

Verkündet

am 22. April 1955

Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Bauern Hermann Ec [REDACTED] in E [REDACTED], Kreis B [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die H [REDACTED] S [REDACTED] mbH, G [REDACTED]
S [REDACTED] f [REDACTED] l [REDACTED] S [REDACTED], gesetzlich
vertreten durch die Geschäftsführer Walter Z [REDACTED] und Heinrich
Re [REDACTED] in H [REDACTED], K [REDACTED] str. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 22. April 1955 unter Mitwirkung des Senatsprä-
sidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. von Normann,
Dr. Oechßler, Dr. Großmann und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 28. Mai 1954
wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer eines Hofs von etwa 88 ha. Zu diesem gehören vier Heuerlingshäuser mit zusammen 24 bis 30 ha Pachtland. Eine der Heuerlingsstellen hatte der Pächter Heinrich St[REDACTED] inne, mit dem es Streitigkeiten gab. Am 7. Juli 1948 schloß der Beklagte mit St[REDACTED] vor dem Amtsgericht Bramsche einen Vergleich, wonach St[REDACTED] die Heuerstelle spätestens am 1. Oktober 1952 an den Beklagten herausgeben sollte. Im Jahre 1949 trat der Beklagte mit einem Landwirt Heinrich Br[REDACTED] in Verbindung, der seine Pachtstelle in He[REDACTED] aufgeben mußte und der einen Teil des Grundbesitzes des Beklagten kaufen wollte. Nachdem ein privatschriftlicher Vertrag vereinbart worden war, in dem für 13 1/2 ha ein Kaufpreis von 24 600 DM vorgesehen war, schlossen der Beklagte und Br[REDACTED] am 27. April 1949 einen notariellen Kaufvertrag über diese Grundstücke. Der Kaufpreis war auf 13 000 DM festgesetzt, wovon der Betrag von 2000 DM mit der Auflassung fällig werden, der Rest als Hypothek eingetragen werden sollte. Der Käufer sollte in die bestehenden Pachtverträge eintreten, wobei aber der Beklagte sich die bis zum 1. Oktober 1952 fällig werdenden Pachtbeträge vorbehielt. In Wirklichkeit war aber ein Kaufpreis von 21 000 DM vereinbart, der Unterschied von 8000 DM sollte "hinter der Hand" bezahlt werden.

Am 13. Juli 1949 wurde der notarielle Kaufvertrag "einschließlich Preis" von dem Landkreis Bersenbrück genehmigt.

Am 5. September 1949 übersandte der beurkundende Notar der Klägerin eine Abschrift des notariellen Kaufvertrags. Mit Schreiben vom 7. September 1949, das am 13. September 1949 dem Beklagten zuing, machte die Klägerin von dem ihr auf Grund des § 4 des Reichssiedlungsgesetzes (RSG) zustehenden

- 3 -

Vorkaufsrecht Gebrauch. Die Klägerin erklärte auch Brandewiede, sie habe für die Besetzung dieses Grundstücks den bisherigen Pächter St[REDACTED] vorgesehen, und bot Br[REDACTED] eine Siedlerstelle im Em[REDACTED] an. Dieser erhielt in der Folge eine Siedlerstelle in W[REDACTED] bei L[REDACTED] und trat seine Forderung auf Rückgabe der von ihm an den Beklagten gezahlten 4100 DM an die Klägerin ab.

Da der Beklagte das Vorkaufsrecht der Klägerin nicht anerkennen wollte und den Vertrag mit Br[REDACTED] als nichtig bezeichnete, hat die Klägerin im Mai 1950 Klage erhoben und den Antrag gestellt,

den Beklagten zu verurteilen, die im Grundbuch des Amtsgerichts Bramsche Grundbuch von E[REDACTED] Bd VI Bl 12 verzeichneten Grundstücke

Gemarkung E[REDACTED] Flur 5 Flurstück 22/11	= 8,1368 ha
Gemarkung E[REDACTED] Flur 5 Flurstück 75/12	= 0,1928 "
Gemarkung E[REDACTED] Flur 5 Flurstück 76/12	= 0,9535 "
Gemarkung Sch[REDACTED] Fl.2 Flurstück 9/2	= <u>4,1156</u> "
zusammen	= 13,3987 ha

an die Klägerin lastenfrei aufzulassen.

Der Beklagte hat Klagabweisung beantragt.

Im Laufe des Rechtsstreits wurde vom Beklagten ein handschriftlich geschriebener Vertrag folgenden Inhalts vorgelegt:

Der Pächter Heinrich Br[REDACTED] und Käufer des von dem Bauern Ec[REDACTED] E[REDACTED] an ihm veräußerten Heuerhauses mit 13 1/2 ha Grundbesitz verpflichtet sich vom heutigen Tage an den Ec[REDACTED]schen Betrieb neben dem Besitzer mit zu verwalten damit eine intensive Bewirtschaftung erfolgen kann. Angesichts der Tatsache, daß der Bauer Hermann Ec[REDACTED] lungenkrank ist und dessen Ehefrau an Rückenmarksentzündung erkrankt ist wird dieser Vertrag geschlossen.

Eine Entschädigung für die Mithülfe seitens Br[REDACTED] soll auf einen späteren Zeitpunkt unter



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Mitwirkung des landw. Berufsverbands Ortsverband
Bramsche festgelegt werden.

Sö[REDACTED], den 27. 4. 1949

Landwirtschaftlicher Berufsverband
Ortsverband Bramsche
(gez.) R. Ku[REDACTED]

(gez.) H. Br[REDACTED]
(gez.) Herm. Ec[REDACTED], E[REDACTED]

Mit Schreiben vom 16. Januar 1951 hat der Beklagte dem Landwirt Br[REDACTED] gegenüber den notariellen Kaufvertrag vom 27. April 1949 wegen arglistischer Täuschung angefochten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat durch Urteil vom 14. März 1952 das Urteil des Landgerichts abgeändert und den Beklagten verurteilt, die strittigen Grundstücke an die Klägerin lastenfrei aufzulassen.

Durch Urteil vom 10. April 1953 hat der erkennende Senat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Die Aufhebung erfolgte, weil der Zeuge Kuhlmann nicht vernommen worden war.

Das Berufungsgericht hat nach Vernehmung des Zeugen Ku[REDACTED] und weiterer Zeugen durch Urteil vom 28. Mai 1954 den Beklagten erneut verurteilt, die strittigen Grundstücke an die Klägerin lastenfrei aufzulassen.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht führt aus: Die weitere Aufklärung des Sachverhalts habe ergeben, daß die Gültigkeit des notariellen Kaufvertrags vom 27. April 1949 durch die schriftliche Verwaltungsvereinbarung mit dem gleichlautenden Datum ebenso wenig beeinflußt worden sei wie durch die mündlichen Abreden, die die Vertragsparteien hinsichtlich der Übernahme einer verwaltenden Tätigkeit durch Br [REDACTED] auf dem Resthof des Beklagten getroffen hätten.

Da der Kaufvertrag und die schriftliche Verwaltungsvereinbarung in getrennten Urkunden niedergelegt worden seien, bestehe eine tatsächliche Vermutung dafür, daß die Geschäfte als selbständig bestehend gewollt seien. Es frage sich, ob diese Vermutung entkräftet worden sei.

Der Beklagte habe behauptet, er habe gleichzeitig mit dem Kaufvertrag die Vereinbarung über die Verpflichtung zur Verwaltung des restlichen Grundbesitzes des Beklagten beurkunden lassen wollen, auf Veranlassung des Zeugen Ku [REDACTED] sei aber davon Abstand genommen worden, und zwar, um Kosten zu sparen und da Ku [REDACTED] auch einen privatschriftlichen Vertrag für wirksam gehalten habe, es sei daher am 27. April 1949 vor dem Gang zum Notar die Verwaltungsvereinbarung aufgesetzt und unterschrieben worden. Wenn diese Behauptung, insbesondere auch hinsichtlich des Zeitpunkts der Vereinbarung, zuträfe, so könnte daraus allerdings ein Anzeichen dafür hergeleitet werden, daß der Kaufvertrag in seinem Bestand von dieser schriftlichen Verwaltungsvereinbarung abhängig sein solle. Die Behauptung, die Verwaltungsvereinbarung sei am 27. April 1949 niedergelegt und unterschrieben worden, sei aber nach den Angaben der Zeugen Br [REDACTED] und Ku [REDACTED] und nach den Aussagen des Zeugen R [REDACTED] nicht bewiesen.

Die Ansicht des Beklagten sei irrig, das Berufungsgericht sei an seine angebliche frühere Feststellung und die im Revisionsurteil getroffene Feststellung, der schriftliche Verwaltungsvertrag sei am 27. April 1949 geschlossen worden, gebunden. Eine solche Bindung liege weder nach § 318 ZPO noch nach § 565 ZPO vor.

Sei aber nicht bewiesen, daß die schriftliche Verwaltungsvereinbarung am 27. April 1949 abgeschlossen sei, und bleibe die Möglichkeit offen, daß der schriftliche Verwaltervertrag später als der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen worden sei, um das Vorkaufsrecht der Klägerin zu vereiteln, so ergebe sich weder aus dem Inhalt der privatschriftlichen Verwaltervereinbarung, daß dieser Vertrag Bedingung für den Abschluß des Kaufvertrages gewesen sei, noch könne der Schluß gezogen werden, daß später nur schriftlich niedergelegt worden sei, was vorher mündlich hinsichtlich der Verwaltungstätigkeit des Brandewiede abgemacht worden sei. Die schriftliche Verwaltungsvereinbarung müsse daher für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage völlig ausscheiden.

Auch soweit nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme vor dem Abschluß des notariellen Kaufvertrags mündliche Abreden getroffen worden seien, bedürfe es nicht der Prüfung, ob die Vertragsparteien dabei den Abschluß des Kaufvertrags von der Verwaltertätigkeit des Brandewiede abhängig gemacht hätten. Selbst wenn es sich dabei nicht um einen einseitigen Beweggrund oder eine einseitige Voraussetzung gehandelt habe oder wenn nicht lediglich nachbarliche Gefälligkeitsleistungen des Brandewiede ohne rechtliche Bindung Gegenstand des Vertrages gewesen wären, könnten diese Abreden nicht die

die Gültigkeit des Kaufvertrags beeinflussen. Denn nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme könne keinesfalls ein besonderer Dienstvertrag, sondern nur eine zusätzliche Leistung im Rahmen des Gegenwerts für den Erwerb des Grundstücks in Frage stehen. Auch nach dem eigenen Vorbringen des Beklagten habe der wirklich gewollte Kaufvertrag eine Kaufpreisforderung von 21 000 DM und "als weiteres Entgelt" die zunächst unentgeltliche Verwaltertätigkeit des Br[REDACTED] auf dem Hof des Beklagten zum Gegenstand gehabt. Nach der Fiktion des § 4 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451) werde die Gültigkeit des notariellen Kaufvertrags auch durch die Abreden über die Verwaltertätigkeit des Br[REDACTED] nicht berührt. Denn unter "Entgelt" fielen nicht nur der vom Kläger übernommene Barpreis, sondern alle Leistungen des Erwerbers, also auch Sach- und Dienstleistungen des Käufers.

Wenn also als Entgelt für den verkauften Grundbesitz zusätzlich zu der schwarz vereinbarten baren Kaufpreisforderung von 21 000 DM noch die ebenfalls schwarz vereinbarte Verwaltertätigkeit des Br[REDACTED] treten sollte, so gelte nach § 4 der Verordnung, daß nur das beurkundete Entgelt als vereinbart anzusehen sei. Die im § 4 genannte Täuschungsabsicht müsse nicht gerade auf Täuschung der Preisbehörde gerichtet sein, es genüge auch, daß die Ersparnis von Kosten bezweckt sei.

Da somit der notarielle Kaufvertrag weder durch die schriftliche Verwaltervereinbarung noch durch die früheren Abreden der Vertragsparteien berührt würde, könne die Klägerin vom Beklagten die lastenfreie Auflassung des verkauften Grundbesitzes verlangen.

Die Revision bittet um Prüfung, ob es richtig ist, daß auch die Sach- und Dienstleistungen des Br[REDACTED] als Entgelt im Sinne des § 4 der Verordnung vom 7. Juli 1942 anzusehen seien. Das entspricht aber der wiederholt ausgesprochenen Auffassung des erkennenden Senats (BGH vom 20. November 1953 V ZR 124/52 in BGHZ 11, 90 [100] = MDR 1954, 220, 222; BGH vom 21. Mai 1954 V ZR 1/54 in L-M Nr 3 zur Preisüberwachungsverordnung - DNotZ 1954, 530 = JR 1954, 378; BGH vom 11. Februar 1955 V ZR 111/53), und es besteht kein Anlaß, hiervon abzugehen.

Die Revision meint weiter, das Berufungsgericht habe den Begriff des "in Täuschungsabsicht" Handelns im Sinne des § 4 der Verordnung verkannt. Dieses setze voraus, daß der Beklagte gewußt habe, zur Gültigkeit des notariellen Kaufvertrags müsse auch die Verwaltungsvereinbarung notariell beurkundet werden, daß der Beklagte also in Kenntnis der Unrichtigkeit der Angabe des Entgelts die erforderliche Beurkundung bewußt unterlassen habe. Für diese Annahme fehle es aber an der tatsächlichen Unterlage. Es ergebe sich im Gegenteil aus den Aussagen der Zeugen Ku[REDACTED] und M[REDACTED], daß der Beklagte die Beurkundung der Verwaltungsvereinbarung nur deshalb unterlassen habe, weil Ku[REDACTED] wiederholt erklärt habe, die notarielle Beurkundung sei nicht notwendig. Der Beklagte habe also im guten Glauben die notarielle Beurkundung unterlassen.

Diese Einwendung kann keinen Erfolg haben. Das Berufungsgericht hat ausdrücklich festgestellt, daß von der Beurkundung der Verwaltungsvereinbarung im Interesse der Kostenersparnis abgesehen worden sei. Diese Feststellung beruht auf den Aussagen des Zeugen Ku[REDACTED] (Vernehmung vom 11. September 1953 S 5/6 - Bl 206 und 206R GA;

Vernehmung vom 30. April 1954 S 10 - Bl 261R GA) und der Zeugin Emma M. (Vernehmung vom 11. September 1953 S 14 - Bl 210R GA; Vernehmung vom 30. April 1954 S 3 - Bl 258 GA). Die Auffassung der Revision, die Beurkundung des Nebenvertrages sei nur deshalb unterblieben, weil der Beklagte die Beurkundung rechtsirrtümlich für unnötig gehalten habe, kann aus den Zeugenaussagen nicht entnommen werden, aus denen sich vielmehr ergibt, daß der Beklagte die Aufnahme einer Bestimmung in den notariellen Vertrag wollte und sich durch den Hinweis auf die Kosten davon abbringen ließ (Bl 206, 210R GA). Das Berufungsgericht geht nun mit Recht davon aus, daß nicht die Täuschung der Preisbehörde beabsichtigt sein müsse, sondern daß es auch genügt, wenn durch die Angabe eines falschen Entgelts nur die Ersparnis der Kosten bezweckt wird (BGHZ 7, 301 [302]).

Die Revision ist daher nicht begründet, sondern war auf Kosten des Beklagten zurückzuweisen.

Dr. Tasche Dr. v. Normann Dr. Oechßler Dr. Großmann Dr. Spieler