

V ZR 236/62

Verkündet
am 28. Oktober 1964
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

14
2186 044

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

des Landwirts Johann B [REDACTED] in
P [REDACTED], Kreis L [REDACTED], Haus Nr. [REDACTED] 0/0,

Klägers, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Landwirt Matthias W [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Maria W [REDACTED] geb. B [REDACTED],
beide in P [REDACTED], Kreis L [REDACTED], Haus Nr. [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 28. Oktober 1964 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock,
Dr. Freitag, Offterdinger und Dr. Grell für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil
des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München
mit dem Sitz in Augsburg vom 7. August 1962 aufge-
hoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen,
dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision
übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der ledige Kläger, ein Bruder der beklagten Ehefrau, verkaufte in notarieller Urkunde vom 15. Juli 1958 unter gleichzeitiger Erklärung der Auflassung sein landwirtschaftliches Anwesen Haus Nr. [REDACTED] in P [REDACTED] mit Ausnahme der Grundstücke Plan Nr. 3114 und 3203 an die Beklagten. Mitverkauft wurden ein Heuaufzug und eine Dreschmaschine. Der nach der notariellen Urkunde sofort zur Zahlung fällige Kaufpreis von 15 000 DM war in Höhe von 12 000 DM schon früher bezahlt worden. Die restlichen 3 000 DM wurden am 20. Juli 1958 bezahlt. Die Beklagten übernahmen ferner den das verkaufte Anwesen einschließlich der beiden nicht mitverkauften Grundstücke betreffenden Lastenausgleich, der sich nach einer Auskunft des Finanzamts L [REDACTED] vom 17. Juli 1959 für den 15. Juli 1958 auf 582,35 DM belief.

Mit der Behauptung, der Kaufvertrag vom 15. Juli 1958 sei nichtig, weil eine Einigung über den Kaufpreis nicht bestanden habe und die von den Beklagten übernommene Verpflichtung zur Mitarbeit auf dem Anwesen W [REDACTED]-G [REDACTED] (das der Kläger mit dem von den Beklagten erhaltenen Kaufpreis erwerben wollte) nicht beurkundet worden sei, hat der Kläger beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, das Anwesen Haus Nr. [REDACTED] in P [REDACTED], mit Ausnahme der Grundstücke Plan Nr. 3114 und 3203, zu räumen und an den Kläger herauszugeben Zug um Zug gegen Rückzahlung eines Betrags von 15 000 DM, abzüglich einer angemessenen, der Höhe nach in das Ermessen des Gerichts gestellten Entschädigung für die Nutzung des Anwesens durch die Beklagten seit 20. Mai 1958,

- 3 -

hilfsweise,
die Beklagten weiter zu verurteilen, in die Rück-
gängigmachung der in der Urkunde vom 15. Juli 1958
erklärten Auflassung einzuwilligen.

Die Beklagten haben beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie haben sich darauf berufen, daß der beurkundete
Kaufpreis von 15 000 DM vereinbart worden sei; von ihrer Mit-
hilfe auf dem Anwesen W [REDACTED]-G [REDACTED] habe der Kläger nur
in dem Sinne gesprochen, daß sie dafür seine Maschinen mit-
benutzen könnten.

Das Landgericht hat beiden Klageanträgen stattgegeben.
Es hat lediglich von dem Abzug einer Nutzungsentschädigung
abgesehen, weil diese durch die Zinsenschuld des Klägers
ausgeglichen sei.

Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit seiner Revision erstrebt der Kläger die Wiederher-
stellung des Urteils des Landgerichts. Die Beklagten bean-
tragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht stellt auf Grund der eigenen
Erklärungen des Klägers in dem vorliegenden Rechtsstreit
und in dem Genehmigungsverfahren vor dem Bauerngericht, die
es überdies durch die Beweisaufnahme vor dem Landgericht als
bestätigt erachtet, fest, daß die Parteien sich über einen



Kaufpreis von 30 000 DM einig gewesen seien und einen geringeren Kaufpreis nur deshalb hätten beurkunden lassen, um den wirklich vereinbarten Kaufpreis zur Ersparung höherer Gebühren und einer höheren Grunderwerbsteuer zu verdecken. Hieraus folgt das Berufungsgericht, daß nach der Vorschrift des § 4 der Grundstückspreisverordnung vom 7. Juli 1942, die nach § 2 Nr. 1 der Verordnung PR Nr. 75/52 vom 28. November 1952 für solche bebaute Grundstücke, die ganz oder teilweise den Zwecken eines landwirtschaftlichen Betriebs oder sonst landwirtschaftlichen Zwecken dienen, in Geltung geblieben sei, der beurkundete Kaufpreis von 15 000 DM als vereinbart gelte.

Was die von dem Kläger behauptete Verpflichtung der Beklagten zur Mithilfe auf dem Anwesen W [REDACTED]-G [REDACTED] anbetrifft, so ist das Berufungsgericht der Auffassung, der Kläger habe zwar durch die Zeugen B [REDACTED] und T [REDACTED] (oder V [REDACTED]) bewiesen, daß die Beklagten ihm bei den im April 1958 geführten Verhandlungen ihre Mithilfe zugesagt hätten. Damit sei aber, so führt das Berufungsgericht aus, nicht bewiesen, daß diese Mithilfe zur Zeit der Beurkundung am 15. Juli 1958 von den Parteien als Teil der Gegenleistung der Beklagten für die Überlassung des Anwesens des Klägers betrachtet worden sei und nicht, wie die Beklagten behaupten, als Bedingung des Klägers für die von ihm zugesagte leihweise Überlassung seiner Maschinen.

2. Die von dem Berufungsgericht aus seinen Feststellungen gezogene Schlußfolgerung, es gelte nach § 4 GrundstückspreisVO in der Fassung der Verordnung PR Nr. 75/52 vom 28. November 1952 der in der Urkunde vom 15. Juli 1958 niedergelagte Kaufpreis von 15 000 DM als vereinbart, ist mit Rücksicht darauf, daß die durch § 186 Abs. 1 Nr. 65 BBauG erfolgte Aufhebung der Grundstückspreisverordnung keine rückwirkende Kraft hat (Urteil des Senats vom 8. Februar 1961,

V ZR 118/59, LM § 4 PreisüberwVO Nr. 11 = MDR 1961/401) frei von Rechtsirrtum. Das wird von der Revision auch nicht angegriffen. Sie macht dem Berufungsgericht jedoch zum Vorwurf, es habe nicht geprüft, ob die Beklagten den Kläger nicht zu dem von ihnen angeregten Vorgehen (der Beurkundung eines geringeren als des vereinbarten Kaufpreises) mit dem Vorsatz bestimmt hätten, sich einen rechtswidrigen Vermögensvorteil zu verschaffen.

Die Rüge ist begründet. Nach der Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 22. April 1959, V ZR 159/57, LM § 4 PreisüberwVO Nr. 8 = NJW 1959, 1319), auf welche die Revision sich auch bezieht, wird im Falle einer durch unerlaubte Handlung des Käufers erzielten Abschlußbereitschaft des Verkäufers durch die Vorschrift des § 4 GrundstückspreisVO ein auf Rückgängigmachung des Kaufvertrags lautender Schadensersatzanspruch nicht ausgeschlossen. Ein solcher Schadensersatzanspruch wäre hier dann gegeben, wenn die Beklagten den Kläger zu der Beurkundung eines niedrigeren als des tatsächlich vereinbarten Kaufpreises in der Absicht bestimmt hätten, sich später darauf zu berufen, daß sie nach § 4 GrundstückspreisVO nur den beurkundeten Kaufpreis zu bezahlen hätten. Der Revision ist darin beizutreten, daß sich eine solche Absicht aus der Aussage der Zeugin T. ergeben kann, der Vorschlag zur unrichtigen Beurkundung des Kaufpreises sei von dem beklagten Ehemann ausgegangen, der Kläger habe sich zunächst mit dem Hinweis, daß dies strafbar sei, geweigert, hierbei mitzuwirken und der beklagte Ehemann habe diese Bedenken des Klägers mit dem Bemerkten zerstreut, es werde bestimmt nichts aufkommen und : er werde dem Kläger eine solche Sicherheit geben, daß überhaupt nichts passieren könne. In diesem Zusammenhang kann auch, wie der Revision weiter zu folgen ist, der unter Beweis gestellte Vortrag der Beklagten

in ihrem Schriftsatz vom 25. Juli 1962 von Bedeutung sein, die beklagte Ehefrau habe schon am Tag nach der Beurkundung des Kaufvertrags geäußert, dem Kläger hätten sie "schon in den Schuh neingeholfen, daß er protokolliert".

Ohne eine weitere tatrichterliche Würdigung kann deshalb ein Schadensersatzanspruch des Klägers auf Rückgängigmachung des Kaufvertrags nicht ausgeschlossen werden. Rechtliche Bedenken hinsichtlich der gestellten Anträge bestehen, wie der Revision zuzugeben ist, nicht. Da die Beklagten noch nicht als Eigentümer des gekauften Anwesens eingetragen sind, wäre der Antrag auf die Verurteilung der Beklagten zur Einwilligung in die Rückgängigmachung der Auflassung zu richten. Diesen Antrag hat aber der Kläger gestellt. Er ist zwar nur als Hilfsantrag bezeichnet. Der Kläger hat jedoch in der Berufungsbeantwortung mit näherer Begründung dargetan, daß damit nicht ein echter Hilfsantrag, sondern ein zusätzlicher Antrag gemeint ist. Dies ergibt sich auch schon daraus, daß mit dem Antrag eine weitere Verurteilung der Beklagten begehrt wird.

3. Die Revision greift auch mit Erfolg die Auffassung des Berufungsgerichts an, es sei nicht bewiesen, daß die in Frage stehende Mithilfe der Beklagten zur Zeit der Beurkundung am 15. Juli 1958 von den Parteien als Teil der Gegenleistung der Beklagten für die Überlassung des Anwesens des Klägers betrachtet worden sei. Das Berufungsgericht hat hierbei, wie die Revision mit Recht rügt, die eigene Erklärung des beklagten Ehemannes vor dem Bauerngericht am 23. Juli 1959, auf die der Kläger in seinem Schriftsatz vom 25. Juli 1962 auch Bezug genommen hat, außer Betracht gelassen, der Kaufpreis sei auch deshalb so niedrig festgesetzt worden, weil der Kläger mit den Beklagten (auf dem Anwesen W [REDACTED]-G [REDACTED]) habe weiterwirtschaften wollen. Wenn auch der Revision darin nicht beigetreten werden kann, hieraus gehe einwandfrei und

unmißverständlich hervor, daß die Zusammenarbeit mit der leihweisen Überlassung von Maschinen nichts zu tun gehabt habe, so konnte das Berufungsgericht die in Frage stehende Erklärung des beklagten Ehemannes doch nicht ohne Verletzung des § 286 ZPO ungewürdigt lassen.

4. Das angefochtene Urteil war somit aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen war.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Offterdinger

Dr. Grell