

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja (zum 1. Leitsatz)

Reichssiedlungsg § 4 Abs. 3

Das "vereinbarte Entgelt" muß nicht zahlenmäßig festgelegt sein; es genügt, wenn die Vertragspartner die Bestimmung des Kaufpreises - ganz oder teilweise - einer späteren Festlegung vorbehalten haben, vorausgesetzt, daß er durch Parteien, Dritte, Verkehrssitte oder Handelsbrauch nach objektiven Merkmalen bestimmbar ist.

GrdstVG § 3 Abs. 2 Satz 2; Reichssiedlungsg § 6 Abs. 1

Die Ermächtigung zur Antragstellung umschließt auch die Ermächtigung des Notars, die Mitteilung der Genehmigungsbehörde nach § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG entgegenzunehmen.

BGH, Urt. v. 7. November 1969 - V ZR 148/66 - OLG Frankfurt/
Main -
Kassel -
LG Fulda

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 148/66

URTEIL

Verkündet am

7. November 1969
Hirth
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaliarbeiters Georg F
Kreis Hersfeld,

in H

Beklagten und Revisions-
klägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

Streitholfer:

Rechtsanwalt und Notar
Dr. von Lippe in Bad Hersfeld,

gegen

die Hei Hei , Siedlungsgesellschaft mbH,
Gemeinnütziges Siedlungsunternehmen in K ,
G straße , vertreten durch ihre Geschäftsführer
Dr. Karl B und Friedrich H daselbst,

Klägerin und Revisions-
beklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. Oktober 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Mattern, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für R e c h t erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 14. Zivilsenats in Kassel des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 14. Juni 1966 aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

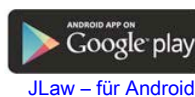
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte verkaufte am 26. September 1962 das im Grundbuch von Har Blatt 104 eingetragene landwirtschaftliche Grundstück, Flurstück 9, Ackerland beim St (UR Nr. 6 und 7 des Notars Dr. von L in Ba) je zur Hälfte an den Landwirt O und den Metzgermeister E. Der Kaufpreis für jede Hälfte ist mit 5 500 DM angegeben. Die Auflassung sollte erfolgen, wenn die Teilungsgenehmigung vorlag. Der beurkundende Notar ist in den Kaufverträgen beauftragt, die Teilungsgenehmigung und die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz einzuholen. Der Notar suchte um Genehmigung der Verkäufe nach § 2 GrdstVG nach. Mit Schreiben vom 6. Februar 1963



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



übte die Klägerin das Vorkaufsrecht nach §§ 12 GrdstVG, 4, 6 RSG aus. Diese Erklärung und die beabsichtigte Ablehnung des Genehmigungsantrags teilte die Genehmigungsbehörde fristgemäß dem Notar mit.

Am 20. März 1963 haben der Beklagte und die Zeugen O und E eine privatschriftliche Urkunde unterzeichnet, in der sie erklärten, daß die beiden Kaufverträge vom 26. September 1962 wieder aufgehoben seien.

Der Beklagte hat sich geweigert, die Grundstücks hälften der Klägerin aufzulassen. Er hat das ganze Grundstück am 25. September 1963 in notarieller Urkunde für 21 000 DM an den Landwirt B verkauft und auf gelassen. Das verkaufte Grundstück hat eine Größe von 2,05 ha; der gesamte Grundbesitz des Beklagten ist etwa 5,35 ha groß.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten Klage erhoben und beantragt, ihn zu verurteilen, das verkaufte Grundstück an sie aufzulassen und ihre Eintragung als Eigentümerin in Grundbuch zu bewilligen.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Er hat zur Begründung insbesondere angeführt, er habe von den Zeugen O und E 21 000 DM gefordert. Diesen Preis hätten sie aber nicht zahlen wollen. Sie hätten sich deshalb darauf geeinigt, 11 000 DM beurkunden zu lassen und, wenn die Kosten des Umlegungsverfahrens feststehen würden, noch eine Restzahlung zu vereinbaren. Als sie sich über diesen Restkaufpreis nicht hätten einigen können, hätten sie bereits im Januar 1963 die beiden Verträge

mündlich aufgehoben. Da eine Einigung über den Preis nicht zustande gekommen war, seien die beiden Kaufverträge aber schon "wegen Dissensus oder Täuschung" nichtig gewesen. Seine Ehefrau habe den Kaufverträgen auch nicht zugestimmt. Das nicht durch diese Verträge erfaßte Vermögen werde von seinen Schulden aufgezehrt. Die Erklärung über das Vorkaufsrecht habe nur ihm, dem Beklagten, persönlich und nicht dem Notar zugestellt werden dürfen.

Der Beklagte hat dem Notar Dr. von L den Streit verkündet. Dieser ist dem Rechtsstreit auf seiten des Beklagten beigetreten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Klägerin das Urteil des Landgerichts abgeändert und der Klage stattgegeben.

Dagegen wendet sich der Beklagte mit der Revision. Er verfolgt seinen Abweisungsantrag weiter. Die Klägerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

A. Das Oberlandesgericht hat ausgeführt, die Klägerin habe ihr Vorkaufsrecht wirksam ausgeübt. Zwar seien die beiden Kaufverträge vom 26. September 1962 nach der übereinstimmenden Auffassung der Parteien nichtig (§§ 117 Abs.1, 139 BGB), da die beurkundeten Preise "nicht gewollt", sondern

nur zum Schein vereinbart worden seien. Nach § 4 Abs. 3 RSG gelte aber dem Siedlungsunternehmen gegenüber das beurkundete Entgelt als vereinbart; im Hinblick auf den Zweck dieser Vorschrift, Versuche zu verhindern, das Vorkaufsrecht zu umgehen, setze ihre Anwendbarkeit nicht voraus, daß neben dem (nichtigen) Kaufvertrag mündlich ein "fester" höherer Preis abgesprochen sei; es genüge, wenn sich die Vertragspartner beim Kaufabschluß darüber einig gewesen seien, daß in Wirklichkeit ein noch zu bestimmender höherer Kaufpreis später festgelegt werden sollte.

Der Gesetzgeber könne in § 4 Abs. 3 RSG unter dem "vereinbarten" Entgelt nicht einen rechtswirksam vereinbarten höheren Preis gemeint haben, weil das von den Parteien als in Wahrheit verbindlich festgelegte Entgelt wegen Formmangels (§ 313 Satz 1 BGB) nicht rechtswirksam abgesprochen ist. Es komme somit auch nicht darauf an, ob bei dem verdeckten Geschäft bereits ein bestimmter Preis oder nur verabredet worden ist, über den wirklichen (höheren) Preis werde man sich später einigen. Nach § 4 Abs. 1 und 3 RSG solle dann, wenn die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind, das Vorkaufsrecht in jedem Fall, in dem ein notarieller Kaufvertrag vorliegt, zum Zuge kommen.

B. Hiergegen bringt die Revision vor, § 4 Abs. 3 RSG sei nicht anwendbar, weil die Vertragspartner den Kaufpreis "erst nach gewisser Zeit und nach Eintritt gewisser Umstände" festsetzen wollten und eine Vereinbarung (über das Entgelt) im Sinne des § 4 Abs. 3 RSG nicht vorliege.

1. Die Rüge hat im Verkaufsfall F: -0
Erfolg. Das Berufungsgericht vertritt die Meinung, im Rahmen des § 4 Abs. 3 RSG könne die mündliche (oder privatschriftliche) Vereinbarung der Partner auch darin bestehen, daß ein noch zu bestimmender höherer Kaufpreis erst später festgelegt werden solle; maßgebend sei allein, daß im notariellen Kaufvertrag ein geringerer Preis als tatsächlich gewollt beurkundet sei; das Vorkaufsrecht solle vom Siedlungsunternehmen (§ 4 Abs. 1 und 3 RSG) ohne Rücksicht darauf ausgeübt werden können, ob der beurkundete oder der nebenher vereinbarte oder ein noch zu vereinbarender höherer Kaufpreis gewollt sei. Diese Auffassung begegnet Bedenken.

Es ist zunächst richtig, daß es dem Gesetzgeber - auch nach dem Abbau der Preisüberwachung (vgl. § 4 der Verordnung vom 7. Juli 1942, RGBl I 451) - in dem in § 4 Abs. 3 RSG genannten Fall darauf ankam, das im Gemeininteresse liegende siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht gegenüber Vertragspartnern zu schützen, die es durch Berufung auf die Nichtigkeit des Kaufvertrags auszuschalten beabsichtigen. Der Gesetzgeber wollte ihnen durch jene Vorschrift diese Möglichkeit nehmen (vgl. Schriftlicher Bericht des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deutscher Bundestag 3. Wahlperiode Drucksache 2635 II zu § 27 Nr. 2 (§ 4 RSG) Abs. 3). Kraft der Fiktion des § 4 Abs. 3 Satz 2 RSG ist ein Schwarzkauf für die Ausübung des Vorkaufsrechts als gültig anzusehen (vgl. Ehrenforth RSG und GrdstVG Teil C § 4 RSG Anm. 4 b bb). Die Vorschrift findet nicht nur dann Anwendung, wenn die Vertragspartner "das vereinbarte Entgelt" zahlenmäßig festgelegt haben. Sie greift auch

dann Platz, wenn die Parteien die Bestimmung des Kaufpreises - ganz oder teilweise - einer späteren Festlegung vorbehalten haben; dabei ist aber vorausgesetzt, daß er durch Parteien, Dritte, Verkehrssitte oder Handelsbrauch nach objektiven Merkmalen bestimmbar ist (vgl. Senatsurteil vom 9. November 1966 - V ZR 39/64 -, Betriebsberater 1966, 1412; ferner zu § 4 VO vom 7. Juli 1942 aaO: Senatsurteil vom 21. Mai 1954 - V ZR 1/54 -, LM PrÜberwVO § 4 Nr. 3). Ob das hier der Fall ist, kann dem vom Tatrichter bisher festgestellten Sachverhalt nicht entnommen werden. Bei der von ihm vertretenen Auslegung des § 4 Abs. 3 RSG kam es auf jenen Umstand nicht an. Das Revisionsgericht vermag die fehlenden Feststellungen nicht zu treffen. Danach kann die angefochtene Entscheidung insoweit nicht bei Bestand bleiben.

Nach den vorstehenden Rechtsausführungen zu § 4 Abs. 3 RSG erübrigt sich eine Erörterung des von der Revision gebrachten Einwands, der Kaufvertrag sei wegen Dissenses (§ 154 BGB) unwirksam (vgl. insoweit das Senatsurteil vom 9. November 1966 aaO).

2. Der Berufungsrichter hat festgestellt, daß der Zeuge E statt der beurkundeten 5 500 DM vereinbarungsgemäß in Wahrheit 9 000 DM an den Beklagten bezahlen sollte. In rechtlich unangreifbarer Weise hat das Berufungsgericht demzufolge angenommen, daß die Voraussetzungen des § 4 Abs. 3 RSG im Verkaufsfall F E zweifelsfrei erfüllt sind.

II.

Das Oberlandesgericht hat die Voraussetzungen des § 1365 BGB, auf den der Beklagte seine Verteidigung ebenfalls gegründet hat, in tatsächlicher Hinsicht nicht für gegeben erachtet. Die von der Revision nicht beanstandete Würdigung des Sachverhalts läßt keinen Rechtsirrtum erkennen.

III.

Weiterhin erweisen sich die Ausführungen des Berufungsgerichts darüber, daß die vertragliche Aufhebung der beiden Kaufverträge auf das von der Klägerin ausgeübte Vorkaufsrecht keinen Einfluß hatte, als rechtlich bedenkenfrei. (Vgl. Entscheidungen des Senats vom 4. Februar 1964 - V BLw 31/63, RdL 1964, 122, 124 und vom 11. Juli 1969 - V ZR 25/67 S. 10; Ehrenforth aaO Anm. 4 e m.w.N.). Die Revision erhebt insoweit auch keine Rüge.

IV.

Soweit das Berufungsgericht ausgeführt hat, der Wirksamkeit des von der Klägerin ausgeübten Vorkaufsrechts stehe auch nicht entgegen, daß die Erklärung dem Notar Dr. von L zugegangen sei, bemerkt die Revision, die Ausübung des Vorkaufsrechts müsse nach § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG gegenüber dem Verpflichteten erfolgen, der Notar könne ihn dabei nicht vertreten; § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG ermächtige den Notar lediglich, Genehmigungen nach dem

Grundstückverkehrsgesetz zu beantragen und sie entgegenzunehmen, keinesfalls aber Erklärungen des Siedlungsunternehmens nach dem Reichssiedlungsgesetz über die Ausübung des Vorkaufsrechts; somit habe die Klägerin das Vorkaufsrecht nicht wirksam ausgeübt.

Der Angriff bleibt erfolglos.

Dem Berufungsrichter ist zunächst darin beizutreten, daß die in § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG vorgesehene Mitteilung der vom Vorkaufsberechtigten abgegebenen Erklärung auch gegenüber einem Vertreter des Verpflichteten erfolgen darf. Dieser Standpunkt entspricht ebenso der in Rechtsprechung und Schrifttum herrschenden Ansicht wie die Meinung des Berufungsgerichts, (zumindest) nach § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG sei der Notar Dr. von L. bevollmächtigt gewesen, die Mitteilung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG für den Vorkaufsverpflichteten in Empfang zu nehmen.

Wie der Senat im Beschluß vom 14. Juli 1965 - V BLw 6/65 S. 6 im Anschluß an die herrschende Meinung ausgeführt hat, ist der Notar nach § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG befugt, den Antrag zu begründen, etwaige Beanstandungen der Genehmigungsbehörde zu beantworten und abzustellen, die ergehende Entscheidung durch Zustellung in Empfang zu nehmen und Beschwerde dagegen einzulegen (vgl. auch Beschluß des Senats vom 12. Februar 1963 - V BLw 29/62, RdL 1963, 90, 92). Aus der durch das Grundstückverkehrsgesetz festgelegten Koppelung des Genehmigungsverfahrens mit der Ausübung des Vorkaufsrechts folgt, daß die Ausübung dieses Rechts nur im Rahmen des Genehmigungsverfahrens stattfinden kann (Beschluß des Senats vom

4. Februar 1964 - V BLw 31/63, RdL 1964, 122, 123 f). Infolge dieser Verzahnung müssen auf das Verfahren der Ausübung und damit auf die "Mitteilung" auch die verfahrensrechtlichen Grundsätze angewendet werden, die für das eigentliche Genehmigungsverfahren gelten (vgl. Schulte RdL 1965, 305, 308). Dazu gehört die Anwendung des § 3 Abs. 2 Satz 2 GrdstVG (vgl. OLG Ffm. RdL 1968, 40 m.w.N.). Die Revisionsbegründung vermag nicht aufzuzeigen, daß dieser Standpunkt mit dem Gesetz nicht zu vereinbaren wäre. Die vorgenannte Auslegung des § 3 Abs. 2 GrdstVG entspricht den Bedürfnissen der Praxis. Der Senat hält an seiner Auffassung fest. Das Berufungsgericht trägt ihr voll Rechnung. Bei dieser Rechtslage kommt es nicht mehr darauf an, ob der Notar kraft ausdrücklicher Bevollmächtigung durch die Vertragspartner in den beiden - nichtigen - Kaufverträgen vom 26. September 1962 die Mitteilung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 RSG wirksam in Empfang zu nehmen vermochte.

Auch sonst ist nach den tatrichterlichen Feststellungen auf Grund des insoweit übereinstimmenden Vortrags beider Parteien (in Klage und Klagebeantwortung) kein Anhalt dafür gegeben, daß bei der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Klägerin nach § 6 Abs. 1 RSG verstoßen worden ist.

V.

Nach der Erörterung zu I sind die Rechtsausführungen des Berufungsrichters im Verkaufsfall

F -O: von Rechtsirrtum mit der Folge beeinflußt, daß das Berufungsurteil insoweit aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen ist. Der Tatrichter wird nunmehr zu prüfen haben, ob nach den von dem Beklagten und C getroffenen Abmachungen der Restkaufpreis wie oben unter I 1 dargetan bestimmbar ist. Das Berufungsurteil muß aber auch insoweit aufgehoben werden, als es den Verkaufsfall F -E betrifft. Der Beklagte ist vom Berufungsgericht antragsgemäß zur Auflassung eines bisher ungeteilten Grundstücks an die Klägerin verurteilt worden. Die Bestätigung der Verurteilung des Beklagten, die an E verkaufte Grundstücksfläche der Klägerin aufzulassen, würde für den Fall, daß der Beklagte demnächst ein im übrigen klagabweisendes Urteil erstreitet, zu einem rechtlich unzulässigen Ergebnis führen. Wie der Senat in BGHZ 31, 233, 242 ausgeführt hat, ist die Verurteilung zur Auflassung eines Teilgrundstücks und zur entsprechenden Eintragungsbewilligung vor grundbuchlich vollzogener Teilung unstatthaft. Da andererseits die weitere Verhandlung wiederum zu einer Verurteilung des Beklagten führen kann, das ganze Grundstück der Klägerin aufzulassen, kommt eine Auslegung des Leistungsklagantrags dahin, daß er zugleich hilfsweise den weniger weitgehenden Antrag auf Feststellung der künftigen Auflassungspflicht (hinsichtlich der an E verkauften Grundstücksfläche) enthält, nicht in Betracht (vgl. BGHZ 37, 242).

Dem Berufungsgericht wird auch die Entscheidung
über die Kosten der Revisionsinstanz übertragen.

Dr. Augustin

Dr. Mattern

Hill

Offterdinger

Dr. Grell