

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2212 081

GrundstückspreisVO v. 7. Juli 1942, RGBl I 451, § 1
Abs. 1 Satz 1

Für die Anwendung der Grundstückspreisverordnung ist maßgebend, ob das verkaufte (gegen Entgelt veräußerte) Grundstück tatsächlich bebaut war, nicht aber, ob - wirtschaftlich betrachtet - nur der Grund und Boden verkauft wurde. Der Fall bewußter Umgehung bleibt offen.

BGH, Urt. v. 29. November 1961 - V ZR 180/59 - LG Stuttgart
LG Stuttgart

27
V ZR 190/59

Verkündet
am 29. November 1961
Hirth,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. des Wirtschaftsprüfers Dr. Adolf F.,
S.-S., R.straße,
2. dessen Ehefrau Helene F. geb. W.,
dasselbst,

Kläger, Berufungskläger
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

gegen

1. die Rentnerseheleute Ernst Ö. und
Sofie Ö. geb. K., S.-S.
T. Straße,
2. die Witwe Pauline S. geb. Ö.,
S.-S., T. Straße,

Beklagte, Berufungsbe-
klagte und Revisionsbe-
klagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 29. November 1961 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe und Dr. Mattern
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zi-
vilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom
6. Oktober 1959 wird auf Kosten der Kläger zu-
rückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Durch notariellen Vertrag vom 28. November 1955 des Notars Auwärter verkauften die Beklagten an die Kläger und die Eheleute Wilhelm und Lieselotte S. je zu 1/4 von ihren Grundstücken in S. -S., Parzellen 501, 502 (Ö.), 503, 504 (Pauline S.) ein in einem beigefügten Lageplan näher bezeichnetes, noch nicht vermessenes Trennstück von rund 12 a. Über den Kaufpreis bestimmt § 2 des Vertrages:

"Der Kaufpreis beträgt:

13 500 DM - dreizehntausendfünfhundert Deutsche Mark -
Er ist heute bar bezahlt worden.

Der Kaufpreis steht den Verkäufern nach Verhältnis ihrer zu dem verkauften Trennstück abgegebenen Grundstücksflächen zu.

Sollte sich bei der Vermessung ein Meßgehalt von mehr oder weniger als 12 ar ergeben, so ist ein entsprechender Ausgleich unter Zugrundelegung eines Quadratmeterpreises von 11,25 DM vorzunehmen."

Dieser protokollierte Kaufpreis entsprach dem von der Preisbehörde angegebenen Höchstpreis von 11,25 DM/qm. Schon vor dem Verkauf bestand die Absicht, unter Einbeziehung von Fräulein Ute K. als Eigentümerin der Nachbarparzellen 505/1 und 506/1 eine private Baulandumlegung durchzuführen. Dabei waren sich die Beteiligten klar, daß eine Teilfläche als Straßenplatz an die Stadt S. abgetreten werden müsse. Hierüber bestimmt der Vertrag in § 4:

"Es ist beabsichtigt, über die Grundstücke Parz.Nr. 501, 502, 503, 504, 505 und 506 eine private Bau-

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



landumlegung durchzuführen. Die Verkäufer verpflichten sich als Eigentümer der Restgrundstücke Parz.Nr. 501, 502, 503 und 504 dafür zu sorgen, daß die Käufer mit ihrem Kaufgrundstück an der Baulandumlegung beteiligt werden.

Die Kosten der Baulandumlegung sind, soweit sie das Grundstück der Käufer betrifft, anteilmäßig von den Käufern zu tragen.

Die Käufer werden das Vertragsgrundstück flächenmäßig unter sich teilen; dabei ist vorgesehen, daß die Ehegatten Dr. F. [REDACTED] die nördliche und die Ehegatter S. [REDACTED] die südliche Hälfte erhalten.

Ein entsprechender Vertrag wird nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung noch abgeschlossen."

Tatsächlich bezahlten die Kläger entsprechend mündlicher Vereinbarung am 28. November 1955 für ihre Hälfte an den Beklagten Ernst Ö. [REDACTED] zugleich als Vertreter der übrigen Beklagten 23 300 DM in zwei Schecks über 6 750 DM (protokollierter und preisrechtlich genehmigter Betrag) und 17 550 DM (Überpreis). Die Baulandumlegung wurde von dem Vermessungsingenieur S. [REDACTED] durchgeführt und im Mai 1956 von den Beteiligten gebilligt.

Am 13. Juli 1956 wurden von dem Notar A. [REDACTED] zwei weitere Verträge protokolliert. Durch den einen (Urkundenrolle 2005/56) - Aufhebungsvertrag - wurde der Vertrag vom 28. November 1955 von den Beteiligten dieses Vertrags wieder aufgehoben. Nach dem andern (Urkundenrolle 2004/56) - längerer Vertrag -, an dem auch Fräulein Ute K. [REDACTED] beteiligt ist, schenkte der Beklagte Ernst Ö. [REDACTED] seiner Ehefrau die Hälfte von Parzelle Nr. 50 die bisher auf ihn allein eingetragen war, verkauften die Beklagten zu 1 an die Kläger je zur Hälfte die neug

bildete Parzelle Nr. 501, Bauplatz an der R[REDACTED]straße
im Meßgehalt von 5 a 11 qm (nämlich

1 a: 69 qm von Parzelle 501 alt,
2 a: 19 qm von Parzelle 502 alt,
1 a: 22 qm von Parzelle 503 alt,
1 qm von Parzelle 504 alt)

und verkauften die Beklagte zu 2 und Fräulein Ute K[REDACTED]
an die Eheleute S[REDACTED] je zur Hälfte die neugebildete
Parzelle 504 im Meßgehalt von 5 ar 78 qm (nämlich

1 a: 23 qm von Parzelle 503 alt,
2 a: 96 qm von Parzelle 504 alt,
1 a: 59 qm von Parzelle 505/1 alt).

Der Kaufpreis ist wieder mit 11,29 DM/qm beurkundet,
mit der Feststellung, er sei bereits bezahlt. Schließlich gründeten die Beklagten unter sich für ihren Restbesitz eine Grundstücksgesellschaft und wurde hinsichtlich aller oben genannten Verpflichtungen die Auflassung erklärt. Die Umschreibung ist am 22. August 1956 erfolgt.

Die Kläger haben an den Beklagten Ernst Ö[REDACTED]
für die über 5 a hinausgehenden 11 qm am 11. Juli 1956
weitere 550 DM bezahlt in zwei Schecks über 123,75 DM
(protokollierter Preis) und 426,25 DM (Überpreis). Bei
der Preisberechnung wurde von einer Fläche von 611 qm
statt der tatsächlich verkauften 511 qm (ebenso bei
den Eheleuten S[REDACTED] von 678 qm statt 578 qm) ausge-
gangen, weil bei der Baulandumlegung damit gerechnet
wurde, daß von dem an die Stadt abzutretenden Straßen-
platz auf jedes der beiden Ehepaare 100 qm entfallen,
es aber einfacher erschien, diese Fläche nicht erst an

die Käufer und von diesen auf die Stadt, sondern direkt von den Verkäufern auf die Stadt zu übertragen.

Die Kläger haben im Mai 1956 mit dem Bau eines Hauses auf dem erworbenen Grundstück begonnen; Mitte Juli 1956 stand der Rohbau, im Dezember 1956 war es bezugsfertig.

Mit der Klage verlangen die Kläger den gezahlten Kaufpreis auf Grund von §§ 4,5 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1952 - Grundstückspreisverordnung - insoweit zurück, als sie mehr als 11,75 DM/qm für insgesamt 511 qm bezahlt haben. Während sie in der Klage zunächst den längeren der beiden Verträge vom 13. Juli 1956 als "endgültigen Kaufvertrag" bezeichnet hatten, haben sie nach Hinweis der Beklagten auf die Verordnung Nr. PR 75/52 vom 28. November 1952 (BGBl I 792 - Preisfreigabe für bebaute Grundstücke -) die Ansicht vertreten, der maßgebliche Vertrag sei der vom 28. November 1955, während der vom 13. Juli 1956 - soweit er die Kläger überhaupt betreffe - nur der in § 4 des Vertrags vom 28. November 1955 schon vorgesehene Abgrenzungsvertrag sei. Der andere Vertrag vom 13. Juli 1956 - Aufhebungsvertrag - sei ein nichtiger Scheinvertrag; er sei nur zum Schein geschlossen, um die doppelte Entstehung von Grunderwerbsteuer zu vermeiden. Hätten die Beklagten am 13. Juli 1956 tatsächlich das schon bebaute Grundstück verkaufen wollen, so wäre der wirkliche Kaufpreis protokolliert worden, an der geringfügigen Kostenersparnis hätten die Kläger kein Interesse gehabt.

Die Kläger haben beantragt,

1. die beklagten Eheleute Ö [REDACTED] zu verurteilen, als Gesamtschuldner an die Kläger als Gesamtgläubiger 14 528,67 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 28. November 1955 zu zahlen,
2. die Beklagte S [REDACTED] zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtschuldner 4 572,58 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 28. November 1955 zu zahlen.

Die Beklagten haben Klagabweisung beantragt. Sie bezeichnen die Verträge vom 13. Juli 1956 als allein maßgebend. Die falsche Preisangabe am 13. Juli 1956 habe nur der Steuer- und Gebührenersparnis gedient und sei nicht mit Rücksicht auf die Preisbehörde vorgenommen worden. Durch die Auflassung und Eintragung sei die aus der falschen Preisangabe sich ergebende Nichtigkeit geheilt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger blieb ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgen sie den Klaganspruch weiter. Die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält den Klaganspruch für unbegründet, weil der wegen Aufhebung des Vertrages vom 28. November 1955 allein maßgebende längere Vertrag vom 13. Juli 1956 ein Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück gewesen sei und auf ihn die nurmehr für unbebaute Grund-

stücke geltende Grundstückspreisverordnung nicht anwendbar sei, auf die allein die Kläger ihren Anspruch stützen könnten.

II.

1. a) Im einzelnen führt das Berufungsgericht zunächst aus, da die Parteien den Überpreis im Vertrag vom 28. November 1955 in Täuschungsabsicht nicht hätten beurkunden lassen, habe nach § 4 der Grundstückspreisverordnung der beurkundete niedrigere Preis gegolten. Der Aufhebungsvertrag vom 13. Juli 1956 habe den Vertrag vom 28. November 1955 nicht nur zum Schein aufgehoben. Für das Gegenteil habe die Vernehmung des beurkundenden Notars A. [REDACTED] des Vermessungsingenieurs S. [REDACTED] und des Ehemanns S. [REDACTED] keinen Beweis erbracht. Die Aufhebung sei teils notwendig teils zweckmäßig gewesen, um eine Zwischenvermessung zu ersparen und sicher zu sein, daß das Finanzamt für den Vertrag vom 28. November 1955 die Grunderwerbsteuer erstatte oder nicht erhebe. Außerdem sei dadurch die rechtliche Beteiligung des Klägers an der Umlageung erspart worden.

Der längere Vertrag vom 13. Juli 1956 sei allerdings insofern ein Scheinvertrag, als der Kaufpreis zu niedrig angegeben sei, so daß der Vertrag deswegen nach § 117 BGB nichtig gewesen sei. Der in Wahrheit zu denselben Bedingungen mit dem höheren Preis abgeschlossene Vertrag sei auch wegen Mangels der notariellen Form nichtig gewesen (§§ 313, 125 BGB). Diese Nichtigkeit sei aber mit der Auflassung und Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch nach § 313 Satz 2 BGB geheilt wor

den. Damit sei auch die Nichtigkeit des Aufhebungsvertrags geheilt worden, die vorher deswegen bestanden habe, weil die beiden Verträge vom 13. Juli 1956 eine Einheit gewesen seien.

b) Entgegen der Auffassung der Revision bestand keine Verpflichtung des Berufungsgerichts, nach § 139 ZPO zur Frage, ob der Aufhebungsvertrag vom 13. Juli 1956 in Wahrheit den Vertrag vom 28. November 1955 nicht habe aufheben sollen, nach der Beweisaufnahme die Kläger zu weiterem Beweistritt durch Benennung von anderen Teilnehmern an der Besprechung vor und am 13. Juli 1956 als Zeugen zu veranlassen (Baumbach/Lauterbach, ZPO 26. Aufl. § 139 A 2 BRG, JW 1914, 313).

Das gilt umso mehr, als nach den Angaben der Revision die Zeugen dafür benannt worden wären, daß der Zeuge S. [REDACTED] gesagt habe, der zu schließende Aufhebungsvertrag sei lediglich formell und für das Finanzamt bestimmt und der erste Kaufvertrag gelte nach wie vor weiter. Diese Aussage war mit der des Zeugen S. [REDACTED] unvereinbar, so daß die Kläger von sich aus ohne Anregung alle Veranlassung hatten, die Zeugen zu benennen, wenn sie die Aussage des Zeugen S. [REDACTED] bekämpfen wollten.

Der von der Revision behauptete Verstoß gegen die Denkgesetze und gegen § 117 BGB durch das Berufungsgericht liegt nicht vor. Daß der Aufhebungsvertrag mit dem - nach § 117 BGB nichtigen - notariellen Vertrag eine Einheit gebildet habe, sagt das Berufungsgericht im Gegensatz zur Meinung der Revision nicht, sondern daß die beiden - ernstlich gewollten - Verträge vom 13. Juli 1956 eine Einheit gebildet hätten, nämlich,

da die Einheit auf den Willen der Parteien zurückgeht, der notarielle Aufhebungsvertrag mit dem in Wahrheit gewollten mündlich geschlossenen längeren Vertrag zu dem erhöhten Preis. Mit dem Wirksamwerden dieses Vertrages wurde der ja lediglich nach § 139 BGB nichtig gewesene Aufhebungsvertrag seinerseits wirksam. Irrig ist auch die Meinung der Revision, der Vertrag vom 28. November 1955 sei derjenige, der zu dem in Wahrheit gewollten höheren Preis wirksam geworden sei; denn nach § 4 Grundstückspreisverordnung ist es so anzusehen, als ob die Parteien den niedrigeren Preis vereinbart hätten, eine Heilung des als nicht vorhanden zu behandelnden mündlichen Vertrags vom 28. November 1955 mit dem höheren Preis ist daher ausgeschlossen. Damit erledigt sich auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe die Behauptung der Kläger, am 13. Juli 1956 sei über den Schwarzpreis nicht mehr verhandelt worden, und die Erklärung unter III 3 des längeren Vertrages vom 13. Juli 1956, der Kaufpreis sei bereits bezahlt worden, nicht beachtet, insofern die Revision daraus schließen will, am 13. Juli 1956 habe ein mündlicher Verkauf zu höherem Preis nicht stattgefunden, sondern nur am 28. November 1955. Das Berufungsgericht entnimmt überdies dem Verhalten der Parteien, daß diese neben dem Vertrag vom 13. Juli 1956 einen Kaufvertrag mit höherem Preise geschlossen hätten (Berufungsurteil S. 26), und spricht von dem Bestehen einer abweichenden Preisvereinbarung nicht in dem Sinn, daß sie lediglich am 28. November 1955 getroffen worden sei, sondern in dem Sinn des Weiterbestehens einer zum Vertrag vom 13. Juli 1956

3e-
st
rem-
ten
ld-
3
i-
reis
3
ap-
2-
-
r
at

bereits getroffenen Einigung, wobei es offenbar in erster Linie an die kurz vor dem Vertragsabschluß vom 13. Juli 1956 getätigte Zahlung eines Spitzenbetrags für die aus der Vermessung sich ergebenden zusätzlichen 11 qm durch die Kläger denkt. Die Lage war insofern nicht anders als in dem häufig vorkommenden Fall, daß der Kaufpreis bei der notariellen Beurkundung schon bezahlt ist. Die Beklagten behielten den aus einem anderen Rechtsgrund (Vertrag vom 28. November 1955) empfangenen Kaufpreis nun auf Grund des geschlossenen neuen Vertrages vom 13. Juli 1956 nach Aufhebung des vorhergehenden Vertrages.

2. a) Zu seiner Auffassung, daß der längere Vertrag vom 13. Juli 1956 ein Vertrag über den Erwerb eines bebauten Grundstücks gewesen sei, führt das Berufungsgericht aus:

Abzulehnen sei mit dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (Urteil vom 13. Dezember 1955, Aktenzeichen 151 I 54), dem Landgericht Augsburg (NJW 1957, 1602, nur Leitsatz) und dem Verwaltungsgericht Kassel (NJW 1955, 439) die sogenannte wirtschaftliche Betrachtungsweise (Holzapfel NJW 1953, 811) für die Frage, ob es sich um den Erwerb eines bebauten Grundstücks handle. Nach dieser Auffassung komme es nicht darauf an, ob das Grundstück tatsächlich bebaut oder unbebaut sei, sondern ob das Gebäude in den Veräußerungsvertrag einbezogen sei oder nicht, so daß beispielsweise der Mieter, wenn er ein Grundstück mit einem von ihm errichteten Haus kaufe und nur den Wert des Grund und Bodens bezahle, ein unbebautes Grundstück erwerben würde. Dagegen spreche der Wortlaut der Verordnung

PR 75/52 vom 28. November 1952, die für den Verkehr mit bebauten Grundstücken die Preisvorschriften aufgehoben habe, also nur darauf abstelle, ob die Grundstücke tatsächlich bebaut seien, nicht wer sie bebaut habe und ob auch das Bauwerk für die Preisbemessung von Bedeutung gewesen sei. Es hätte andernfalls der Gesetzgeber, meint das Oberlandesgericht, in der Neufassung des § 1 der Grundstückspreisverordnung mehr auf den Inhalt der Verträge anstatt, wie geschehen, auf die objektive Beschaffenheit der betroffenen Grundstücke abheben müssen.

Auch der Zweck der Verordnung rechtfertige nicht die mit dem Wortlaut kaum in Einklang zu bringende wirtschaftliche Betrachtungsweise. Die noch bebaubaren Grundstücke seien deshalb nicht auch aus der Preisbindung vom Gesetzgeber herausgenommen worden, weil die Nachfrage nach baureifem oder zukünftigem Bauland, d.h. nach Boden, den der Erwerber noch nach seinem Belieben bebauen könne, das Angebot noch überstiegen und dieses Land daher den Gegenstand der Spekulation gebildet habe. Sobald die beliebige Bebaubarkeit beseitigt sei, höre die übermäßige Nachfrage auf, ganz gleich wer die Eigenschaft beseitigt habe, möge dies selbst der Kaufinteressent gewesen sein. Der Einwand, die hiernach richtige auf den Zustand des Grundstücks im Zeitpunkt des Erwerbs (des Abschlusses des Kaufgeschäfts) abstellende Auslegung öffne der Umgehung Tür und Tor, greife nicht durch, da auch die entgegengesetzte Auslegung Umgehungen nicht ausschließe, wenn beispielsweise der Verkäufer (nach) den Wünschen des Käufers) das Fundament

lege und das Grundstück mit diesem dann verkaufe. Wie Umgehungsgeschäfte zu beurteilen wären, brauche, meint das Oberlandesgericht, nicht entschieden zu werden, da die Kläger selbst nicht behaupteten, daß etwa deshalb vor dem Vertragsschluß vom 13. Juli 1956 mit dem Rohbau begonnen worden sei, weil der Preisstop für unbebaute Grundstücke habe umgangen werden sollen.

Der erkennende Senat tritt der Auslegung des Berufungsgerichts bei, jedenfalls für den hier gegebenen Fall, daß das Erwerbsgeschäft nicht in Umgehungsabsicht geschlossen ist. Zu den vom Berufungsgericht angeführten Gründen kommt noch hinzu, daß seine Auslegung eine klare Abgrenzung der bebauten von den unbebauten Grundstücken ermöglicht, während bei der sogenannten wirtschaftlichen Betrachtungsweise sich Schwierigkeiten ergeben, wenn der Kaufpreis nicht nach dem Flächenmaß berechnet ist, sondern ein einheitlicher Preis für das teilweise bebaute Grundstück vereinbart wird, der nicht erkennen läßt, ob das Gebäude für die Preisgestaltung mit herangezogen wurde. Auch spricht der seit Jahren zu beachtende Abbau der Preisbindungen gegen eine weite Auslegung von Vorschriften, die noch Preisbindungen enthalten.

Ist zu der Frage der Preisbindung - von dem hier nicht zu entscheidenden Fall der bewußten Umgehung abgesehen - lediglich auf den objektiven Zustand des verkauften Grundstücks abzustellen, so ist es ohne Bedeutung, wenn die Parteien, wie die Revision geltend macht, auch nach der Zahlung des Überpreises im Vertrag vom 13. Juli 1956 wegen des Rohbaues den Kaufpreis nicht

erhöhten und den Vertrag vom 13. Juli 1956 von der Behörde der Stadt S [REDACTED] preisrechtlich genehmigen ließen. Entscheidend ist vielmehr, daß der Rohbau fast fertig war, also über das Fundament hinaus das Grundstück bebaut war (§ 2 Nr. 4 der Verordnung vom 28. November 1952). Die Meinung der Revision, der Vertrag vom 28. November 1955 sei, als durch Heilung voll wirksam geworden, für die Frage maßgebend, ob ein bebautes Grundstück verkauft worden ist, wurde bereits als irrig gekennzeichnet. Es geht deswegen auch die Erwägung der Revision fehl, nach dem Zweck der Grundstückspreisverordnung könne es auf den Zeitpunkt der Auflassung und Eintragung im Grundbuch nicht ankommen. Die Revision denkt auch hier an eine Heilung des Vertrages vom 28. November 1955 durch die Eintragung am 22. August 1956 im Grundbuch. In Wahrheit ist es aber auch hier der Zustand des Grundstücks zur Zeit des Vertragsabschlusses, der darüber entscheidet, ob die Grundstückspreisverordnung mit der Fiktion des falsch beurkundeten Preises als des wirklich gewollten gilt oder § 313 Satz 2 BGB anzuwenden ist.

III.

Hat nach alledem das Oberlandesgericht die Grundstückspreisverordnung zutreffend als auf den Kauf nicht anwendbar erachtet und liegen auch Verfahrensverstöße nicht vor, so war die Abweisung der Klage, die in § 5 jener Verordnung allein ihre rechtliche Begründung hätte finden können, gerechtfertigt und die Berufung konnte keinen Erfolg haben. Die Revision war daher mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Mattern