

Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: VO über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen
von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom
7.7.1942 (RGBl I, 451) § 4

Rechtssatz: Täuschungsabsicht bedeutet nicht, daß die
Täuschung der Behörden der Beweggrund für
die unrichtige Beurkundung gewesen sein
müßte. Sie ist vielmehr schon gegeben, wenn
die Parteien wußten und billigten, daß die
Preis- und Finanzbehörden durch die zu
niedrige Angabe des Preises in der Urkunde
getäuscht werden würden.

Aktenzeichen: V ZR 139/51

Urteil vom 17. Oktober 1952

OLG Hamburg

Verkündet am 17. Oktober 1952
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 minderjährigen Gerd Hinrich F [REDACTED],
vertreten durch seinen Vater Walter F [REDACTED] als
gesetzlichen Vertreter, H [REDACTED] - G [REDACTED], P [REDACTED],
G [REDACTED] O [REDACTED]feld 10,

Beklagten, Berufungs- und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Baumeister Erich T [REDACTED], E [REDACTED] Nr 1
über W [REDACTED], Kreis F [REDACTED],

Kläger, Berufungs- und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 17. Oktober 1952 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Prof. Dr. Pritsch und der Bundesrichter
Dr.v. Normann, Dr. Heck, Schuster und Dr. Oechßler
für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das
Urteil des 2. Zivilsenats des Hanseatischen
Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 3. Juli 1951
aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Ver-
handlung und Entscheidung an das Berufungsge-
richt zurückverwiesen, dem auch die Entschei-
dung über die Kosten der Revisionsinstanz über-
tragen wird.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Ende 1949 verstorbene Frau Christine M. war Eigentümerin eines durch Bombenangriff zerstörten Hausgrundstücks in H. Sie schloß auf Grund von Verhandlungen, die ihr langjähriger Rechtsberater, Rechtsanwalt Dr. P., geführt hatte, zunächst mit einem Herrn N. einen notariellen Kaufvertrag über das Hausgrundstück. N. verpflichtete sich, als Kaufpreis eine Monatsrente von 120 DM an Frau M. zu bezahlen. Er verfügte aber nicht über genügend Mittel, zahlte die Rente unpünktlich und schlug schließlich den jetzigen Kläger an seiner Statt als Käufer vor. Dieser bot bei den wieder durch Rechtsanwalt P. geführten Verhandlungen nur eine Rente von 100 DM, jedoch zusätzlich einen einmaligen Kapitalbetrag von 500 DM an, erklärte sich aber schließlich bereit, bis einschließlich Dezember 1949 noch 120 DM monatlich zu bezahlen. Frau M. erklärte sich mit Schreiben vom 14. Oktober 1949 an ihren Anwalt mit diesem Wechsel auf der Käuferseite einverstanden, wollte aber, daß der Kläger den Monatsbetrag von 120 DM noch bis einschließlich März 1950 entrichtete. Am 29. Oktober 1949 wurden zu Urkunde des Notars H. zwei Verträge geschlossen, in deren einem der Kaufvertrag mit N. aufgehoben wurde, während in dem andern das Grundstück für eine Leibrente von monatlich 100 DM, beginnend am 1. November 1949, und gegen die Übernahme einer Hypothekbelastung von rund 25 000 DM an den Kläger verkauft wurde. Beide Verträge schloß Rechtsanwalt Dr. P. "nach seinen Angaben handelnd in Vollmacht von Frau Christine M.". Eine schriftliche Vollmacht lag bei Vertragsschluß aber nicht vor. Zugleich zahlte der Kläger außerhalb des Vertrags zu Händen von Rechtsanwalt Dr. P. 600 DM. Dieser verständigte Frau M. vom Vertragsabschluß und der genannten Zahlung und ließ ihr eine Ausfertigung

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

[JLaw - Gesetze und Urteile](#)
(mobile App)

Über 100.000 Urteile

[JLaw für Android](#)[JLaw für iOS](#)

mit dem Ersuchen um eine Vollmacht in notariell beglaubigter Form zugehen. Frau M. sandte jedoch nur eine privatschriftliche, in der sie die vertraglichen Erklärungen des Anwalts genehmigte und ihn zur Abgabe der zur Durchführung des Vertrags erforderlichen Erklärungen des Anwalts bevollmächtigte. Gleichzeitig gab sie in ihrem Brief der Hoffnung Ausdruck, der Kläger werde noch weitere 20 DM für April 1950 bewilligen. Dr. P. schickte die Vollmacht zurück mit der nochmaligen Bitte um notarielle Beglaubigung. Ehe dies geschehen konnte, starb jedoch Frau M. Der Beklagte ist ihr Erbe.

Der Kläger hat mit der Klage beantragt,

- 1.) den Beklagten zu verurteilen, dem Rechtsanwalt Dr. Alfred P., H., B. str. 22, eine Vollmacht in grundbuchmäßiger Form zur Abgabe aller Willenserklärungen zu erteilen, die zur Durchführung des Vertrages zwischen der verstorbenen Christine M. und dem Kläger vom 29. Oktober 1949 erforderlich sind,
- 2.) hilfsweise:
den Beklagten zu verurteilen, die in dem vorgenannten Vertrage enthaltenen Willenserklärungen der Frau M. zu genehmigen,
- 3.) hilfsweise:
den Beklagten zu verurteilen, an ihn 9 812,67 DM nebst 4 % Zinsen ab Klagezustellung zu zahlen.

Er macht geltend, Dr. P. habe Vollmacht zum Abschluß des Kaufvertrags gehabt. Überdies habe Frau M. den Vertrag nachträglich genehmigt. Der Beklagte sei verpflichtet, durch Abgabe entsprechender Erklärungen den Vollzug des Kaufvertrags zu ermöglichen.

Der Beklagte hat Klagabweisung beantragt. Er behauptet, der Anwalt habe nur Vollmacht zu Verhandlungen, nicht aber zum Abschluß gehabt. Eine Genehmigung durch Frau M. hat

der Beklagte bestritten.

Das Landgericht hat gemäß dem Klageantrag zu 1) verurteilt, das Oberlandesgericht die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision beantragt der Beklagte, unter Aufhebung des angefochtenen Urteils in Abänderung des landgerichtlichen Urteils die Klage abzuweisen, hilfsweise die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

In den Gründen des Berufungsurteils ist ausgeführt, Rechtsanwalt Dr. P. [REDACTED] sei auf Grund formloser, aber wirksamer Vollmacht der Frau M. [REDACTED] zum Abschluß des Kaufvertrags im Namen der Beklagten berechtigt gewesen. Die hierauf sich beziehenden Darlegungen des Berufungsgerichts lassen keinen Rechtsirrtum erkennen, werden auch von der Revision nicht angegriffen. Sie zieht auch nicht grundsätzlich in Zweifel, daß der Beklagte für den Fall der Gültigkeit des Kaufvertrags verpflichtet wäre, die vom Kläger verlangten Erklärungen abzugeben.

Die Revision erhebt aber Bedenken gegen die nachfolgenden Ausführungen des Berufungsgerichts:
Da ein Grundstückskaufvertrag gemäß § 313 BGB in notarieller Form geschlossen werden müsse und alle Abreden dem Formzwang unterlägen, der einen Teil der Gegenleistung bildende Betrag von 600 DM aber außerhalb des Vertrages ohne Er-

wählung in ihm bezahlt worden sei, würde der ganze Kaufvertrag nach § 125 BGB nichtig sein. § 4 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I, 451) bestimme jedoch, daß das beurkundete Entgelt als vereinbart gelte, wenn die Vertragsteile in Täuschungsabsicht ein geringeres Entgelt als das vereinbarte hätten beurkunden lassen, daß also ohne Rücksicht auf das nebenher Vereinbarte der beurkundete Vertrag rechtswirksam sein solle. Allerdings sei nichts darüber vorgetragen, warum die Verpflichtung zur Zahlung von 600 DM nicht in den notariellen Vertrag aufgenommen worden sei, und es liege, zumal der nicht beurkundete Teil des Entgelts gegenüber dem Geschäftswert des Vertrags überhaupt nicht ins Gewicht falle, nichts dafür vor, was für eine Täuschungsabsicht spreche. § 4 sei aber bei fehlender Täuschungsabsicht entsprechend anwendbar, weil nicht einzusehen sei, warum den mit dem Makel der Täuschungsabsicht behafteten Willenserklärungen eine stärkere Rechtswirkung zukommen solle als solchen, denen diese verwerflichen Beweggründe nicht zugrunde lägen.

Dem Angriff der Revision gegen diese Rechtsauffassung kann der Erfolg nicht versagt werden.

Gegen die Meinung des Berufungsgerichts spricht schon der Wortlaut des § 4. Die Rechtsauffassung des Vorderrichters führt dazu, § 4 so anzuwenden, als wenn er die Worte "in Täuschungsabsicht" nicht enthielte. Der Gesetzgeber hat aber diese Einschränkung bewußt gemacht. Die Formvorschrift des § 313 BGB bezweckt, den Verkäufer vor Übereilung zu schützen, dem häufigen Wechsel des Eigentums an Grund und Boden im allgemeinen Interesse entgegenzutreten

und Streitigkeiten über den Vertragsinhalt vorzubeugen. In § 4 der VO ist von der nach § 125 BGB bei Verletzung des Formzwanges eintretenden Nichtigkeit eine Ausnahme gemacht. Anlaß hierzu war der Mißstand, daß häufig Parteien den Kaufpreis in der Veräußerungsurkunde bewußt zu niedrig angaben, so daß die mit ihr befaßten Behörden, welche sich für ihre Entscheidungen nur auf den beurkundeten Inhalt stützen konnten, von einem falschen Kaufpreis ausgingen. Auch war es mißlich, daß auf Grund der Vertragsurkunde erteilte behördliche Genehmigungen wirkungslos blieben, wenn in Wahrheit ein höherer Kaufpreis vereinbart war. Gedacht war bei der in § 4 getroffenen Regelung, wie die Überschrift der Verordnung zeigt, in erster Linie an die Preisbehörden. Blieb der beurkundete niedrigere Preis maßgebend und das Geschäft gültig, so war dies ein Anreiz für den Erwerber, den wirklichen Preis aufzudecken, um das Grundstück gegen die Entrichtung des geringeren Preises zu erhalten, oder, falls der überhöhte Preis schon bezahlt war, den unzulässigen Mehrbetrag nach § 5 zurückfordern zu können. Nach dem früheren Rechtszustande war der Erwerber, um das Grundstück erhalten zu können, genötigt gewesen, die Vereinbarung eines preisrechtlich unzulässigen Entgelts geheim zu halten (Pritsch DJ. 1942, 463 [466]; 1944, 30 [33]; Friemann DR 1942, 1075 [1079]). Ist demnach der Gesetzeszweck, die Beteiligten davon abzuhalten, durch falsche Kaufpreisangaben in der Urkunde die Behörden zu täuschen, so verbietet sich die Anwendung auf Fälle, in denen solche Absicht fehlt. Die Begünstigung des Erwerbers in § 4 ist nicht Selbstzweck und nicht sei-netwegen angeordnet. Daher geht die Erwägung des Berufungsgerichts fehl, auch eine ohne Täuschungsabsicht veranlaßte Beurkundung eines zu niedrigen Kaufpreises müsse für die Gültigkeit des Vertrages unschädlich sein. Daß auch die

Absicht genügt, andere Behörden als die Preisbehörde zu täuschen, ist in der Rechtsprechung anerkannt (RGZ 171, 22; OGH DNotZ 50, 429) und wird auch vom Berufungsgericht nicht verkannt.

Das Berufungsgericht hat eine feststellbare Täuschungsabsicht der Parteien verneint. Gleichwohl kann das Revisionsgericht die Klage nicht wegen Nichtigkeit des Vertrags abweisen. Denn der Begründung des Berufungsgerichts kann nicht entnommen werden, ob es bei Verneinung der Täuschungsabsicht diesen Rechtsbegriff nicht verkannt hat. Die Begründung läßt die Möglichkeit offen, daß das Berufungsgericht die Absicht dahin verstanden hat, die Täuschung der Behörde müsse der Beweggrund für die Angabe eines zu niedrigen Preises bei der Beurkundung gewesen sein. Eine solche Auslegung hält der Senat in Übereinstimmung mit dem OLG Schleswig (SchlHA 46, 269) für zu eng. Für die Täuschungsabsicht muß es auch genügen, wenn die Parteien wußten und billigten, daß durch die unrichtige Angabe des Preises in der Urkunde die Finanz- und Preisbehörden getäuscht werden würden, da für diese die Höhe des Preises von wesentlicher Bedeutung ist. "Absicht" ist demnach im Sinne von Vorsatz zu verstehen. Auch wenn somit beispielsweise der Preis falsch beurkundet wird, weil die Parteien der Zeit- und Müheersparnis halber eine Änderung der schon im voraus geschriebenen Urkunde im Beurkundungstermin bei nachträglicher Bewilligung des höheren Preises vermeiden wollen, aber das oben erwähnte Bewußtsein haben, ist § 4 anwendbar. Um dem Berufungsgericht Gelegenheit zur Feststellung zu geben, ob Täuschungsabsicht in dem erläuterten Sinne vorgelegen hat, war die Sache an die Vorinstanz zurückzuverweisen, wobei dem Revisionsgericht auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen war.

Die Revision hat zur Abwehr des Klageanspruchs sich auch auf Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen, da beide Parteien erkennbar davon ausgegangen seien, daß Frau Meyer noch eine geraume, wenn auch unbestimmte Zeit am Leben bleiben würde. Der Einwand der Revision greift aber nicht durch. Der Verkauf eines Grundstücks gegen Leibrente auf Lebenszeit ist für beide Parteien ein Wagnis, das sie bewußt übernehmen. Keine Partei kann daher, wenn der Leibrentenberechtigte unverhältnismäßig früh oder spät stirbt, hiewegen eine Änderung der vertraglichen Leistungen begehren.

Für die weitere Behandlung der Sache durch das Oberlandesgericht ist noch auf folgendes hinzuweisen:

Die Schwierigkeiten, die sich durch die Verknüpfung des Klageantrags zu 1) mit einer Einzelperson (Rechtsanwalt Dr. P. [REDACTED]) bei deren Wegfall möglicherweise ergeben, könnten das Berufungsgericht veranlassen, dem Kläger nahe-zulegen, den bisherigen Hilfsantrag zu 2) zum Hauptantrag zu machen.

Weiter ist zu beachten, daß, wie der Urkunde zu entnehmen ist, das strittige Grundstück im Wohnsiedlungsgebiet liegt, so daß der Kaufvertrag auch der Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz bedarf, die zugleich die Unbedenklichkeitsbescheinigung nach der VO vom 7. Juli 1942 enthalten würde (Nr 2 des gemeinschaftlichen Erlasses vom 7. Juli 1942, DJ 1942, S 271). Nun sind zwar Parteien, die einen Vertrag geschlossen haben, der behördlicher Genehmigung zur Gültigkeit bedarf, verpflichtet, zur Einholung des behördlichen Entscheids zusammenzuwirken. Die Erteilung der Vollmacht durch den Beklagten würde hierzu aber nur gehören, wenn ohne

... sie die Entscheidung der Behörde nicht erlangt werden könnte. Kann der Kläger diesen Nachweis nicht führen, so ist der Klageanspruch, der aus dem Anspruch auf Erfüllung des Vertrages fließt, nur begründet, wenn der Vertrag durch die behördliche Genehmigung schon rechtswirksam geworden ist.

In dieser Richtung wird das Berufungsgericht, falls es nicht die Wirksamkeit des Vertrages wegen Formverstosses verneint, noch Feststellungen zu treffen haben.

Dr. Pritsch Dr. v. Normann Dr. Heck Schuster Dr. Oechel