

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 9/64

URTEIL

Verkündet am

13. Juli 1966
Hirth, Justiz-
angestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Johann B [REDACTED], K [REDACTED]/Kreis
M [REDACTED], Kr [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Hausfrau Christine van E [REDACTED], geb. J [REDACTED],
K [REDACTED]/Kreis M [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Juli 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 30. Oktober 1963 aufgehoben, soweit zum Nachteil des Beklagten erkannt ist.

In diesem Umfange wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin hat von dem Beklagten im Jahr 1958 ein zu dessen Bauernhof gehörendes, bis dahin landwirtschaftlich genutztes Grundstück von 1154 qm Größe zu Bauzwecken gekauft und zu Eigentum erworben. Der Kauf wurde von dem Architekten Re [REDACTED] vermittelt. Dieser teilte der Klägerin bei den Vorverhandlungen mit, der Beklagte werde für das Grundstück 20 DM je Quadratmeter verlangen. Damit war die Klägerin einverstanden. Re [REDACTED] und der Beklagte besprachen mit dem Notar Dr. H [REDACTED] in M [REDACTED] die Beurkundung des Rechtsgeschäfts.

- 3 -

Am 22. Februar 1958 schlossen die Parteien in Anwesenheit des Architekten Re[REDACTED] vor dem Notarassessor Dr. E[REDACTED] als amtlich bestellten Vertreter des Notars Dr. H[REDACTED] einen Kaufvertrag, in welchem der Beklagte der Klägerin das damals noch nicht vermessene Grundstück in einer Größe von etwa 1100 qm zu 6 DM je Quadratmeter, also zu einem Gesamtpreis von etwa 6 600 DM verkaufte. Ein Mehr oder Minder der Grundstücksfläche sollte noch erfolgter Vermessung ausgeglichen werden. Der Kaufvertrag enthält den Vermerk: "Der Notarvertreter hat auf die Bestimmungen der Preisstopverordnung hingewiesen". Unmittelbar im Anschluß an den Kaufvertrag schlossen die Parteien einen ebenfalls von dem Notarvertreter beurkundeten weiteren Vertrag, in welchem sie unter Bezugnahme auf den Kaufvertrag vereinbarten, daß die Klägerin an den Beklagten für 1 000 qm Land eine Entschädigung in Höhe von 14 DM je Quadratmeter zu zahlen habe.

Der Kaufvertrag, nicht aber der die Entschädigung betreffende Zusatzvertrag, wurde der Landwirtschaftsbehörde und der zugleich als Preisbehörde handelnden Wohnsiedlungsbehörde vorgelegt und von diesen im März 1958 genehmigt. Im April 1958 wurde das Grundstück an die Klägerin aufgelassen und dabei auch vermerkt, daß sich der Kaufpreis entsprechend der inzwischen auf 1154 qm festgestellten Grundstücksfläche ändere. Die Klägerin zahlte daraufhin an den Beklagten 20 000 DM; im Juni 1958 wurde die Klägerin als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Weitere Zahlungen wurden von der Klägerin nicht geleistet und von dem Beklagten auch nicht gefordert. Bis zum Herbst 1961 lebten die Parteien in gutem Einvernehmen. Die Klägerin ließ auf dem Grundstück ein Miethaus errichten.



Im März 1962 erhob die Klägerin die vorliegende Klage mit dem Antrage, den Beklagten zu verurteilen, an sie 14 000 DM nebst Zinsen zu zahlen. Sie ist der Meinung, die in dem Zusatzvertrag vereinbarte Entschädigung sei ein gegen die damals gültigen Preisvorschriften verstoßender Schwarzkaufpreis gewesen. Sie habe den Beklagten erst unmittelbar vor Abschluß der Verträge im Büro des Notars Dr. H. [REDACTED] kennengelernt. Hier sei ihr eröffnet worden, daß der Kauf in zwei Verträgen beurkundet werden solle, weil sie noch Straßenland an die Gemeinde K. [REDACTED] abgeben müsse, die ihr nur 6 DM je Quadratmeter zahlen werde. Diese Erklärung habe ihr zwar nicht eingeleuchtet, sie habe aber nicht gewagt zu widersprechen, zumal da die übrigen Beteiligten diese Regelung für völlig ordnungsgemäß gehalten hätten. Erst später habe sie festgestellt, daß die Gemeinde Kapellen Straßenland von ihr nicht gewollt habe. Die Klägerin behauptet ferner, der Beklagte habe den Kaufpreis in der Absicht, Preisbehörde und Finanzamt zu täuschen, auf zwei Verträge aufteilen lassen. Ein Sachverhalt, der Anlaß hätte geben können, eine Entschädigung zu vereinbaren, habe nicht vorgelegen.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Er meint, die Entschädigung stelle keinen Schwarzkaufpreis dar, sondern ein Entgelt für diejenigen Nachteile, welche für ihn mit dem Verkauf des Grundstücks verbunden gewesen seien. Bei den Nachteilen handele es sich um Wirtschafterschwernisse, ferner um Kosten für die Erschließung des der Klägerin veräußerten Grundstücks. Diese Kosten hätten gesondert in Ansatz gebracht werden müssen, weil sie den damals geltenden Grundstückspreis bei weitem überschritten hätten. Die Klägerin selbst habe verlangt, daß

der Kaufpreis und die Entschädigung auf 6 und 14 DM je Quadratmeter aufgeteilt würden. Sie habe dem Architekten Re [REDACTED] freie Hand gelassen, die Verhandlungen für sie zu führen, und mit diesem und dem Notar sei man zu dem Ergebnis gekommen, daß eine Entschädigung von 14 DM je Quadratmeter durchaus angemessen sei. Es sei nicht darüber gesprochen worden, daß die Klägerin Straßenland an die Gemeinde Kapellen werde abgeben müssen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat ihr das Oberlandesgericht 13 076 DM zugesprochen und die Klage wegen des überschießenden Betrages abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Der Beklagte hat während des Revisionsverfahrens dem Notar Dr. H [REDACTED] den Streit verkündet.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält den Beklagten gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB für verpflichtet, der Klägerin 13 076 DM zurückzuzahlen. Von den von der Klägerin gezahlten 20 000 DM hätten dem Beklagten bei einer Grundstücksgröße von 1154 qm und einem beurkundeten Kaufpreis von 6 DM je Quadratmeter nur 6 924 DM zugestanden, der Rest sei ohne Rechtsgrund gezahlt worden. Das Berufungsgericht hat hierbei §§ 4, 5 der Verordnung über die Preisüberwachung im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I 451) angewendet. Nach

§ 4 GrdstPrVO gilt, wenn die Vertragsteile in einem nach dem Inkrafttreten des Preiserhöhungsverbots geschlossenen Verträge in Täuschungsabsicht ein geringeres als das vereinbarte Entgelt haben beurkunden lassen, das beurkundete Entgelt als vereinbart. Ein darüber hinaus gezahlter Betrag kann nach § 5 aaO von dem Käufer nach den allgemeinen Vorschriften zurückgefordert werden, ohne daß § 817 Satz 2 BGB anzuwenden ist.

Das Berufungsgericht führt aus, die genannte Verordnung sei zwar durch § 186 Abs. 1 Nr. 65 des Bundesbaugesetzes aufgehoben worden, doch seien nach dem neuen Recht nur Tatbestände zu beurteilen, die unter der Herrschaft des alten Rechts noch keinen Abschluß gefunden hätten. Das zwischen den Parteien geschlossene Grundstücksveräußerungsgeschäft habe aber bei Außerkrafttreten der Preisüberwachung bereits einen abgeschlossenen Tatbestand gebildet. Die Verträge seien nicht nur unter dem alten Preisrecht geschlossen, sondern damals auch den Behörden vorgelegt, genehmigt und erfüllt worden. Eine Rückwirkung des § 186 Abs. 1 Nr. 65 BBauG sei zu verneinen.

Das Berufungsgericht sieht die Voraussetzungen der §§ 4, 5 GrdstPrVO als erfüllt an. Es hält die von den Parteien im Zusatzvertrag vereinbarte Entschädigung für ein zusätzliches Entgelt für die Veräußerung des Grundstücks, das zwar beurkundet, jedoch nicht der Preisbehörde zur Genehmigung vorgelegt worden sei. Dabei hätten die Parteien in Täuschungsabsicht gehandelt, nämlich in dem Bewußtsein, daß irgendwelche Behörden getäuscht werden könnten. Da somit der Zusatzvertrag nach § 4 GrdstPrVO nichtig und der Klageanspruch nach § 812 BGB gerechtfertigt

sei, könne dahinstehen, wie hoch das preisrechtlich zulässige Entgelt für das Grundstück gewesen wäre, ferner, ob die Parteien durch die Zahlung der Entschädigung auch gegen ein gesetzliches Verbot verstießen (§§ 817 Satz 1, 819 Abs. 2 BGB). Nach § 5 GrdstPrVO sei § 817 Satz 2 BGB nicht anzuwenden. Wegfall der Bereicherung verneint das Berufungsgericht.

II.

Die Revision wendet sich hauptsächlich dagegen, daß das Berufungsgericht die Voraussetzungen des § 4 GrdstPrVO als gegeben erachtet hat. Hierzu ist zu bemerken:

1.) Zutreffend sieht das Berufungsgericht die im Zusatzvertrag vereinbarte "Entschädigung" als Teil des Kaufpreises für das Grundstück und damit des Entgelts im Sinne des § 4 GrdstPrVO an. Das Entgelt umfaßt alles, was nach dem Willen der Vertragspartner zur Gegenleistung des Käufers gehört (vgl. RG JW 1936, 800). Der Beklagte hat nun selbst in seinen Schriftsätzen die "Entschädigung" als einen Teil der gesamten Leistung der Käuferin bezeichnet (Bl. 139, 144 GA) und hervorgehoben, daß er erst durch die Zusage der "Entschädigung" verkaufsbereit geworden sei (Bl. 26 GA). Nach dem Willen der Vertragsteile stellte sie, wie sich aus den Urteilsgründen ergibt, einen Teil der Gegenleistung der Klägerin dar, wenngleich sie in dem Zusatzvertrag als "Entschädigung", und nicht als Kaufpreisteil bezeichnet wurde. An der rechtlichen Würdigung kann der Umstand nichts ändern, daß der Beklagte bei seiner Preisermittlung auch gewisse Erschwernisse, Verluste und Kosten

(Landabgabe, Herstellung eines Verbindungswegs, Verlust der Aussaat, Fernheizungsanschluß) im Auge hatte. Der Kaufvertrag und der Zusatzvertrag enthalten keine Bestimmung, wonach sich der Beklagte der Klägerin gegenüber zu Sonderleistungen verpflichtete, für die eine "Entschädigung" zu zahlen wäre. Der Beklagte hat auch nicht vorgetragen, daß er mündlich besondere Verpflichtungen dieser Art zugesagt habe. In Wahrheit bildeten also die erwähnten Posten lediglich Faktoren der Preiskalkulation des Beklagten, die diesen bewogen, über den zunächst in Betracht gezogenen Betrag von 6 DM pro qm hinaus weitere 14 DM zu verlangen und sich zusagen zu lassen. Der so errechnete Betrag von 20 DM pro qm stellte den Kaufpreis dar und nicht etwa teils Kaufpreis teils Vergütung für Sonderleistungen des Verkäufers. Bei dieser Sachlage kam es auf die von der Revision als zu Unrecht übergangen bezeichneten Beweisangebote des Beklagten (Schriftsätze vom 10. April 1962 S. 1/2, vom 10. Mai 1962 S. 3/4 und vom 18. Juli 1963 S. 13/14) nicht an. Der hier unter Beweis gestellte Vortrag des Beklagten steht der Feststellung des Berufungsgerichts nicht entgegen, es sei ein einheitlicher Preis von 20 DM pro qm vereinbart worden, und nicht ein Kaufpreis von 6 DM und eine Entschädigung für zusätzlich übernommene Pflichten des Beklagten. Die Revision verkennt bei ihren Ausführungen den Rechtsbegriff des Entgelts im Sinne des § 4 GrdStPrVO. Er erfaßt nicht nur das, was die Vertragsteile selbst als Kaufpreis bezeichnet haben, sondern alles, was nach ihrem Willen tatsächlich die Gegenleistung des Käufers für den verkauften Gegenstand darstellt. Wie die Vertragsteile diese Gegenleistung im einzelnen benannt haben, ist für die rechtliche Würdigung nicht maßgebend.

2.) Was die Täuschungsabsicht der Vertragsteile anlangt, so geht das Berufungsgericht unter Bezugnahme auf höchstrichterliche Rechtsprechung zutreffend davon aus, daß das Bewußtsein der Vertragspartner genüge, durch die falsche Protokollierung des Kaufpreises könne eine Behörde (nicht notwendigerweise die Preisbehörde) getäuscht werden (RGZ 171, 25; BGHZ 7, 302; 11, 98). Dessen war, so fährt das Berufungsgericht fort, der Beklagte sich bewußt. Es gewinnt diese Überzeugung einmal daraus, daß der Beklagte nach seiner eignen Darstellung vom Notarvertreter über die Preisvorschriften aufgeklärt worden sei, und zum andern aus dem Vortrag des Beklagten, der Zusatzvertrag sei geschlossen worden, weil die Aufwendungen und Erschwernisse des Beklagten den damals geltenden Stopppreis weit überschritten hätten. Mit Recht wendet hiergegen die Revision zunächst ein, aus der Tatsache der Belehrung über die Preisvorschriften ergebe sich noch nicht, daß der Beklagte auch erkannt habe, die "Entschädigung" müsse, weil sie in Wahrheit Teil des Kaufpreises war, in dem Kaufvertrag mitbeurkundet werden. Zudem hatte der Beklagte Beweis dafür angeboten, daß es der Notarvertreter für zweckmäßiger gehalten habe, zwei getrennte Verträge zu beurkunden; eine Absicht, dadurch die Behörden zu täuschen, habe aber weder bei dem Notarvertreter noch beim Beklagten vorgelegen (Schriftsatz vom 18. Juli 1963 S. 9). Dieser Vortrag war entscheidungserheblich, seine Nichtbeachtung muß auf die Rüge der Revision (§ 286 ZPO) zur Aufhebung des angefochtenen Urteils führen. Waren sich auch die Vertragsteile bei den Kaufverhandlungen über einen Kaufpreis von 20 DM für den qm einig geworden, so konnten sie doch, wenn die Niederlegung ihres Vertragswillens in zwei Urkunden auf den Notarvertreter zurückzuführen ist, dadurch zur Überzeugung gekommen

sein, es verstoße nicht gegen das Gesetz, den Kaufpreis, wie geschehen, aufzuspalten und in der Kaufurkunde nur den Betrag von 6 DM pro qm anzugeben. Dann aber braucht mit der Errichtung von zwei Urkunden nicht notwendig eine Täuschungsabsicht der Vertragsteile verbunden zu sein. Überdies ist bisher nicht festgestellt worden, daß die Vertragspartner von vornherein die Vorlage des Zusatzvertrages bei Behörden ausgeschlossen haben. Erweist sich die unter Beweis gestellte Sachdarstellung des Beklagten aber als richtig, so wird zu prüfen sein, ob nicht der Beklagte seine zunächst anderslautende Einlassung (Schriftsatz vom 12. Oktober 1962 S. 2/3), auf die das Berufungsgericht sich stützt, aufgegeben und durch die jetzige Darstellung (Schriftsatz vom 18. Juli 1963 S. 9) richtig gestellt hat.

Es läßt sich nach alledem nicht mit Sicherheit ausschließen, daß das Berufungsgericht den Sachverhalt anders gewürdigt haben würde, wenn es jenem Beweisantrag des Beklagten stattgegeben und den Notarvertreter als Zeugen gehört hätte.

Auf die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen die Täuschungsabsicht der Klägerin dargetan wird, braucht unter diesen Umständen nicht eingegangen zu werden. Das Berufungsgericht wird indessen, wenn es wiederum zur Annahme einer Täuschungsabsicht kommen sollte, näher begründen müssen, inwiefern die Gemeinde Kapellen durch die Angabe eines Kaufpreises von 6 DM getäuscht werden konnte.

3.) Was die Revision zum Wegfall der Bereicherung vorträgt, trifft nicht den Kern der Sache. Es kommt hierbei, entgegen der Meinung der Revision, nicht darauf an, daß der

Beklagte bei seiner Preisermittlung die bereits erwähnten Verluste und Erschwerisse einkalkulierte. Der geltend gemachte Anspruch leitet sich auch nicht aus Verstoß gegen Preisvorschriften ab; das Gesetz gewährt ihm dem Käufer wegen der in Täuschungsabsicht vorgenommenen falschen Preisangabe. Ob der ausgehandelte, aber nicht beurkundete Preis im Hinblick auf die Leistung des Verkäufers angemessen und ob der Klägerin im Ergebnis ein ihrer Zahlung entsprechender Vermögensvorteil zugeflossen ist, ist in diesem Zusammenhang nicht zu prüfen. Nachzuprüfen war vielmehr, ob die ursprünglich erlangte Mehrleistung der Klägerin beim Beklagten nicht mehr vorhanden ist (§ 818 Abs. 3 BGB). Das aber hat das Berufungsgericht irrtumsfrei aus tatsächlichen von der Revision nicht angegriffenen Erwägungen verneint.

4.) Die Revision hat schließlich um Überprüfung der vom erkennenden Senat in seinem Urteil vom 8. Februar 1962 (IM PreisüberwVO § 4 Nr. 11) ausgesprochenen Auffassung gebeten, daß der Aufhebung der Grundstückpreisüberwachungsverordnung durch das Bundesbaugesetz keine rückwirkende Kraft beizumessen ist und daß die Preisvorschriften auch nicht schon vor ihrer förmlichen Aufhebung gewohnheitsrechtlich außer Kraft getreten waren. Der Senat hält indessen nach nochmaliger Prüfung an seiner Auffassung fest. Das Berufungsgericht war auch nicht gehalten, sich durch Auskünfte bei Landwirtschaftskammern und Landwirtschaftsbehörden über das - behauptete - gewohnheitsrechtliche Außerkrafttreten der Preisvorschriften zu unterrichten. Der von der Revision als übergangen bezeichnete Erlass des Ministers für Landwirtschaft und Forsten von Nordrhein-Westfalen vom 4. Mai 1954 befaßt sich ebenso wie die Mitteilungen der Landwirtschaftskammer Rheinland vom 14. Mai 1954 mit der

Frage, welche Vorschriften für landwirtschaftliche Grundstücke anzuwenden sind. Auch hier stellt das Nichteingehen hierauf keinen Verfahrensverstoß dar.

Mit Recht hat das Berufungsgericht das Kaufvertragsverhältnis der Parteien als abgewickelten Tatbestand angesehen, der vom Bundesbaugesetz nicht berührt wird. Der geltend gemachte Anspruch leitet sich, wie bereits ausgeführt wurde, nicht daraus ab, daß die Vertragsteile etwa gegen Preisvorschriften verstießen, sondern allein daraus, daß sie - nach dem Klagevorbringen - in Täuschungsabsicht ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkunden ließen. Dieser Sachverhalt war mit dem Abschluß des Vertrages, der Genehmigung des beurkundeten Preises, dem Vollzug im Grundbuch und der Zahlung des Kaufpreises abgeschlossen. Eine etwa nachträglich eingeholte und erteilte Genehmigung des vereinbarten Preises (20 DM pro qm) hätte diesen Anspruch nicht berührt (vgl. BGH LM PreisüberwVO § 5 Nr. 6). Es kann daher nicht davon gesprochen werden, bis zur Einholung dieser nachträglichen Genehmigung sei der Sachverhalt noch nicht abgewickelt gewesen, weshalb nunmehr (nach Wegfall der Genehmigungspflicht) volle Gültigkeit des Vertrages eingetreten sei. Daß aber der Kaufpreis schon seit 1958 voll getilgt ist, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum unter Anlehnung an den Grundgedanken des § 366 BGB dargelegt.

5.) Demnach hängt die Entscheidung über den Klageanspruch von der Bejahung oder Verneinung der Täuschungsabsicht im Sinne des § 4 GrdstPrVO ab. Hierüber wird das Berufungsgericht in der neuen Verhandlung weitere Feststellungen zu treffen haben. Soweit das Berufungsgericht

der Klage stattgegeben und dem Beklagten Kosten auferlegt hat, war mithin das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Es erscheint zweckmäßig, ihm auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Grell