

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 94/64

URTEIL

Verkündet am

7. April 1967
Hirth, Justiz-
angestellterals Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. der Witwe des Gärtnereibesitzers Otto
K [REDACTED], Emilie geb. S [REDACTED],
B [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],
2. der Ehefrau Erika B [REDACTED] geb. K [REDACTED],
B [REDACTED], Re [REDACTED]straße [REDACTED],
3. des Dipl.Ing. Dr. Erwin K [REDACTED],
St [REDACTED]-U [REDACTED], Bi [REDACTED]straße [REDACTED],
4. des Gärtnereibesitzers Helmut K [REDACTED],
B [REDACTED], F [REDACTED] Straße [REDACTED],
5. der Ehefrau Elsbeth L [REDACTED] geb. K [REDACTED],
St [REDACTED] L [REDACTED]straße [REDACTED],
6. des Kaufmanns Siegfried K [REDACTED],
H [REDACTED], Walter G [REDACTED] Straße [REDACTED],
7. der Ehefrau Ilse L ü [REDACTED] geb. K [REDACTED],
B [REDACTED] Hinter der M [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Dipl.Ing. Karl F [REDACTED] in Braun-
schweig, Gr [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. April 1967
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin
und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill
und Dr. Grell für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Braunschweig vom 7. April 1964 wird auf
Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind in ungeteilter Erbengemein-
schaft Erben des am 18. Januar 1958 verstorbenen
Gärtnereibesitzers Otto K., der als Eigen-
tümer des im Grundbuch von B. Band 87 B
Blatt verzeichneten Grundbesitzes eingetragen
war. Von dem Bestand des Grundbuchblattes sind die
Flurstücke 160/2 der Flur 4 und 2/4 der Flur 6,
nunmehr Flurstück Nr. 33 und 35 der Flur 17, zu
insgesamt 8,13 Ar am 5. Dezember 1957 nach Band 212 B
Blatt 5795 übertragen. Dort ist als Eigentümer der
Beklagte eingetragen.

Die Kläger nehmen den Beklagten auf Einwilli-
gung zu ihrer Eintragung als Eigentümer in Anspruch
und haben dazu angeführt, das Grundbuch sei unrich-
tig. Zu der Eintragung des Beklagten als Eigentümer

- 3 -

ist es auf folgende Weise gekommen: Der Erblasser hat am 16. August 1956 zu Protokoll des Notars Dr. S. [REDACTED] in Braunschweig - UR Nr. 325/56 - dem Beklagten ein bis zum 30. September 1956 befristetes Angebot gemacht, ihm die vorbezeichneten Flurstücke zum Kaufpreis von 6,- DM je qm zu verkaufen, wobei außerdem 4 000 DM für bestimmte Anlagen gezahlt werden sollten. Durch notarielle Erklärung vom 28. September 1956 - UR Nr. 363/56 des Notars Dr. S. [REDACTED] - hat der Erblasser die Annahmefrist bis zum 10. Oktober 1956 verlängert. In der notariellen Verhandlung vom 10. Oktober 1956 - UR Nr. 382/56 des Notars Dr. S. [REDACTED] - hat der Erblasser dem Beklagten an den vorbenannten Flurstücken ein Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren bestellt. Ebenfalls am 10. Oktober 1956 erteilte der Erblasser dem Beklagten eine notarielle Vollmacht - UR Nr. 383/56 des Notars Dr. S. [REDACTED] - mit folgendem Wortlaut:

"Durch einen vor dem gegenwärtigen Notar heute abgeschlossenen Vertrag habe ich mit dem Diplom-Ingenieur Karl F. [REDACTED] in E. [REDACTED], Bü. [REDACTED] weg Nr. [REDACTED] ein Erbbaurecht vereinbart. Ich bevollmächtige hierdurch den Dipl.Ing. Karl F. [REDACTED] in E. [REDACTED], Bü. [REDACTED] weg Nr. [REDACTED] hinsichtlich des dem Erbbaurecht unterliegenden Grundbesitzes alle Erklärungen wie ein Eigentümer für mich abzugeben und entgegenzunehmen. Er ist mithin voll Verfügungsberechtigt über die dem Erbbaurecht unterliegenden Grundstücke. Er ist berechtigt, die Vollmacht auf Dritte zu übertragen und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Vollmacht gilt auch über meinen Tod hinaus. Den Wert dieser Vollmacht beziffere ich mit 9 000 DM."

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



Am 15. August 1957 erklärte der Beklagte unter Bezugnahme auf das Kaufangebot des Erblassers vom 16. August 1956 und dessen Vollmacht vom 10. Oktober 1956 zu notariellem Protokoll - UR Nr. 328/57 des Notars Dr. S. [REDACTED] -, daß sein Vollmachtgeber die Annahmefrist bis zum 15. August 1957 verlängere. Unter Abänderung des Kaufpreises auf 9 000 DM nehme er das Kaufangebot in allen seinen Teilen an. Durch notarielle Erklärung vom 19. September 1957 - UR Nr. 373/57 - änderte der Beklagte zugleich für seinen Vollmachtgeber den Kaufpreis dahin ab, daß der Kaufpreis für den Plan Nr. 160/2 zu 2,49 Ar 4,50 DM und für den weiteren Teilplan 10 DM je qm betragen sollte. Am 26. September 1957 genehmigte die Stadt Braunschweig auf Grund des § 4 des Nds. Aufbaugesetzes in der Fassung vom 17. Mai 1955 und des Wohnsiedlungsgesetzes in der Fassung vom 27. September 1938 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 der Verordnung über die Preisüberwachung im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 die Veräußerung der verkauften Teilflächen "gemäß dem Vertrag vom 16.8.56 und 15.8.57 und 19.9.57". Am 14. Oktober 1957 erklärten der Beklagte und der Bürovorsteher M. [REDACTED], dem der Erblasser in dem notariellen Angebot zum Abschluß des Kaufvertrags vom 16. August 1956 Auflassungsvollmacht erteilt hatte, unter Bezugnahme auf das Angebot vom 16. August 1956, die Annahme vom 15. August 1957 und den Nachtrag vom 19. September 1957 die Auflassung der streitigen Flurstücke. Beide bewilligten und beantragten die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch. Dabei wurde der Kaufpreis mit 9 000 DM angegeben. Der Beklagte ist am 5. Dezember 1957 im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden.

Die Kläger haben die Meinung vertreten, das Grundbuchamt habe die Vollmacht vom 10. Oktober 1956 unrichtig ausgelegt. Der Beklagte

habe nach ihrem Wortlaut einen Kaufvertrag über das Grundstück nicht abschließen dürfen. Er sei daher auch nicht berechtigt gewesen, das Grundstück an sich aufzulassen und seine Eintragung im Grundbuch zu bewirken. Vorsorglich haben die Kläger Bereicherungsansprüche geltend gemacht. Sie meinen, wenn das Grundgeschäft nichtig sei, aber die Auflassung wirksam, müsse der Beklagte die Rückauflassung an die Kläger bewilligen.

Die Kläger haben beantragt, den Beklagten zu verurteilen, einzuwilligen, daß sie in ungeteilter Erbengemeinschaft als Eigentümer des Flurstücks 160/2 der Flur 4 und des Flurstücks 2/4 der Flur 6, Gemarkung Altewick in Braunschweig, in das Grundbuch eingetragen werden.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Er ist dem Vorbringen der Kläger entgegengetreten und hat insbesondere darauf hingewiesen, daß ihm die Vollmacht erteilt worden sei, damit er sich jederzeit das volle Eigentum habe verschaffen können.

Das Landgericht hat die Klage nach Beweiserhebung abgewiesen. Dagegen haben sich die Kläger mit der Berufung gewandt. Sie haben ihr erstinstanzliches Vorbringen wiederholt und insbesondere dahin ergänzt, das Landgericht habe nicht berücksichtigt, daß die Vollmacht wegen Gesetzesverstößes nichtig sei (§ 134 BGB). Mit ihr hätten die Preisvorschriften und das Grunderwerbssteuergesetz umgangen werden sollen. Deshalb habe der Beklagte auch den Kaufpreis nachträglich ermäßigt. Der Beklagte hat eine Umgehungsabsicht bestritten. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Die Kläger haben gegen das Urteil Revision eingelegt, mit der sie ihr bisheriges Begehren weiterverfolgen. Der Beklagte bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

A) Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Das Grundbuch sei nicht unrichtig. Die vom Erblasser am 10. Oktober 1956 erklärte notarielle Vollmacht habe den Beklagten zu allen rechtsgeschäftlichen Erklärungen in Bezug auf die in ihr bezeichneten Grundstücksparzellen des Erblassers und damit auch zu ihrem Verkauf an sich selbst berechtigt. Das ergebe sich eindeutig aus den Formulierungen der Vollmachtsurkunde, daß "der Beklagte hinsichtlich des dem Erbbaurecht unterliegenden Grundbesitzes" wie ein Eigentümer "alle Erklärungen abgeben" und entgegennehmen dürfe, und aus der ausdrücklich aufgenommenen Zusammenfassung "er ist mithin voll verfügungsberechtigt über die dem Erbbaurecht unterliegenden Grundstücke." Die erstinstanzliche Beweisaufnahme habe ergeben, daß es der Wille des Erblassers am 10. Oktober 1956 bei der Erteilung der Vollmacht für den Beklagten gewesen sei, auf dem Wege über das vereinbarte Erbbaurecht und die dem Beklagten gleichzeitig erteilte besondere notarielle Vollmacht die streitigen Grundstücksparzellen dem Beklagten zu verkaufen und zu übereignen. Nach der Bekundung des Zeugen Mü[REDACTED] sei der Erblasser am 10. Oktober 1956 entsprechend seinem notariellen Kaufangebot vom 16. August 1956 gewillt gewesen, die streitigen Parzellen

an den Beklagten zu verkaufen. Er habe sogar auf Vertragsabschluß gedrängt, da er vorgegeben habe, ein Teilbetrag des Kaufpreises sofort zu benötigen. Allein auf Wunsch des Beklagten sei es dann nicht zur Annahme des Kaufangebots, sondern zum Abschluß des Erbbaurechtsvertrages und der Nebenvereinbarungen einschließlich der Vollmacht gekommen. Nach dem Willen beider Parteien habe dadurch erreicht werden sollen, daß der Erblasser sofort 6 000 DM erhielt, während der Beklagte nach Klärung der Differenzen mit der Stadt wegen der Bebauung ohne weiteres in die Lage versetzt wurde, sich die Parzellen aufzulassen.

Die Vollmacht sei insbesondere nicht wegen Gesetzesverstoßes (§ 134 BGB) nichtig gewesen. Es sei nicht ersichtlich, wie durch sie in Verbindung mit dem Erbbaurechtsvertrag die Verordnung über die Preisüberwachung im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 und das Grunderwerbssteuergesetz umgangen werden sollten. Die Kläger übersähen, daß der Erbbaurechtsvertrag und auch der Kaufvertrag, wie zwischen den Parteien unstreitig sei, preisbehördlich genehmigt seien. Danach sei die vom Beklagten dem Erwerber entrichtete Gegenleistung von 9 000 DM preisbehördlich nicht beanstandet worden. Auch aus der Abänderung des Kaufvertrags in den notariellen Urkunden vom 15. August 1957 und 19. September 1957 ergebe sich kein Anhalt für eine Umgehungsabsicht, da der Gesamtkaufpreis nicht abgeändert worden sei, sondern nur der auf die beiden Teilflächen und die Bepflanzung pp. jeweils entfallende Anteil des Kaufpreises. Insoweit liege überhaupt kein Differenzpreis vor. Denn der Rest des Kaufpreises (ursprünglich 4 000 DM) habe für die auf dem Kaufgegenstand befindlichen Bäume und Bepflanzungen, den Wasser- und Stromanschluß gezahlt

werden sollen. Auch die sonst noch erforderlichen Genehmigungen seien dem Beklagten erteilt worden. Inso- weit handele es sich entgegen der Ansicht der Kläger um keinen Fall, bei dem ein an sich zulässiger wirt- schaftlicher Erfolg anstatt durch das näherliegende, aber verbotene Mittel durch ein gesetzlich statthaf- tes Rechtsgeschäft von anderer Form habe erzielt wer- den sollen. Da beide Verträge genehmigt worden seien, könne der Kaufvertrag nicht gegen die Preisvorschrif- ten verstoßen haben, so daß auch in der Bestellung des Erbbaurechts und der Erteilung der Vollmacht kein Umgehungsgeschäft gesehen werden könne. Es liege fer- ner kein Verstoß gegen das Grunderwerbssteuergesetz vor, da der Erbbaurechtsvertrag nicht durchgeführt worden sei. Hinsichtlich des Veräußerungsvertrags habe das Finanzamt die erforderliche Unbedenklichkeitsbe- scheinigung erteilt. In dem Abschluß des Erbbaurechts- vertrages auch in Verbindung mit der Vollmacht vom 10. Oktober 1956 liege kein besonderer steuerrechtlich relevanter Tatbestand.

B) 1. Die Ausführungen des Berufungsgerichts darüber, daß die Vollmacht mit dem vom Beklagten behaupteten In- halt erteilt worden, bei Abschluß der Kaufverträge noch rechtsgültig gewesen sei und der Beklagte befugtermaßen von ihr Gebrauch gemacht habe, lassen einen Rechtsirr- tum nicht erkennen und werden in der schriftlichen Re- visionsbegründung auch nicht angegriffen.

2. Die Angriffe der Revision richten sich gegen den Teil der Begründung, der einen Gesetzesverstoß (§ 134 BGB) nicht als vorliegend erachtet.

a) Die Revision meint zunächst, das Oberlandesgericht habe bei der Feststellung, eine Umgehungsabsicht habe nicht vorgelegen, übersehen, daß in der Urkunde vom 19. September 1957 nur noch ein Kaufpreis "von Summa 6 760,50 DM" vorgesehen sei. Der Beklagte habe aber nicht vorgetragen, daß die Differenz zu den von ihm gezahlten 9 000 DM nunmehr an ihn zurückzuzahlen gewesen sei. Er habe vielmehr in der Auflassungsurkunde vom 14. Oktober 1957 erneut den Kaufpreis von 9 000 DM beziffert. Dieser Sachverhalt, den das Berufungsgericht nicht gewürdigt habe, weise eindeutig darauf hin, daß die Herabsetzung des Kaufpreises in der Urkunde vom 19. September 1957 nur zum Schein erfolgt sei, um die preisbehördlichen Bestimmungen zu umgehen.

Da in Wahrheit die Weitergeltung des in der Annahmeerklärung vom 15. August 1957 genannten Preises von 9 000 DM gewollt gewesen sei, komme es darauf an, ob dieses verdeckte Rechtsgeschäft wirksam geworden sei. Die hierzu erforderliche Genehmigung sei von der Preis- und Wohnsiedlungsbehörde versagt worden. Im übrigen folge die Nichtigkeit des verdeckten Geschäfts bereits aus der Umgehungsabsicht.

Der Vertrag vom 15. August 1957 sei hinsichtlich der Preisbedingungen (8 130 DM für das Grundstück, 870 DM für die Anlagen) mit dem verschleierten Rechtsgeschäft, dem die behördliche Genehmigung versagt worden und das daher nichtig sei, identisch. Ebensowenig könnte sich der Beklagte darauf berufen, daß nach § 4 GrdStPrVO der beurkundete geringere Kaufpreis als vereinbart gelte; denn ein Vertrag dieses Inhalts wäre durch die ihm erteilte Vollmacht nicht gedeckt.

Zusätzlich rügt die Revision Verletzung des § 139 ZPO mit dem Hinweis, der ganze Hergang mit der Änderung des Vertrags (durch die Urkunde vom 19. September 1957) und der Vortrag des Beklagten im Schriftsatz vom 10. August 1961 S. 3 hätten das Berufungsgericht veranlassen müssen, die Parteien über die Stellungnahme der Genehmigungsbehörde zum ursprünglichen Vertrag vom 16.8.56/15.8.57 zu befragen. Dann hätte sich ergeben, daß die Stadt als Genehmigungsbehörde die Genehmigung zu dem Vertrage mit dem Preis von 9 000 DM ausdrücklich abgelehnt hatte. Beiziehung der Stadtakten hätte das bestätigt.

b) Die Angriffe haben keinen Erfolg.

Die Revision geht zwar zutreffend davon aus, daß die am 26. September 1957 erteilte Genehmigung der Preis- und Wohnsiedlungsbehörde den Verkauf zu den in der Urkunde vom 19. September 1957 enthaltenen Bedingungen betraf. Im Gegensatz zur Auffassung der Kläger hat jedoch das Berufungsgericht festgestellt, daß nicht der Gesamtkaufpreis, sondern nur der auf die beiden Teilflächen und auf die Bepflanzung und die Anlagen jeweils entfallende Anteil des Kaufpreises abgeändert wurde und "kein Differenzpreis" vorliegt. Diese Feststellung ist rechtsfehlerfrei getroffen.

Unstreitig betrug die vom Beklagten an den Verkäufer entrichtete Gegenleistung 9 000 DM; sie war nach den Ausführungen des Oberlandesgericht gleichermaßen im Vertrag vom 15. August 1957 wie auch in der Abänderung vom 19. September 1957 festgelegt. Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht dabei als Entgelt im Sinne des § 1 GrdstPrVO alles angesehen, was nach dem Willen der Vertragspartner zur Gegenleistung

des Käufers gehört und nicht nur das, was die Vertrags-
teile etwa selbst als Kaufpreis bezeichnet haben (vgl.
Senatsurteil vom 13. Juli 1966, V ZR 9/64 S. 7, 8). Die
Abänderung vom 19. September 1957 hat das Berufungsge-
richt nur auf die Einsatzpreise für die beiden Teilflä-
chen, die Bepflanzung und die Anlagen bezogen. Ursprüng-
lich hatte der Erblasser einen Preis von 60 DM je qm und
4 000 DM für Aufwuchs und Anlagen verlangt. Im Vertrag
vom 15. August 1957 ist ein Preis von 10 DM je qm zugrunde
gelegt und demgemäß die Entschädigung für Aufwuchs und An-
lagen niedriger bemessen worden. Da die Kaufflächen aus
Straßenland und Baugrund bestanden und die Preisbehörde
nur bereit war, für das B a u l a n d einen Preis von
10 DM je qm zu genehmigen, erfolgte die Abänderung in
der Urkunde vom 19. September 1957 dahin, daß für das
Straßenland ein Preis von 4,50 DM, für das Bauland ein
solcher von 10 DM je qm angenommen wurde. Demzufolge
errechnete sich bei einem unveränderten gesamten Entgelt
von 9 000 DM die Entschädigung für Aufwuchs und Anlagen
auf 2 240 DM. In der Auflassungsverhandlung vom 14. Okto-
ber 1957 ist der Kaufpreis im Sinne der Gesamtleistung
des Beklagten mit 9 000 DM angegeben. Die wechselnden
Absprachen der Vertragspartner über die Einsatzpreise
sind der Preisbehörde zur Kenntnis gebracht worden.
Sie hat sich mit der letzten Fassung vom 19. September
1957 einverstanden erklärt und das Vertragswerk geneh-
migt. Bei dieser Sachlage kann keine Rede davon sein,
daß das Berufungsgericht die Feststellung, die Vertrags-
partner hätten keine Umgehungsabsicht gehegt, irrtümlich
getroffen hat. Es hat in rechtlich nicht zu beanstanden-
der Weise in der Urkunde vom 19. September 1957 keine Er-
klärungen erblickt, die eine Ermäßigung des Gesamtpreises,
d.h. des Entgelts im Sinne des § 1 GrdstPrVO, zum Inhalt
hatten. Die Vertragspartner haben all ihre Bedingungen
offengelegt. Der Tatrichter hat keinen Anhalt dafür gefun-

den, daß sie unter solchen Umständen ein Verbot umgehen wollten. Bereits hieraus folgt, daß das Oberlandesgericht den Vertrag vom 19. September 1957 ohne Rechtsverstoß nicht als Scheingeschäft gewertet hat. Ein solches Geschäft (§ 117 BGB) liegt nur vor, wenn die Partner einverständlich lediglich den äußeren Schein des Abschlusses eines Rechtsgeschäfts hervorrufen, dagegen die mit dem Geschäft verbundene Rechtswirkung nicht eintreten lassen wollen. Es setzt deshalb voraus, daß den Partnern der Geschäftswille fehlt (BGHZ 36, 84, 88). So liegt es hier nicht. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben der Erblasser und der Beklagte den Kauf zu den Bedingungen der Urkunde vom 19. September 1957 gewollt, um die Zustimmung der Preisbehörde zum Kaufgeschäft zu erhalten. Alles, was die Revision sonst noch über die Nichtigkeit des "verschleierte[n] Rechtsgeschäfts, dem die behördlichen Genehmigungen versagt worden sind" und zu § 4 GrdstPrVO vorträgt, geht hiernach ins Leere. Dabei ist zum Vortrag der Revisionskläger, die Preisbehörde habe die Genehmigung "des in der Annahmeerklärung vom 15. August 1957 genannten Kaufpreises von 9 000 DM" versagt, zu bemerken, daß es sich insoweit um neues tatsächliches Vorbringen handelt. Die Kläger können in der Revisionsinstanz nach § 561 Abs. 1 ZPO damit nicht gehört werden. Das Oberlandesgericht war auch nach § 139 ZPO nicht verpflichtet, die anwaltlich vertretenen Kläger über die Stellungnahme der Genehmigungsbehörde zum "ursprünglichen Vertrag" zu befragen, zumal der Kläger zu 3) in der von den Klägern in Bezug genommenen Begründung seiner weiteren Beschwerde gegen den Beschluß des Landgerichts Braunschweig vom 2. August 1958 von "Schwierigkeiten hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises im Hinblick auf die erforderliche preisrechtliche Genehmigung"

gesprochen, aber nichts von einer förmlichen Beanstandung im Sinne der Grundstückspreisverordnung hat verlauten lassen und die Kläger selbst in der Berufungsbeantwortung nur angeführt haben, der Beklagte habe sich bei der Preisbehörde nach dem genehmigungsfähigen Preis erkundigt.

II.

Die Ausführungen des Oberlandesgerichts dazu, daß der Beklagte die Auflassung und Eintragung als Eigentümer nicht ohne rechtlichen Grund, sondern im Hinblick auf den wirksam zustandegewordenen Kaufvertrag mit dem Erblasser erlangt hat und den Klägern deshalb auch kein Anspruch nach §§ 812 Abs. 1 Satz 1, 818 Abs. 1 BGB zustehe, begegnen keinen rechtlichen Bedenken. Die Revision greift das Berufungsurteil insoweit auch nicht an.

III.

Da das angefochtene Urteil keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Kläger erkennen läßt, muß das Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Hill

Dr. Grell