

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GrdstVG § 7 Abs. 3

§ 7 Abs. 3 GrdstVG (Fiktion der Genehmigung) findet auch dann Anwendung, wenn die Vertragspartner einen unrichtigen Kaufpreis haben beurkunden lassen und dabei von vornherein beabsichtigten, für den wirklich gewollten, aber nicht beurkundeten Vertrag keine Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz einzuholen.

BGH, Urt. v. 6. Februar 1981 - V ZR 187/79 - OLG Hamm

LG Münster

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 187/79

URTEIL

und
Versäumnisurteil

Verkündet am

6. Februar 1981

H i r t h ,
Justizamtsinspektor

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

des Landwirts August G [REDACTED], M [REDACTED],
D [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Kaufmann Wolfgang K [REDACTED], P [REDACTED]-
straße [REDACTED], Do [REDACTED],
2. den Kaufmann Karl-Heinz S [REDACTED], B [REDACTED]-
straße [REDACTED], Do [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter zu 2: Rechtsanwalt
Frhr. von [REDACTED] -

12

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Februar 1981 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 15. Oktober 1979 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Kaufvertrag vom 4. Juni 1972, um dessen Wirksamkeit die Parteien streiten, verkaufte der Kläger je 1/3 ideellen Anteil seines landwirtschaftlichen Grundbesitzes an jeden der beiden Beklagten. Als Kaufpreis wurde für den 1/3-Anteil jeweils 200 000 DM beurkundet; er sollte mit Rücksicht auf eine Verschuldung des Klägers gegenüber der Spar- und Darlehnskasse H[REDACTED] eGmbH durch Schuldbeitritt der Beklagten in Höhe ihrer Anteile gegenüber der Gläubigerin beglichen werden. Darüber hinaus befriedigten die Beklagten eine Reihe anderer Gläubiger, so daß die schon für den 7. Juni 1972 angesetzte Versteigerung des Hofes vermieden werden konnte.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe hat den beurkundeten Kaufvertrag nach § 2 GrdstVG genehmigt.

Die Beklagten wurden am 3. Januar 1973 als Miteigentümer im Grundbuch eingetragen. Nachdem sie im Jahre 1977 im Zwangsversteigerungsverfahren den Zuschlag über den restlichen 1/3-Eigentumsanteil des Klägers an dem Hof erhalten hatten, verkauften sie durch notariellen Kaufvertrag vom 10. November 1977 den gesamten Grundbesitz an die Eheleute Angenend weiter. Die Erwerber sind seit dem 15. März 1978 im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

Der Kläger hält den Kaufvertrag zwischen den Parteien für nichtig, weil der Kaufpreis falsch beurkundet worden sei; er habe nicht 400 000 DM, sondern 454 666,66 DM betragen, nämlich 2/3 des im Zwangsversteigerungsverfahren festgestellten Gesamtwertes des Grundbesitzes von 682 000 DM. Eine Heilung gemäß § 313 Satz 2 BGB sei nicht eingetreten, da es im Hinblick auf die falsche Preisangabe im notariellen Vertrag an einer wirksamen Genehmigung der Vereinbarung nach dem Grundstückverkehrsgesetz fehle. Die Weiterveräußerung des Grundstücks durch die Beklagten habe auch zu einem Wegfall der Geschäftsgrundlage für den Vertrag geführt. Grundlage der Übertragung sei die Absicht der Beteiligten gewesen, auf dem Gelände ein Freizeit- und Feriencenter zu errichten, aus dem auch der Kläger habe Nutzen ziehen sollen.

Der Kläger begehrt von den Beklagten Berichtigung des Grundbuches, hilfsweise Rückübertragung des Grund-

stücks, jeweils Zug um Zug gegen Zahlung von 227 333,33 DM an jeden Beklagten. Weiter hilfsweise verlangt er Feststellung der Ersatzverpflichtung der Beklagten hinsichtlich des Schadens, der ihm durch die Weiterveräußerung des Grundstücks entstanden sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Klageanträge weiter. Der Beklagte zu 2 beantragt, die Revision zurückzuweisen. Der Beklagte zu 1 ist in der Revisionsinstanz nicht anwaltlich vertreten. Insoweit beantragt der Kläger Erlaß eines Versäumnisurteils.

Entscheidungsgründe

A.

Da hinsichtlich des Beklagten zu 1 nur eine einseitige mündliche Verhandlung stattgefunden hat, ist über die Revision des Klägers insoweit durch Versäumnisurteil zu entscheiden (BGHZ 37, 79, 81).

Das vorliegende Urteil beruht allerdings, wie sich aus den nachfolgenden Ausführungen zur Sache ergibt (unten B), inhaltlich nicht auf der Säumnis des Beklagten zu 1 in dem Sinne, daß ihm eine gesetzliche Säumnisfolge zugrunde läge (vgl. §§ 331, 542 ZPO). Es wäre vielmehr nach dem derzeitigen Sach- und Streitstand inhaltlich ebenso ergangen, wenn der Beklagte zu 1 nicht säumig gewesen wäre, sondern eine zweiseitige streitige mündliche Verhandlung stattgefunden hätte.

B.

Die Revision des Klägers ist unbegründet.

Teil 1: Der Grundbuchberichtigungsanspruch

I.

Das Berufungsgericht hat die Auflassung des Grundstücks an die Beklagten als wirksam und die - unterstellte - ursprüngliche Formnichtigkeit des Vertrages gemäß § 313 Satz 2 BGB als geheilt angesehen.

II.

Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg:

1. Es kann für die Entscheidung offen bleiben, ob die Beklagten trotz der am 15. März 1978 erfolgten Eintragung der Eheleute Angenend im Grundbuch als Eigentümer des vom Kläger für sich in Anspruch genommenen Grundstücks für die Bewilligungsklage passiv legitimiert sind (die Grundbucheintragung ist möglicherweise vor der Rechtshängigkeit der Klage erfolgt, vgl. § 265 ZPO); denn ein Anspruch gegen die Beklagten entfällt jedenfalls aus anderen Gründen.

2. Das Berufungsgericht hat im Ergebnis zutreffend eine wirksame Auflassung des Grundstücks an die Beklagten angenommen. Zwar kommt es für die Frage nach der Wirksamkeit der Auflassung und damit nach der Richtigkeit oder

Unrichtigkeit des Grundbuches nicht darauf an, ob der Kaufvertrag zwischen den Parteien nach § 313 Satz 2 BGB geheilt worden ist. Entscheidend ist vielmehr, ob das Eigentum vom Kläger auf die Beklagten übergegangen ist. Hierzu waren nur Auflassung und Eintragung erforderlich. Die Auflassung ist von den Parteien im notariell beurkundeten Vertrag vom 4. Juni 1972 erklärt worden. Sollte der Kaufvertrag entsprechend dem Vortrag des Klägers zur Beurkundung des Kaufpreises formnichtig gewesen sein, so würde diese Nichtigkeit nicht auch die Auflassung erfaßt haben. Die in einem zum Schein geschlossenen Kaufvertrag enthaltene Auflassungserklärung wird in der Regel zwecks Durchführung des wirklich gewollten Vertrages abgegeben, so daß insoweit § 139 2. Halbsatz BGB eingreift (vgl. RGZ 103, 295, 302; 104, 102, 296; 114, 351, 353). Daß im vorliegenden Fall ausnahmsweise die Auflassung nur zur Durchführung des Scheingeschäftes erklärt worden wäre, ist weder vom Berufungsgericht festgestellt, noch von den Parteien vorgetragen und von der Revision als übergangen gerügt worden.

Die erklärte Auflassung bedurfte jedoch nach § 2 GrdstVG der behördlichen Genehmigung. Die von der Landwirtschaftskammer erteilte Genehmigung des beurkundeten Vertrages erfaßte die zur Durchführung des verdeckten Vertrages erklärte Auflassung nicht. Der in Wahrheit gewollte Vertrag ist der Genehmigungsbehörde nicht mitgeteilt worden, und die Genehmigung konnte sich deshalb auch nicht auf ihn beziehen. Sie betraf nur den vorgelegten Vertrag und konnte sich folglich nicht gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 GrdstVG auf die zum gewollten Vertrag erklärte

Auflassung auswirken (vgl. Wöhrmann, GrdstVG § 2 Rdn. 34; Ehrenforth, GrdstVG und RSG, § 2 GrdstVG Anm. 3; Treutlein/Crusius, GrdstVG S. 16, 77; vgl. auch zum Wohnsiedlungsgesetz Senatsurteil vom 14. Mai 1958, V ZR 260/56 = LM § 4 WohnsiedlG Nr. 6).

Die zur Erfüllung des gewollten Vertrages erklärte Auflassung ist jedoch nach § 7 Abs. 3 GrdstVG wirksam.

Besteht nach dieser Vorschrift die aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsgeschäfts vorgenommene Eintragung einer Rechtsänderung ein Jahr, so gilt das Rechtsgeschäft als genehmigt, es sei denn, daß vor Ablauf der Jahresfrist ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen oder ein Antrag auf Berichtigung des Grundbuches oder ein Antrag oder ein Ersuchen auf Eintragung eines Widerspruchs gestellt worden ist. Die Beklagten sind am 3. Januar 1973 als Miteigentümer in das Grundbuch eingetragen worden. Seit dieser Eintragung ist mehr als ein Jahr vergangen, ohne daß Umstände eingetreten sind, die der Genehmigungswirkung des § 7 Abs. 3 GrdstVG entgegenstehen könnten.

Die Revision meint nun, § 7 Abs. 3 GrdstVG gelte nur zugunsten gutgläubiger Dritter und finde keine Anwendung im Verhältnis der Parteien des genehmigungsbedürftigen Veräußerungsgeschäftes zueinander.

Diese Auffassung findet im Gesetz jedoch keine Grundlage. Der Wortlaut der Bestimmung enthält eine solche Einschränkung nicht. Sinn der Vorschrift ist es, nach dem Ablauf einer gewissen Zeit über die Wirksamkeit des Veräußerungsge-

schäftes und die Richtigkeit des Grundbuches Gewißheit zu verschaffen und damit den Rechtsfrieden zu gewährleisten (vgl. Bericht Walter, BT-Drucks. II, 2635 S. 7; Pikalo/Bendel, GrdstVG § 7 G I 1; Ehrenforth, aaO § 7 GrdstVG Anm. 5; Lange, GrdstVG 2. Aufl. § 7 Anm. 5). Dies sollte gerade auch für Fälle gelten, in denen die Genehmigungspflicht selbst zweifelhaft ist (vgl. Ehrenforth, aaO § 7 GrdstVG Anm. 5; Vorwerk/von Spreckelsen, GrdstVG § 7 Rdn. 31) oder das Genehmigungsverfahren noch anhängig ist (Herminghausen aaO S. 167). Wirksamkeit soll demgemäß auch das Verfügungsgeschäft zwischen den Parteien selbst erhalten. Gutgläubige Dritterwerber sind durch die Gutgläubensvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches ohnehin ausreichend geschützt. Es ist auch kein Grund ersichtlich, die Vorschrift in den sogenannten Schwarzkauffällen nicht anzuwenden (vgl. Pikalo/Bendel, aaO § 7 Anm. G I 1, G III 2; Pikalo hat diese Ansicht allerdings in dem im vorliegenden Fall im Auftrag des Klägers erstatteten Gutachten aufgegeben; Treutlein/Crusius, GrdstVG § 2 b cc; Ehrenforth, aaO § 7 GrdstVG Anm. 5; a.A. Then, Das Recht des Verkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unter Lebenden nach dem Grundstückverkehrsgesetz, Diss. 1964, S. 232). Bei dem Genehmigungserfordernis handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkung, die dem öffentlichen Interesse - Verbesserung und Kontrolle der Agrarstruktur - dient (vgl. Haegele, Beschränkungen im Grundstücksverkehr 3. Aufl. Rdn. 51; Pikalo/Bendel aaO § 9 G I 1; vgl. auch BVerfGE 21, 73, 86). Auf die durch die Kontrollmöglichkeit im Genehmigungsverfahren geschaffene Einflußnahme des Staates wird aus Gründen der Rechtssicherheit im Privatrechtsverkehr unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 3 GrdstVG verzichtet. Im Hinblick auf die mit Ein-

führung der Vorschrift bezweckte Rechtssicherheit kann es keinen Unterschied machen, ob die Parteien es versäumt haben, eine Genehmigung einzuholen, oder ob sie bewußt die Unwirksamkeit der Genehmigung veranlaßt haben.

Diesem Ergebnis steht auch nicht die zur Wohnsiedlungsgenehmigung ergangene Entscheidung des Senats vom 28. Juni 1968, V ZR 77/75 = NJW 1968, 1928, der ebenfalls ein Schwarzkauf zugrunde lag, entgegen. Jene Entscheidung betraf die Rechtslage beim Wegfall des Genehmigungserfordernisses gemäß § 186 Abs. 1 Nr. 10 BBauG, während es hier um die Anwendbarkeit einer Vorschrift geht, die im Interesse der Rechtssicherheit das Vorliegen einer Genehmigung fingiert. Das Wohnsiedlungsgesetz sah gerade keine Heilungsmöglichkeit bei fehlender Genehmigung ähnlich dem § 7 Abs. 3 GrdstVG vor.

Vorliegend gilt mithin die zum wirklich gewollten Vertrag zwischen den Parteien erklärte Auflassung gemäß § 7 Abs. 3 GrdstVG als genehmigt. Das Grundbuch war daher richtig.

Teil 2: Der Anspruch auf Rückübereignung des Grundstücks

I.

Das Berufungsgericht hat zutreffend einen mangels Beurkundung des wirklich gewollten Kaufpreises zwischen den Parteien formnichtigen Vertrag gemäß § 313 Satz 2 BGB als geheilt angesehen. Die notwendige Auflassung war wirksam erklärt (vgl. hierzu die obigen Ausführungen zu A. 2.), die Beklagten sind als Eigentümer ins Grundbuch einge-

tragen worden. Die für den Kaufvertrag nach § 2 GrdstVG erforderliche Genehmigung ist aus den gleichen Gründen wie oben zur Auflassung dargelegt nach § 7 Abs. 3 GrdstVG als erteilt anzusehen.

II.

Das Berufungsgericht hat dem vom Kläger unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage geltend gemachten Anspruch den Erfolg versagt. Es hat hierzu ausgeführt, die Errichtung des Freizeit- und Ferienzentrums durch die Beklagten sei nicht Geschäftsgrundlage der betroffenen Vereinbarung gewesen.

Dies hält im Ergebnis den Angriffen der Revision stand:

1. Einem Rückübertragungsanspruch würde allerdings nicht ohne weiteres entgegenstehen, daß die Beklagten das Grundstück inzwischen weiterveräußert haben (vgl. BGHZ 62, 388, 393).

2. Soweit die Revision rügt, das Berufungsgericht habe einen Wegfall der Geschäftsgrundlage mit der Begründung verneint, die Parteien hätten bewußt davon abgesehen, die Errichtung des Freizeit- und Ferienzentrums im Vertrag zu regeln, um dessen Genehmigung nicht zu gefährden, wäre eine derartige Begründung allerdings rechtsfehlerhaft. Geschäftsgrundlage sind nämlich die nicht zum Vertragsinhalt

gemachten Umstände, von deren Eintritt oder Vorliegen die Parteien - oder für die andern erkennbar mindestens eine Partei - ausgehen und auf denen sich ihr Geschäftswille aufbaut. Eine derart fehlerhafte Erwägung war aber für die Verneinung des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht entscheidend. Den Ausführungen des Berufungsgerichts ist nämlich die Feststellung zu entnehmen, daß nach den Vorstellungen der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Pläne für die Errichtung eines Freizeit- und Ferienzentrums nicht mit Sicherheit zu verwirklichen sein würden. Das Berufungsgericht konnte bei dieser Sachlage ohne Rechtsfehler die Nichtaufnahme einer Vereinbarung über die Errichtung eines Freizeit- und Ferienzentrums und die Art und Weise der Beteiligung des Klägers daran als Indiz dafür werten, daß der Fortbestand des Vertrages nicht von der Verwirklichung der Pläne abhängig gemacht worden ist. Das Berufungsgericht hat im übrigen auf den besonders engen zeitlichen Zusammenhang der Vereinbarung mit der drohenden Zwangsversteigerung hingewiesen und insgesamt den Schluß gezogen, daß nicht die Errichtung des Freizeit- und Ferienzentrums Grundlage der Verhandlungen zwischen den Parteien war, sondern daß es ihnen darauf ankam, die Versteigerung des Anwesens zu verhindern. Diese Gesamtwertung des klägerischen Vortrages im Hinblick auf die Geschäftsgrundlage läßt einen Rechtsfehler des Berufungsgerichts nicht erkennen.

C.

Ist aber weder ein Berichtigungs- noch ein Rück-
übereignungsanspruch des Klägers gegeben, so steht ihm
auch kein Schadensersatzanspruch wegen der zwischenzeit-
lichen Veräußerung der Grundstücksanteile durch die Be-
klagten zu. Der diesbezügliche Feststellungsantrag ist
daher ebenfalls zu Recht zurückgewiesen worden.

Die Revision war mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO
zurückzuweisen.

Hill

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Räfle