

71. Zur Frage, wann unrichtige Beurkundung eines Vertrags über Grundstücksübertragung vorliegt.

BGB. § 313. Preuß. Gesetze über den Verkehr mit Grundstücken vom 10. Februar 1923 (GS. S. 25) und vom 20. Juli 1925 (GS. S. 93).

V. Zivilsenat. Urt. v. 11. Juni 1932 i. S. B. (Bekl.) w. K. (Kl.).
V 70/32.

I. Landgericht Halle a. S.

II. Oberlandesgericht Naumburg a. S.

Die Parteien streiten über den rechtlichen Bestand einer Grundstücksveräußerung. Auf Grund des notariellen Vertrags vom 7. November 1922 und der Auflassung vom 26. März 1923 ist das streitige Grundstück am 3. April 1923 im Grundbuch vom Kläger auf den Beklagten umgeschrieben worden. Der Kläger behauptet, daß er Eigentümer geblieben und daß das Grundbuch unrichtig geworden sei. Er fordert seine Wiedereintragung als Eigentümer und die Herausgabe des Grundstücks. Der nähere Sachverhalt ist folgender:

In der notariellen Verhandlung vom 7. November 1922 haben sich die Parteien zu einem als Anlage beigelegten, vom 18. Oktober 1922 datierten und mit „Kaufvertrag“ überschriebenen privatschriftlichen Vertrage bekannt, wonach der Kläger dem Beklagten das Grundstück für 200 000 M. „verkaufte“. Auf den Kaufpreis berichtige, heißt es in § 2, der Käufer 66 000 M. durch selbstschuldnerische Übernahme der eingetragenen Hypothekensforderung; das Restkauf-

geld habe der Käufer durch — näher bezeichnete — Aktien zum Kurswerte von 134000 M. gezahlt, der Kursberechnung liege der Berliner Börsenkurs vom 16./17. Oktober 1922 zugrunde. Nach der Darstellung des Klägers ist der privatschriftliche Vertrag erst kurz vor der notariellen Verhandlung vom 7. November 1922 zu einem Kaufpreis von 300000 M. abgeschlossen und nur deshalb zur Kosten- und Steuerersparnis fälschlich auf den 18. Oktober 1922 zurückdatiert worden, weil an diesem Tage der Kurs der vom Beklagten auf den Kaufpreis in Zahlung gegebenen Aktien um 100000 M. weniger als beim wirklichen Abschluß, nämlich nur etwa 134000 statt 234000 M., betragen habe; der Kaufpreis sei daher falsch beurkundet und das in Wahrheit abgeschlossene Veräußerungsgeschäft habe die nach dem preußischen Grundstücksverkehrsgesetz vom 10. Februar 1923 erforderliche behördliche Genehmigung nicht gefunden. Der Beklagte dagegen führt aus, eine unrichtige Beurkundung liege nicht vor; seine Gegenleistungen seien im Vertrage so angegeben, wie sie vereinbart worden seien.

Das Landgericht wies die Klage ab. Dagegen erkannte das Oberlandesgericht nach den Anträgen des Klägers. Die Revision des Beklagten führte zur Wiederherstellung des ersten Urteils.

Gründe:

(Nach Erwähnung zweier prozessualer Angriffe heißt es):
Eines Eingehens auf diese prozessualen Rügen bedarf es nicht. Denn jedenfalls hält sachlich das angefochtene Urteil den Angriffen der Revision nicht stand. Auf die Vorschrift des § 313 Satz 1 BGB. unmittelbar kann der Kläger seine Ansprüche nicht stützen, weil etwaige Formmängel der Beurkundung des Vertrags durch die nachfolgende Auflassung und Eintragung im Grundbuch nach Satz 2 daselbst geheilt sein würden. Aber mittelbar kommt es auf die Frage der formgültigen Beurkundung doch wieder an, weil es sich um ein vor dem 1. Januar 1923 abgeschlossenes Verpflichtungsgeschäft handelt, dem Auflassung und Umschreibung im Grundbuch erst nach dem 15. Februar 1923 nachgefolgt sind. Läge ein vor dem 1. Januar 1923 rechtswirksam abgeschlossenes Verpflichtungsgeschäft nicht vor, so würde es trotz Auflassung und Umschreibung nach § 15 Satz 2 des preußischen Grundstücksverkehrsgesetzes vom 10. Februar 1923 in Verbindung mit dem Gesetz vom 20. Juli 1925 der behördlichen Genehmigung

des wirklich abgeschlossenen Geschäfts bedurft haben, deren Erteilung im entgegengesetzten Fall dahingestellt bleiben könnte. Rechtsirrig nimmt aber das Berufungsgericht an, daß das zwischen den Parteien geschlossene Verpflichtungsgeschäft mangels gehöriger Beurkundung der Rechtswirksamkeit entbehre.

Der Kläger behauptet selbst nicht, daß die in der privatschriftlichen Anlage des notariellen Vertrags gemachten Angaben über die Berichtigung des Kaufpreises in irgendeinem Punkt unrichtig, daß die wirklichen Gegenleistungen des Beklagten für den Erwerb des Grundstücks irgendwie falsch, insbesondere zu gering, angegeben seien, oder daß etwa ein Wahlrecht nicht beurkundet worden sei, daß der einen oder der anderen Partei wegen der Gegenleistungen für das Grundstück eingeräumt worden sei. Auch nach der Darstellung des Klägers sollte der Beklagte den Gegenwert des Grundstücks in Höhe von 66000 M. durch Übernahme der eingetragenen Hypothek und im übrigen durch Lieferung von Aktien leisten, die sogar schon übergeben waren, als der privatschriftliche Vertrag niedergeschrieben wurde, wie sein § 2 besagt. Eine Unrichtigkeit der Beurkundung findet der Kläger vielmehr, abgesehen von der falschen Datierung des privatschriftlichen Vertrags, lediglich in der Bezifferung des Kaufpreises auf 200000 statt auf 300000 M. Indessen würde diese Unrichtigkeit, soweit ihr überhaupt nach Lage des Falls für die Rechtswirksamkeit der Veräußerung Bedeutung zukäme, schon aufgewogen werden durch die Hinzufügung, daß der Kursberechnung (auf der diese Preisangabe beruhe) der Berliner Börsenkurs vom 16./17. Oktober 1922 zugrundegelegt sei. Was an Geldwert, auf den allein maßgebenden Tag des notariellen Vertragsschlusses berechnet, mit den vom Beklagten gewährten Aktien in Wahrheit nach dem Vertrag geleistet wurde, ergab ohne weiteres eine Vergleichung des Kurswertes der Aktien vom 16./17. Oktober mit dem vom 7. November 1922, dem Tage der notariellen Beurkundung. Man könnte hiernach wohl von einem Versuch der Preisführung über Kosten- und Steuergesälle durch Unterziehung eines unzutreffenden Stichtages, nicht aber von einer wirklichen Unrichtigkeit der Beurkundung sprechen, die nach dem Grundstücksverkehrsgesetz erheblich wäre. Denn der Zweck dieses Gesetzes lag in der Verhütung unwirtschaftlicher Verschleuderung deutschen Grundbesitzes unter dem irreführenden Einfluß der Währungsaufblähung; diesem

Zweck sollte die darin vorgeschriebene richtige und vollständige Mitteilung aller getroffenen Vereinbarungen dienen, deren Kenntnis für die zuständige Behörde erforderlich war, um unter dem Gesichtspunkt des Allgemeinwohls die wirtschaftliche Berechtigung der beabsichtigten Veräußerung zu prüfen. Die öffentlichen Belange wurden aber durch die Art der Beurkundung nicht berührt, wenn, ungeachtet einer unzutreffenden Bezifferung des Kaufpreises, das, was der Erwerber an Gegenwert leistete, aus dem Vertrage richtig und zweifelsfrei zu entnehmen war. Dem ist im vorliegenden Fall durch die wahrheitsgetreue Angabe der Vertragsleistungen genügt, während zugleich die Unrichtigkeit der Kaufpreisbezifferung durch die Mitteilung der Grundlage ihrer Entstehung wettgemacht war. Daß auch die falsche Datierung der privatschriftlichen Anlage der notariellen Verhandlung keine im Sinn des § 313 BGB. bedeutungsvolle Unrichtigkeit darstellt, ergibt sich schon daraus, daß nach der offensichtlichen Absicht der Parteien wegen der Vorschrift des § 313 Satz 1 BGB. der privatschriftliche Vertrag durch den notariellen ersetzt werden sollte, womit die Erheblichkeit der Angabe über die Zeit der privatschriftlichen Einigung entfiel, zumal gegenüber der Mitteilung des Zeitpunkts, welcher der Kursberechnung und damit der Kaufpreisbezifferung zugrundelag.