

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: - nein

GrundstückspreisVO § 4

§ 4 GrdstPrVO galt nicht für den
Erbchafts Kauf.

BGH, Urt. v. 7. März 1969 - V ZR 141/65 - OLG Köln
LG Köln

119

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_141/65

URTEIL

Verkündet am

7. März 1969

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Hoteliers Hans Erich A [REDACTED] in B [REDACTED],
S [REDACTED] gasse Nr. [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Kaufmann Arnold B [REDACTED]
in K [REDACTED]-Br [REDACTED], Aa [REDACTED] Str. [REDACTED]/[REDACTED]
2. die Witwe Maria G [REDACTED]
in E [REDACTED]-St [REDACTED], Im M [REDACTED]bruch [REDACTED]
3. die Ehefrau Hildegard K [REDACTED]
in H [REDACTED]-B [REDACTED], Sch [REDACTED]weg [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. März 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Ofterdinger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 5. Juli 1965 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es den Antrag auf Verurteilung zur Rückübertragung der Erbteilsteile abgelehnt hat. In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Ihm wird auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen.

Im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger betreibt die Rückerlangung eines Kölner Hotelgrundstücks, das zum Nachlaß seines am 19. November 1945 verstorbenen Vaters gehörte.

Der Kläger hatte einen Bruder, der im selben Jahr 1945 gefallen ist; die Parteien und die Witwe und Alleinerbin des Bruders, jetzige Frau Tö■■■■, stritten mit unterschiedlichem Erfolg im Erbscheinsverfahren und in Prozessen darüber, ob der Bruder vor oder nach dem Vater starb und ob deshalb der Kläger Alleinerbe nach dem Vater geworden ist oder bloßer Miterbe neben dem Bruder.



Auf Grund eines später eingezogenen und dann wiederhergestellten Erbscheins von 1946, der den Kläger als Miterben des Vaters neben seinem Bruder auswies, hat der Kläger durch zwei notarielle Verträge vom 13. April und 11. Juni 1948 jeweils eine Hälfte seines (1/2) Miterbanteils an den Rechtsvorgänger der drei Beklagten, Josef B., verkauft und übertragen, wobei als Entgelt das eine Mal fünf bestimmte Teppiche und das andere Mal ein Geldbetrag von 15 000 RM beurkundet wurde. Auf Grund dieser beiden Erbteilsübertragungen sind die Beklagten seit 1953 in Erbengemeinschaft mit der Bruderswitwe als Gesamthandseigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen.

Der Kläger hält diese Verträge für nichtig, weil das tatsächlich gewollte Entgelt in beiden Verträgen je 150 000 RM betragen habe und nur zum Schein zwecks Verteilung des Miterbenvorkaufsrechts der Bruderswitwe in der genannten Weise beurkundet worden sei. Weiter beruft er sich auf Rücktritt von beiden Verträgen im Jahre 1949.

Die Beklagten leugnen all dies und machen noch Verwirkung sowie ein Zurückbehaltungsrecht geltend.

Mit der Klage begehrt der Kläger Grundbuchberichtigung durch Eintragung seiner Person anstelle der Beklagten als Gesamthandseigentümer des Grundstücks (neben der Bruderswitwe), hilfsweise als Alleineigentümer, und zwar zuletzt ohne Gegenleistung; ganz hilfsweise Rückübertragung der beiden Erbteilsteile an ihn.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage als unbegründet abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Hauptantrag (Grundbuchberichtigung auf Gesamthandseigentum) und den zweiten Hilfsantrag (Rückübertragung der beiden Erbteilstteile) weiter. Die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht geht zwar, ebenso wie der erkennende Senat (Urteil vom 28. Juni 1963 - V ZR 15/62, LM BGB § 2033 Nr. 4), von der Zulässigkeit der Übertragung des Bruchteils eines Erbteils (sowie eines dahingehenden Verpflichtungsgeschäfts) aus. Dennoch hält es die Klage in allen Teilen für unbegründet: Es lehnt bei beiden Verträgen eine rechtliche Einheit (§ 139 BGB) zwischen dem schuldrechtlichen Erbteilskauf (-tausch) und der dinglichen Erbteilsübertragung ab und verneint schon deshalb einen Wirksamkeitsmangel bei diesem Erfüllungsgeschäft und infolgedessen den Grundbuchberichtigungsanspruch auf Gesamthandseigentum gemäß dem Hauptklagantrag. Es hält den Erbteilskauf entsprechend § 4 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundbuchverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl I 451; PreisüberwVO 1942) zum beurkundeten Preis für wirksam, andererseits den Rücktritt mangels Rücktrittsgrundes und einen zwischen den Parteien am 15. September 1954 vereinbarten Vergleich mangels Form für unwirksam; deshalb verneint es sowohl wiederum - hilfsweise für den Fall der Bejahung jener rechtlichen Einheit zwischen Verpflichtungs- und Erfüllungsgeschäft - den Hauptklagantrag als auch den zweiten Hilfsklagantrag. Schließlich verneint das Oberlandesgericht ein Vorversterben des Bruders vor dem Vater, infolgedessen ein Alleinerbrecht des Klägers und damit den Grundbuchberichtigungsanspruch auf Alleineigentum gemäß dem ersten Hilfsantrag.

Die Revision wendet sich nicht gegen die Verneinung des letzteren Antrags (Alleineigentum), wohl aber gegen die Ablehnung der beiden anderen Anträge (Grundbuchberichtigung auf Gesamthandseigentum, hilfsweise Übertragung der Erbteilsteile). Ihre Rügen haben in letzterer Hinsicht Erfolg.

II.

Der Hauptklagantrag auf Grundbuchberichtigung im Sinn eines Gesamthandseigentums des Klägers (in Miterbengemeinschaft mit der Bruderswitwe) ist allerdings ohne Rechtsirrtum als unbegründet abgewiesen worden, weil bei beiden Verträgen das Erfüllungsgeschäft der Erbteilsübertragung (§ 2033 Abs. 1 BGB) für sich allein keinen Wirksamkeitsmangel aufweist und keine rechtliche Einheit im Sinn des § 139 BGB mit dem Verpflichtungsgeschäft des Erbteilskaufs oder -tauschs (§§ 2371, 2385 BGB) bildet, so daß etwaige Wirksamkeitsmängel des Erbteilskaufs oder -tauschs die Rechtswirksamkeit der Erbteilsübertragung nicht berühren. (Im folgenden werden die beiden Verträge, unbeschadet der Würdigung des einen als Tauschvertrag, der Kürze halber als Kaufverträge bezeichnet).

Die Erbteilsübertragung ist als dingliches Rechtsgeschäft abstrakt, d.h. grundsätzlich von der Rechtswirksamkeit des ihr zugrunde liegenden Verpflichtungsgeschäfts (Grundgeschäft) unabhängig. Die Vertragsparteien können zwar eine solche Abhängigkeit rechtsgeschäftlich vereinbaren; doch ist dies nur in besonderen Ausnahmefällen anzunehmen (Urteil vom 2. Februar 1967 - III ZR 193/64, NJW 1967, 1128). Das Berufungsgericht bejaht einen Regelfall: die Vertragsparteien hätten den dinglichen Vollzug

wirklich gewollt und sich insofern gesichert geschen, als der Kaufpreis sofort gezahlt und dies in der Vollzugshandlung beurkundet worden sei; die Übertragung der Erbteile sei ernstlich, d.h. als rechtswirksame gewollt und gerade das eigentliche Ziel des Parteiverhaltens gewesen. Wenn der Tatrichter anschließend in einer Hilfsprüfung eine rechtliche Einheit von Verpflichtungs- und Erfüllungsgeschäft im Sinn von § 139 BGB unterstellt und in diesem Zusammenhang erwägt, hierauf könnte insbesondere die Tatsache hinweisen, daß in beiden Fällen beide Rechtsgeschäfte in einer (einzigen) notariellen Urkunde enthalten seien, so liegt darin entgegen der Meinung der Revision kein Widerspruch zur Hauptbegründung; diese ergibt vielmehr, daß das Berufungsgericht jene in der Hilfsbegründung angestellte Erwägung gerade nicht für durchschlagend hält. Rechtliche Einheit zweier Rechtsgeschäfte im Sinn des § 139 BGB ist zwar mit der Revision dann zu bejahen, wenn die beiden Rechtsgeschäfte nach dem Willen der Vertragsparteien miteinander stehen und fallen sollen (Senatsurteil vom 20. Mai 1966 - V ZR 214/64, MDR 1966, 749 mit Nachweisen; ebenso im wesentlichen schon die von der Revision angeführten Entscheidungen RGZ 62, 184, 186; 103, 295, 298 bis 300 sowie 381, 382/83). Aber es besteht kein Anhaltspunkt dafür, daß das Berufungsgericht diesen Rechtsbegriff der Einheit verkannt hätte. In dieser Richtung ergibt sich insbesondere nichts aus den von der Revision angeführten Entscheidungen des Reichsgerichts, bei denen keiner die Einheit zwischen einem Verpflichtungsgeschäft und dem abstrakten Erfüllungsgeschäft in Frage stand. Daß eine willensmäßige Abhängigkeit des Erfüllungsgeschäfts vom Verpflichtungsgeschäft grundsätzlich zu bejahen und dann der (Regel-) Fall des § 139 BGB stets gegeben wäre,

ist in BGB-RGRK 11. Aufl. zu § 139 BGB weder an der von der Revision angeführten Stelle (Anm. 2) noch an den einschlägigen Stellen (Anm. 21, 22) ausgeführt. Es trifft in dieser Allgemeinheit auch nicht zu.

III.

Was den (bisher zweiten) Hilfsklagantrag auf Verurteilung zur Rückübertragung der Erbteilsteile anlangt, so ist mit der Revision davon auszugehen, daß ein solcher Klaganspruch dann besteht, wenn die beiden schuldrechtlichen Erbteilskaufverträge von 1948 unwirksam sind; denn dann haben der Rechtsvorgänger der Beklagten und damit auch diese selbst die übertragenen Erbteilsteile auf Kosten des Klägers ohne rechtlichen Grund erlangt (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB). Ein solcher Bereicherungsanspruch des Klägers ist jedoch entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nach dem gegenwärtigen Stand des Verfahrens noch nicht auszuschließen.

1. Die genannte Preisüberwachungsverordnung 1942, die nach ihrem Wortlaut nur Kaufverträge über Grundstücke betrifft, wird in ihrem § 4 vom Berufungsgericht auf (Erbschafts- und) Erbteilskaufverträge wie die vorliegenden entsprechend angewendet: Sinn und zeitbedingtes Ziel der Regelung sei gewesen, Grundstücksschwarzkäufe, die das Reichsgericht ausnahmslos (wegen Formmangels nach §§ 117, 125 BGB) für nichtig gehalten hatte, zur Belebung des Grundstücksmarktes wirksam zu machen, zugleich aber die Parteien am beurkundeten Entgelt festzuhalten und eine Heilung der Verträge nach § 313 Satz 2 BGB auszuschließen, um Bodenspekulationen mit überhöhten Preisen zu verhindern;

dieser Sinn und Zweck treffe auch auf Erbschafts- und Erbteilskaufverträge zu, bei denen rechtlich ebenso eine notarielle Preisbeurkundung vorgeschrieben sei (§ 2371 BGB, vgl. § 313 BGB) und die wirtschaftlich dann einem Grundstückskauf gleichstünden, wenn die Erbschaft wesentlich oder allein aus Grundbesitz bestehe. Das sei hier der Fall gewesen.

Diese Auffassung wird vom Revisionskläger mit Recht bekämpft. Sie geht zwar zutreffend von der seinerzeitigen Rechtswirksamkeit der Preisüberwachungsverordnung 1942 aus (Senatsurteil vom 20. November 1953 - V ZR 124/52, BGHZ 11, 90) sowie davon, daß eine entsprechende Anwendung auch bei Ausnahmenvorschriften nicht ausgeschlossen ist. Auch treffen die wirtschaftliche Ähnlichkeit von Erbteilskäufen bestimmter Art mit einem Grundstückskauf sowie ihre rechtliche Übereinstimmung im Beurkundungserfordernis zu. Aber das reicht zur entsprechenden Anwendung des § 4 PreisüberwVO 1942 nicht aus:

Die rechtliche Parallelität in der Formbedürftigkeit ist insofern unvollkommen, als der Mangel der Beurkundungsform beim Grundstückskauf durch Erfüllung geheilt werden kann (§ 313 Satz 2 BGB), beim Erbteilskauf dagegen nicht (Urteil vom 2. Februar 1967 - III ZR 193/64, NJW 1967, 1123). Und was die wirtschaftliche Ähnlichkeit anlangt, so unterstand es der Entscheidung des damaligen Gesetzgebers, ob er außer den Grundstückskäufen auch Erbteilskäufe mit Nachlaßgrundstücken seiner Regelung unterwerfen wollte. Wie der erkennende Senat im Beschluß vom 8. November 1955 (V BLw 25/55 BGHZ 18, 380, 382/83) des näheren ausgeführt

hat, war die Frage der Parallelbehandlung solcher Erbteilsveräußerungen mit Grundstücksveräußerungen, dort im Sinn einer Genehmigungsbedürftigkeit, schon bei der Grundstücksverkehrsbekanntmachung in ihren beiden Fassungen vom 15. März 1918 (RGBl 123) und vom 26. Januar 1937 (RGBl I 35) aufgeworfen worden; die Rechtsprechung hatte sie schon damals verneint, ebenso die ganz überwiegende Auffassung im Schrifttum. Gleichfalls war in der Frage der Genehmigungsbedürftigkeit nach § 4 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1953 (RGBl I 659, Wohnsiedlungsgesetz) eine Analogie zwischen Erbteilskauf und Grundstückskauf erörtert und bereits im Jahr 1935 vom Kammergericht verneint worden (JFG 13 S. 71). Deshalb hätte es im Jahr 1942 nahe gelegen, falls man außer den Grundstückskäufen auch Erbteilskäufe mit Nachlaßgrundstücken erfassen wollte, dies ausdrücklich zu tun. Das gilt um so mehr, als eine solche Gleichbehandlung einige Jahre zuvor - abweichend von der Handhabung bei der Grundstücksverkehrsbekanntmachung und beim Wohnsiedlungsgesetz - in der Verordnung über die Veräußerung von Entschuldungsbetrieben vom 6. Januar 1937 (RGBl I 5) ausdrücklich bestimmt worden war, indem der Veräußerung eines Entschuldungsgrundstücks für die Genehmigungspflicht (Art. 1) jedes Rechtsgeschäft gleichgestellt wurde, durch das ein der Veräußerung ähnlicher wirtschaftlicher Erfolg herbeigeführt werden sollte (Art. 2). Die Preisüberwachungsverordnung 1942 hat eine solche ausdrückliche Bestimmung nicht getroffen, sondern sich auf die Nennung von Grundstückskäufen beschränkt. Angesichts der geschilderten geschichtlichen Entwicklung muß deshalb angenommen werden, daß die Verordnung - ebenso wie in der Frage der Genehmigungsbedürftigkeit später auch Art. IV Abs. 1 des Kontroll-

ratsgesetzes Nr. 45 (BGHZ 18 aa0) - jene wenn auch wirtschaftlich ähnlichen Fälle des Erbteilskaufs nicht erfassen wollte und nicht erfaßt hat.

An der vom Berufungsgericht angeführten Schrifttumsstelle (Friemann DR 1942, 1076/77; vgl. auch Pritsch/Friemann in Pfundtner/Neubert, Das neue Deutsche Reichsrecht, III e 13 Anm. 2 zu § 1 PreisüberwVO 1942 S. 225) wird eine entsprechende Anwendung der Verordnung nur für grundstücksgleiche Rechte wie Bergwerkseigentum, Erbbaurecht und Stockwerkseigentum bejaht, dagegen für nur wirtschaftlich den Grundstücken gleichstehende Kaufgegenstände ausdrücklich verneint. Der erkennende Senat hat im genannten Beschluß vom 8. November 1955 (BGHZ 18 aa0) die Verneinung einer Analogie für die Genehmigungspflicht nach Kontrollratsgesetz 45 u.a. auch darauf gestützt, daß der Umfang der Gleichbehandlung ohne gesetzliche Regelung zweifelhaft wäre, nämlich dahin, ob die Zugehörigkeit eines einzelnen (dort: land- oder forstwirtschaftlichen) Grundstücks zum Nachlaß genüge oder der Grundbesitz im Nachlaß überwiegen müsse; dieser Erwägung spricht auch bei § 4 PreisüberwVO 1942 gegen eine Einbeziehung von Erbteilskäufen.

Nicht gegen diese Auffassung spricht auch, daß neuerdings das an die Stelle der Grundstücksverkehrsbekanntmachung getretene Grundstücksverkehrsgesetz vom 28. Juli 1961 (BGBl I 1091) die Erbteilsveräußerung unter gewissen Voraussetzungen für die Genehmigungspflicht mit der Grundstücksveräußerung gleichbehandelt, nämlich dann, wenn der Nachlaß im wesentlichen aus einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb besteht (§ 2 Abs. 2 Satz 2 mit Abs. 1; vgl. dazu Bericht des Ernährungsausschusses des Bundestags, mitgeteilt bei Lange, GrdstVG Kommentar § 2 Nr. 1). Denn einmal

hat hier das Gesetz die Einbeziehung ausdrücklich angeordnet, und zum andern ist die Einbeziehung auf Nachlässe mit einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb beschränkt, erfaßt also nicht Nachlässe mit Grundstücken ohne Hofstelle, auch wenn sie den Nachlaßkern darstellen sollten. Ein Rückschluß auf eine entsprechende ausdehnende Auslegung der Preisüberwachungsverordnung 1942 ist schon deshalb nicht angebracht.

Die Nichterstreckung der Preisüberwachungsverordnung 1942 auf Erbteilskäufe ist schließlich auch im Ergebnis für das heutige Rechtsbewußtsein um so unbedenklicher, als die in Rede stehende Vorschrift des § 4 das unserem Recht zugrunde liegende Prinzip der Vertragsfreiheit in ganz besonders schwerwiegendem Maß durchbricht, indem es den Vertragspartnern nicht nur einen von ihnen gewollten Vertragsinhalt verbietet, sondern sie sogar zu einem von ihnen nicht gewollten Vertragsinhalt zwingt.

2. Daher waren die zu beurteilenden beiden Erbteilskaufverträge nicht schon nach § 4 PreisüberwVO 1942 mit dem beurkundeten Inhalt gültig. Vielmehr ist nur dann ihre Rechtswirksamkeit zu bejahen und der eingeklagte Bereicherungsanspruch auf Rückübertragung zu verneinen, wenn der beurkundete Inhalt dem Willen der Vertragsparteien entsprach. Ging der Parteiwille auf einen andern als den beurkundeten Vertragsinhalt, so waren die Verträge wegen Nichternstlichkeit des Beurkundeten und wegen mangelnder Beurkundung des Gewollten nichtig (§§ 117, 2371, 125 BGB), ohne daß die Nichtigkeit durch das (hier gleichzeitige) Erfüllungsgeschäft der Erbteilsübertragung oder durch die spätere Grundbuchumschreibung geheilt worden wäre. Sollte

der beurkundete Vertragsinhalt zwar dem Parteiwillen, aber nicht dem Preiserhöhungsverbot entsprochen haben, so wäre zu prüfen, ob dies der Gültigkeit der Verträge entgegensteht (vgl. Preisstoppverordnung vom 26. November 1936, RGBl I 955, Anordnung über Preisbildung und Preisüberwachung nach der Währungsreform vom 25. Juni 1948, WiGBI 61 mit Änderungs- und Ergänzungsanordnung vom 27. Dezember 1948, WiGBI 1949, 12 sowie zur Frage von deren Rückwirkung Senatsurteil vom 16. April 1958 - V ZR 161/56 LM BGB § 134 Nr. 29).

Ein der Wirksamkeit entgegenstehender Preisverstoß ist bisher nicht festgestellt. Einen von den Urkundentexten abweichenden Parteiwillen hat der Kläger hinsichtlich der Kaufpreise behauptet; das Berufungsgericht hat ihn zu Lasten des Klägers unterstellt, aber nicht festgestellt; zur Verneinung des eingeklagten Bereicherungsanspruchs bedarf es aber umgekehrt der Feststellung, daß eine solche Abweichung des Parteiwillens nicht vorhanden (oder nicht zu beweisen) ist.

IV.

Um dem Tatrichter diese Prüfung zu ermöglichen, muß hinsichtlich dieses Hilfsklagantrags das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Die weitergehende Revision (Hauptklagantrag) war dagegen als unbegründet zurückzuweisen.

Hiernach erübrigen sich die Revisionsrügen, die die Wirksamkeit eines Rücktritts sowie des Vergleichs von 1954 betreffen.

Falls das Berufungsgericht nunmehr die Entstehung des eingeklagten Bereicherungsanspruchs bejahen sollte, werden noch der Verwirkungseinwand der Beklagten sowie das von ihnen geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht zu prüfen sein.

Die Kostenentscheidung war (schon im Hinblick auf § 92 Abs. 2 ZPO) in vollem Umfang dem Berufungsgericht zu überlassen.

Dr. Augustin

Hill

Dr. Freitag

Mattern
Offterdinger