sein.

VI.

Demgemäß ist die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils zurückzuverweisen. Dabei ist dem Berufungsgerecht auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Großmann

Dr. Spieler

Rothe