

89. Wird ein wegen unrichtiger Angabe des Kaufpreises in der notariellen Urkunde nichtiger Kaufvertrag über ein Grundstück wirksam, wenn in der Urkunde gleichzeitig die Auflassung erklärt ist und auf Grund dieser Auflassung die Eintragung des Käufers als Eigentümers in das Grundbuch erfolgt?

V. Zivilsenat. Ur. v. 22. April 1922 i. S. W. (Rl.) w. L. (Bekl.)
V 553/21.

I. Landgericht Duisburg. — II. Oberlandesgericht Düsseldorf.

In notarieller Urkunde vom 13. Januar 1919 haben die Parteien erklärt, daß die Klägerin dem Beklagten ihre Hausbesitzung mit dem Mobiliar verkaufe und dieser sie von ihr kaufe, daß der Kaufpreis auf 50000 *M* vereinbart sei, und zwar auf 40000 für das Grundstück und 10000 für das Mobiliar; unter Nr. 4 heißt es sodann: „Die Erschienenen sind darüber einig, daß das Eigentum an dem verkauften Grundstück auf L. (Bekl.) übergehen soll. Witwe Emil W. (Rl.) bewilligt hierdurch, daß L. als neuer Eigentümer dieses Grundstücks in das Grundbuch eingetragen werde. L. bittet, die Eigentumsänderung in das Grundbuch einzutragen. Die Auflassung erfolgt auf Grund vorstehenden Vertrags.“ Der Beklagte wurde daraufhin als Eigentümer des Grundstücks in das Grundbuch eingetragen; auch ist ihm das Grundstück mit dem Mobiliar übergeben. Die Klägerin verlangt mit der Klage Verurteilung des Beklagten zur hypothekensfreien Zurückübertragung und Rückauflassung des Grundstücks gegen Rückzahlung des Kaufpreises von 62500 *M*, und zur Rückgabe des Mobiliars gegen Zahlung von 10000 *M*. Das Landgericht entsprach dem Klageantrag, das Oberlandesgericht wies die Klage ab. Die Revision wurde zurückgewiesen.

Gründe:

Die Klägerin stützt ihren Klagenanspruch auf die Behauptung, daß der in der notariellen Verkaufsurkunde angegebene Kaufpreis für das Grundstück im Einverständnis beider Parteien unrichtig angegeben worden sei und in Wirklichkeit nicht 40 000, sondern 62 500 *M* betragen habe und daß deshalb der Kaufvertrag sowie die in der gleichen notariellen Urkunde erklärte Auflassung nichtig sei. Das Landgericht hat als bewiesen angesehen, daß der Kaufpreis für das Grundstück in Wirklichkeit nicht 40 000, sondern 62 500 *M* betragen habe und angenommen, daß die im beiderseitigen Einverständnis erfolgte Angabe eines geringeren als des wirklichen Kaufpreises eine Scheinerklärung darstelle, die nach § 117 Abs. 1 BGB. nichtig sei, woraus, da der Kaufpreis einen wesentlichen Bestandteil des Kaufvertrags bilde, die Nichtigkeit des Kaufvertrags über das Grundstück folge. Das Landgericht hat weiter ausgeführt, aus der Nichtigkeit des Kaufgeschäfts folge noch nicht die Nichtigkeit des Erfüllungsgeschäfts, der Auflassung; denn diese sei von den Parteien ernstlich gemeint gewesen und habe ihrem Willen entsprochen, ihre Ungültigkeit würde ihrem Willen geradezu widersprochen haben; zu einer unmittelbaren Anwendung des § 139 BGB. sei kein Raum, weil dieser nicht den Fall betreffe, daß ein Teil eines Rechtsgeschäfts zum Schein erklärt, der andere Teil dagegen gewollt sei; auf alle Fälle würde aber eine entsprechende Anwendung des § 139 zu dem Ergebnis führen, daß die Parteien die Auflassung auch ohne den Kaufvertrag vorgenommen haben würden. Die sonach an sich wirksame Auflassung habe aber nicht gemäß § 313 Satz 2 die Nichtigkeit des Kaufvertrags heilen können; denn nach dieser Vorschrift werde nur die auf dem Mangel der in Satz 1 daselbst vorgeschriebenen Form, nicht aber die auf anderen Mängeln beruhende Nichtigkeit geheilt. Sei sonach zwar die Auflassung, aber nicht der notarielle Kaufvertrag bezüglich des Grundstücks gültig, so sei der Klagenantrag aus § 812 BGB. gerechtfertigt; § 817 stehe nicht entgegen, auch wenn etwa die Angabe eines unrichtigen Kaufpreises zum Zwecke der Hinterziehung von Steuer usw. erfolgt sein sollte. Das Landgericht erwägt ferner, die Rechtslage würde anders zu beurteilen sein, wenn die Parteien vor dem notariellen Vertrag einen Kaufvertrag über das Grundstück mündlich abgeschlossen hätten, bei welchem als Kaufpreis 62 500 *M* vereinbart worden wären, dann würde dieser mündliche Vertrag, der kein Scheingeschäft gewesen wäre, durch die Auflassung gültig geworden sein. Daß aber, wie der Beklagte behauptete, bereits am 11. Januar 1919 eine Willenseinigung der Parteien mündlich zustande gekommen sei, verneint das Landgericht, weil damals der Abschluß noch davon abhängig gemacht worden sei, daß die Frau des Beklagten das Haus vorher besetze, und die Be-

urkundung dieses beabsichtigten Vertrags verabredet sei, der sonach gemäß § 154 Abs. 2 BGB. vor der Beurkundung nicht zustande gekommen sei. Auch für das Mobiliar sei deshalb ein Vertrag solange nicht zustande gekommen, als nicht eine Beurkundung erfolgt war; jedenfalls hätten aber nach dem Willen der Parteien nur Haus und Möbel zusammen verkauft sein sollen und deshalb sei angesichts der Ungültigkeit des Kaufvertrags über das Haus und des dadurch begründeten Anspruchs auf Rückkauflassung auch der Verkauf der Möbel gemäß § 139 BGB. nicht rechtswirksam und seien auch diese zurückzugeben.

Der Berufsungsrichter erklärt die Gründe des Landgerichts für durchweg zutreffend und nur in dem einen Punkt fehlgehend, daß außer dem notariellen Vertrag ein anderer Vertrag, welcher der notariellen Form entbehre, aber nach § 313 Satz 2 BGB. gültig geworden sei, nicht bestehe. Denn wenn die Darstellung der Klägerin richtig sei, wonach die Parteien den Kaufpreis in der notariellen Urkunde absichtlich zu niedrig angegeben haben, so könne die notarielle Beurkundung nur den Sinn gehabt haben, daß die Parteien bei der Tätigung des notariellen Aktes sich einig waren, daß sie den beurkundeten Vertragsinhalt mit Ausnahme des beurkundeten Kaufpreises und an Stelle des letzteren einen höheren Kaufpreis wollten. Dieser ihr wahrer Wille sei stillschweigend erklärt und die Erklärung zwar nicht notariell beurkundet, aber durch die Auflassung und Eintragung gemäß § 313 Satz 2 gültig geworden.

Die Auffassung des Berufsungsrichters ist die rechtlich zutreffende; sie steht im Einklang mit den Rechtsgrundsätzen, die der erkennende Senat erst kürzlich in einem ganz gleich gelagerten Falle im Urteil vom 22. Februar 1922 (RGZ. Bd. 104 S. 102) ausgesprochen hat. Es kommt nicht, wie das Landgericht meint, darauf an, ob bereits vor der Beurkundung des notariellen Kaufvertrags ein mündlicher Kaufvertrag zu dem höheren Kaufpreis unter den Parteien geschlossen oder wegen der noch vorbehaltenen Beurkundung gemäß § 154 Abs. 2 BGB. als noch nicht geschlossen anzusehen war. Denn jedenfalls waren die Parteien zu der Zeit, als sie den notariellen Vertrag beurkundeten ließen, in allen Punkten endgültig einig geworden in dem Sinne, daß sie zwar nicht das Geschäft so, wie es beurkundet war, aber an dessen Stelle das dadurch verdeckte (dissimulierte) Geschäft abschließen wollten, also einen Kaufvertrag zu dem von ihnen vereinbarten höheren Kaufpreise, im übrigen so wie beurkundet. Dieses wirklich gewollte und durch gegenseitig zu erkennen gegebene Übereinstimmung erklärte Rechtsgeschäft war nur wegen des Mangels der in § 313 Satz 1 vorgeschriebenen Form nichtig und ist durch die Auflassung und Eintragung gemäß Satz 2 daselbst seinem ganzen gewollten Inhalte nach gültig

geworden. Daß die Auflassung zur Erfüllung des wirklich gewollten und nicht etwa des nicht gewollten Geschäfts so, wie es notariell beurkundet war, erfolgt ist, kann nicht bezweifelt werden. Wenn dabei hinzugefügt ist, die Auflassung erfolge „auf Grund des vorstehenden Vertrags“, so war auch diese Erklärung, soweit darin auf den notariell beurkundeten Kaufpreis Bezug genommen ist, in beiderseitigem Einverständnis nur zum Scheine abgegeben. Dadurch wird aber die Gültigkeit der Auflassung nicht beeinträchtigt. Denn die Bezugnahme auf das zugrunde liegende Rechtsgeschäft bildet keinen rechtserheblichen Teil der Auflassungserklärung (§ 925 BGB.). Sie ist offenbar hier nur zu Steuerzwecken erfolgt, da Preußen zwar von der durch § 98 BGB. den Landesgesetzen gewährten Befugnis, zu bestimmen, daß das Grundbuchamt die Erklärung der Auflassung nur entgegennehmen soll, wenn die nach § 313 BGB. erforderliche Urkunde vorgelegt wird, keinen Gebrauch gemacht hat, aber nach Tariffstelle 8 Abs. 3 des preußischen Stempelgesetzes die Auflassungserklärung dann vom Wertstempel befreit ist, wenn mit ihrer Verlautbarung oder innerhalb der dort bezeichneten Frist die das obligatorische Veräußerungsgeschäft enthaltende Urkunde vorgelegt wird, wobei vorausgesetzt wird, daß das Kaufgeschäft und der Veräußerungsaft auf die gleiche Veräußerung gerichtet sind (vgl. Obernied. Grundbuchordnung Bd. 1 § 52, 1 S. 473). Schließlich beruft sich die Revision, wie es auch das Landgericht bereits getan hat, noch auf das Urteil des erkennenden Senats RGZ. Bd. 94 S. 147. Diesem Urteil lag aber ein anderer Tatbestand insofern zugrunde, als in dem damaligen Falle in der notariellen Urkunde über den Kaufvertrag nicht zugleich die Auflassung erklärt, sondern eine Vollmacht zur Auflassung für beide Parteien an einen Dritten erteilt war und nicht feststand, daß zur Zeit, als dieser die Auflassung vornahm, beide Parteien noch an dem, was mündlich vereinbart war, insbesondere der Käufer an dem nicht der Beurkundung entsprechenden höheren Preise, festhalten wollten, wie es zur Heilung der mündlichen Vereinbarung erforderlich gewesen wäre. Auf diesen Umstand ist übrigens in jenem Urteile selbst (S. 150 unten, 151), wie auch in dem Urteile des erkennenden Senats RGZ. Bd. 103 S. 295 auf S. 302 bereits hingewiesen worden. Soweit aber etwa aus einzelnen Wendungen in dem ersternährnten Urteil eine von dem Urteil vom 22. Februar 1922 und dem gegenwärtigen Urteil abweichende rechtliche Auffassung entnommen werden könnte, vermag der erkennende Senat an ihnen nicht festzuhalten.