

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 15/79

URTEIL

Verkündet am

16. Mai 1980
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Dirk Hendrik V[REDACTED], Z[REDACTED]seweg [REDACTED],
G[REDACTED]/N[REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelfer:

Rechtsanwälte Lothar K[REDACTED] und H. Peter T[REDACTED],
K[REDACTED]allee [REDACTED], D[REDACTED]

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. die Hausfrau Gertrud Maria Di[REDACTED] geb. H[REDACTED],
 2. die Sport- und Gymnastiklehrerin Annette Di[REDACTED],
 3. den Lehrling Stephan Di[REDACTED],
 4. den Schüler Hanno Di[REDACTED],
- alle wohnhaft Fritz-M[REDACTED]-Weg [REDACTED], M[REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Mai 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 27. Dezember 1978 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es der Anschlußberufung der Beklagten gegen das Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 12. Juli 1978 stattgegeben hat.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 8. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten sind Eigentümer der im Grundbuch des Amtsgerichts Düsseldorf von Heerdt Blatt 6608 verzeichneten Grundstücke Flur 46, Flurstücke 337 und 339. Der Grundbesitz ist mit einem Erbbaurecht und einem Vorkaufsrecht zugunsten des Erbbauberechtigten belastet. Inhaber des Erbbaurechtes waren die Architekten Bernds und H[REDACTED]. Nach den zwischen den Erbbauberechtigten und den Beklagten getroffenen Vereinbarungen sollte der

- 3 -

Heimfall bei einem Rückstand mit der Zahlung des Erbbauzinses von mehr als zwei Jahren geltend gemacht werden können.

In einem gegen die ursprünglichen Erbbauberechtigten gerichteten Zwangsvollstreckungsverfahren wurde das Erbbaurecht zwangsversteigert. Den Zuschlag erhielt der Kaufmann M. für ein Gebot von 8 050 000 DM. Der Kläger, der von M. im Zwangsversteigerungsverfahren überboten worden war, bemühte sich, das Erbbaurecht unter Ausschaltung des Erstehers M. zu erwerben. Aufgrund einer Beratung durch Rechtsanwalt K. glaubte der Kläger sein Ziel wie folgt erreichen zu können: Im Falle eines Erwerbes des Grundstückes von den Beklagten könne der gegen die früheren Erbbauberechtigten infolge Zahlungsrückstands entstandene Heimfallanspruch gegen den Ersterher geltend gemacht werden. M. müsse also, wenn er sein Vorkaufsrecht nicht ausübe und der Heimfallanspruch nicht verjährt sei, das Erbbaurecht auf den Grundstückseigentümer übertragen.

Mit notariellem Vertrag vom 10. März 1977 verkauften die Beklagten dem Kläger die Grundstücke; gleichzeitig wurde die Auflassung erklärt. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 1 500 000 DM beurkundet. Wegen der Kaufpreiszahlung unterwarf sich der Kläger der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Urkunde. Der Vertrag enthält u.a. folgende Bestimmung:

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Der Verkäufer versichert, daß er bezüglich des ... Erbbaurechts den Heimfall geltend gemacht hat und daß der Heimfallanspruch am 31. März 1977 verjährt."

Am Tag der notariellen Beurkundung schlossen die Parteien außerdem eine schriftliche Vereinbarung. Diese lautet auszugsweise:

"Die ... (Beklagten) ... zahlen für den Fall, daß der notarielle Grundstücksvertrag über vorbezeichnetes Grundstück zwischen den vorbezeichneten Parteien durchgeführt wird, an ... (Kläger) als Ersatz für seine Aufwendungen in dieser Grundstücksangelegenheit einen Betrag von 600 000 DM (Der Kläger) ... kann die Forderung in Höhe von 600 000 DM mit dem Kaufpreisanspruch der (Beklagten) aufrechnen. Soweit das dingliche Vorkaufsrecht durch den derzeitigen Erbbauberechtigten ausgeübt wird, erhält ... (der Kläger) von den ... (Beklagten) nach Zahlung des Grundstückskaufpreises durch den Erbbauberechtigten zum Ausgleich seiner Aufwendungen in dieser Grundstücksangelegenheit einen Betrag von 400 000 DM.

Sollte durch die ... (Beklagten) der Heimfallanspruch gerichtlich geltend gemacht werden müssen, so verpflichtet sich ... (der Kläger) die Verfahrenskosten zu tragen."

Eine Klage der Verkäufer gegen den Ersteher des Erbbaurechts auf Erfüllung des Heimfallanspruches wurde rechtskräftig abgewiesen.

Der Kläger begehrt im vorliegenden Verfahren nur noch, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde vom 10. März 1977 für unzulässig zu erklären. Er hat die Beklagten aufgefordert, einer Wandlung des Kaufvertrages zuzustimmen. Im übrigen hat er vorgetragen, der Zweck

der privatschriftlichen Vereinbarung vom 10. März 1977 sei gewesen, den Erbbauberechtigten von der Ausübung des Vorkaufsrechtes abzuhalten. Der Kaufpreis für die Grundstücke habe in Wirklichkeit 900 000 DM und nicht - wie beurkundet - 1 500 000 DM betragen sollen.

Das Landgericht hat die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde vom 10. März 1977 für unzulässig erklärt und einen Feststellungsantrag des Klägers zurückgewiesen. Die Berufung des Klägers gegen die Abweisung des Feststellungsantrags ist erfolglos geblieben. Auf die Anschlußberufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage in vollem Umfange abgewiesen. Mit der Revision begehren der Kläger und seine Streithelfer Aufhebung des zweitinstanzlichen Urteils, soweit dieses der Anschlußberufung der Beklagten stattgegeben hat. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die notarielle Vereinbarung vom 10. März 1977 als wirksam angesehen. Es hat in diesem Zusammenhang ausgeführt, es lasse sich nicht feststellen, daß die notariell beurkundete Kaufpreisvereinbarung über 1 500 000 DM nur zum Schein getroffen worden sei. Der Kläger habe den Vortrag der Beklagten, bei der notariellen Beurkundung hätten die Parteien ihre Vereinbarung über eine teilweise Verrechnung des Kaufpreises mit Ansprüchen

des Klägers im Umfang von 600 000 DM unbewußt übergegangen, "nicht bestritten". Die Unvollständigkeit der Kaufpreisregelung in der notariellen Urkunde könne sowohl auf einem Versehen als auch auf Absicht beruhen. Ob dies oder jenes zutreffe, lasse sich - auch unter Berücksichtigung des Vortrages des Klägers - nicht erkennen. Es sei somit nach § 138 Abs. 3 ZPO mit dem Vortrag der Beklagten davon auszugehen, daß die Vertragsschließenden bei der notariellen Beurkundung den Kaufpreis nicht bewußt unrichtig hätten beurkunden lassen.

II.

Dieses Ergebnis hält der revisionsgerichtlichen Überprüfung nicht stand:

Nach der privatschriftlichen Vereinbarung vom 10. März 1977 sollten die Verkäufer sowohl im Falle der Durchführung des beurkundeten Kaufvertrages als auch im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Erbbauberechtigten für die Grundstücke nicht den in der notariellen Urkunde angegebenen Kaufpreis von 1 500 000 DM erhalten. Falls das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wurde, sollte der Kläger 600 000 DM abziehen dürfen; andernfalls sollten die Beklagten von dem seitens des Vorkaufsberechtigten zu zahlenden Kaufpreis von 1 500 000 DM 400 000 DM an den Kläger zahlen müssen. Weder den Feststellungen des Berufungsgerichts noch sonstigem Parteivorbringen ist zu entnehmen, daß der Kläger "in dieser Grundstücksangelegenheit" Aufwendungen in Höhe von 600 000 DM oder 400 000 DM gemacht hat und daß gegebenen-

falls die Beklagten irgendeinen Anlaß zum Aufwendungsersatz hatten. Dennoch hat das Berufungsgericht zum Vortrag des Klägers über den Scheincharakter des beurkundeten Kaufpreises die Auffassung vertreten, es sei nicht zu erkennen in welcher Weise der vom Kläger geltend gemachte Zweck, den Vorkaufsberechtigten von der Ausübung des Vorkaufsrechts abzuhalten, durch Vereinbarungen zum Kaufpreis habe erreicht werden sollen. Dies war, wie die Revision zutreffend rügt, verfahrensfehlerhaft. Das Berufungsgericht hätte der sich aufdrängenden Frage nachgehen - oder zumindest die richterliche Fragepflicht dahin erfüllen - müssen, ob der bezeichnete Vortrag des Klägers nicht so zu verstehen war, daß der Vorkaufsberechtigte durch die Beurkundung eines erheblich überhöhten, von den Vertragspartnern in Wirklichkeit nicht vereinbarten Kaufpreises von der Ausübung des Vorkaufsrechtes abgeschreckt werden sollte. Bei Zugrundelegung des so verstandenen klägerischen Vortrages sollte der Kläger, falls das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wurde, den überhöhten Betrag abziehen; bei Ausübung des Vorkaufsrechts dagegen sollten Käufer und Verkäufer den überhöhten Betrag unter sich aufteilen. Hätte das Berufungsgericht die vorerwähnte Frage geprüft, so wäre es in der Frage eines Scheingeschäfts möglicherweise zu einem anderen Ergebnis gekommen.

Der aufgezeigte Rechtsfehler zwingt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils.

III.

Der Rechtsstreit ist nicht unabhängig von dem dargelegten Verfahrensverstoß des Berufungsgerichts zur Endentscheidung reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

1. Die Annahme der Revision, auch der Heimfallanspruch gegen die früheren Erbbauberechtigten Bernds und Hanke sei Gegenstand des Kaufvertrages gewesen und die Verkäufer hafteten dementsprechend für den rechtlichen Bestand dieses Heimfallanspruches, ist unzutreffend. Die zum Inhalt des Erbbaurechts gemachte Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintritt bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall), ist als Heimfallanspruch des Grundstückseigentümers nach § 3 ErbbauVO wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, kann vom Eigentum nicht getrennt werden und ist für sich alleine unübertragbar (vgl. Staudinger/Ring, BGB 12. Aufl. Anm. zu § 3 ErbbauVO; Palandt/Bassenge, BGB 39. Aufl. § 3 ErbbauVO Anm. 1 Seite 1084). Verkauft wurde dementsprechend der im Eigentum der Beklagten stehende Grundbesitz, der mit einem Erbbaurecht belastet war, aus dem sich dann unter bestimmten Voraussetzungen ein Heimfallanspruch der Grundstückseigentümer gegen den Erbbauberechtigten ergibt. Diesen Kaufgegenstand konnten und können die Beklagten auf den Kläger übertragen. Das besagt aber nicht, daß die Verkäufer ohne weiteres auch dafür einzustehen hätten, ein geltend gemachter Heimfallanspruch könne auch durchgesetzt werden. Etwas anderes würde nur gelten, wenn die Parteien hierzu eine besondere Vereinbarung getroffen hätten.

Das Berufungsgericht hat eine derartige Vereinbarung zwischen den Parteien rechtsfehlerfrei verneint. Die in diesem Zusammenhang von der Revision erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend angesehen. Von einer näheren Begründung wird gemäß § 565 a ZPO abgesehen.

Gleiches gilt für die von der Revision im Zusammenhang mit der Verneinung eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage erhobenen Verfahrensrügen.

2. Die Beantwortung der Frage nach dem Vorliegen eines Scheingeschäfts setzt eine weitere tatrichterliche Würdigung voraus. Die Sache ist daher zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat hat dabei von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Hill

Hagen

Linden

Vogt

Räfle