

4. Ist § 4 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl. I S. 451) auch anwendbar, wenn die Beteiligten mit der Verkündung eines niedrigeren Grundstückskaufpreises als des vereinbarten nur die Ersparung von Steuern bezwecken?

III. Zivilsenat. Ur. v. 25. Februar 1943 i. S. St. (R.) w. S. (Wekl.).
III 116/42.

I. Landgericht Cottbus.

II. Kammergericht Berlin.

Durch notariischen Vertrag vom 11. April 1940 kaufte der Beklagte von der Ehefrau des Klägers das dieser gehörige Hausgrundstück in Groß-R. In dem Vertrag ist der Kaufpreis auf 42000 RM. festgesetzt; weiter ist darin hervorgehoben, daß sämtliche Räume des Grundstücks vermietet seien, und bestimmt, daß der Käufer in die Mietverträge eintrete. Das Grundstück wurde demnächst an den Beklagten aufgelassen; dieser wurde als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Unmittelbar vor der Verlautbarung des notariischen Kaufvertrages schloß der Kläger mit dem Beklagten einen von ihm entworfenen schriftlichen Vertrag, inhaltlich dessen er dem Beklagten das gesamte Inventar auf dem Grundstück laut besonderer Aufstellung zum Preise von 9000 RM. verkaufte. Auf diesen Preis hat der Beklagte bisher nur 2000 RM. gezahlt.

Der Kläger verlangt einen Teilbetrag von 692 RM. seiner Restforderung. Der Beklagte begehrt Klageabweisung und, widerklagend, die Feststellung, daß dem Kläger aus dem Vertrage vom 11. April 1940 auch keine weitere Forderung von 6308 RM. gegen ihn zustehe. Er trägt vor, der Vertrag sei wegen Wuchers und Verstoßes gegen die Preisvorschriften unwirksam, da der Wert des verkauften Inventars noch erheblich unter den bereits gezahlten 2000 RM. liege, der Kläger auch bisher seine Pflicht zur Vorlegung der im Vertrag erwähnten Aufstellung nicht erfüllt habe, wovon die vertragliche Bindung des Beklagten habe abhängig sein sollen. Der Kläger tritt dem entgegen und macht geltend, mit den 9000 RM. habe auch der Wert des auf dem Grundstücke befindlichen Lebensmittelgeschäftes eines gewissen L., das der Kläger seinerzeit eingerichtet habe, oder die für den Beklagten bestehende Anwartschaft, dort künftig

selbst ein Lebensmittelgeschäft zu betreiben, abgegolten werden sollen.

Das Landgericht hat den Beklagten nach dem Klageantrage verurteilt und die Widerklage abgewiesen. Auf die Berufung des Beklagten hat das Kammergericht die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Die Revision des Klägers blieb erfolglos.

Gründe:

Der Berufsungsrichter meint, der schriftliche Vertrag vom 11. April 1940 sei nicht geeignet, den Klageanspruch zu rechtfertigen, weil der nach den Preisstoppvorschriften zulässige Preis für das darin verkaufte Inventar hinter den vom Beklagten bereits gezahlten 2000 RM. zurückbleibe. Tatsächlich entspreche dieser Vertrag aber nicht der wirklichen Vereinbarung der Parteien, die nach dem Klagevortrage dahin gegangen sei, daß die 9000 RM. für das gesamte dem Kläger gehörende Inventar, wie es der Beklagte besichtigt habe, und für die Anwartschaft auf das Lebensmittelgeschäft des L. hätten gezahlt werden sollen. Wie auf Grund der Aussage des Zeugen W. entgegen dem Bestreiten des Beklagten erwiesen sei, hätten die Parteien bei den Verhandlungen auch davon gesprochen, in dem Kaufpreise sei der Gegenwert für die Möglichkeit enthalten, daß der Beklagte später einmal in dem Hause ein Lebensmittelgeschäft betreiben könne. Bei dieser Möglichkeit oder Aussicht handele es sich aber nicht um einen selbständigen Wert, der Gegenstand einer besonderen Vereinbarung sein könne, sondern lediglich um einen Umstand, der allein für die Bewertung des Grundstücks von Bedeutung sei, zumal da die Räume als solche mit dem Grundstück verkauft und die Rechte aus dem Miet- oder Pachtvertrag ebenfalls bereits auf Grund des Grundstücksvertrages auf den Beklagten übergegangen seien. Die Beteiligten hätten auch keinen bestimmten Wert für das Geschäft angesetzt, sondern von dem Gesamtpreis, auf den es ihnen allein angekommen sei, einen möglichst geringen Betrag als Grundstückspreis festgesetzt, um Steuern zu ersparen, insbesondere im Hinblick auf den niedrigen Ankaufspreis der Verkäuferin eine zu hohe Wertzuwachssteuer zu vermeiden, und den Rest als Wert des Inventars und der Geschäftsanwartschaft bezeichnet. Wenn auch der Grundstücksvertrag von der Ehefrau des Klägers, der Inventarvertrag vom Kläger abgeschlossen worden sei, seien doch beide Verträge von allen

Beteiligten als Einheit angesehen worden. Rechtlich liege also der Verkauf eines Grundstücks einschließlich der damit verbundenen Anwartschaft auf spätere Einrichtung eines Lebensmittelgeschäfts darin zum Preise von wenigstens 49000 RM. und ein Verkauf des Inventars zum Preise von höchstens 2000 RM. vor. Da die Teilung des wirklichen Grundstückspreises in den notariisch vereinbarten Teil von 42000 RM. und den in dem Inventarvertrage mitenthaltenen Rest von mindestens 7000 RM. zum Zwecke der Steuerersparnis, also in Täuschungsabsicht, vorgenommen worden sei, gelte nach § 4 der Verordnung vom 7. Juli 1942 der notariisch beurkundete Preis von 42000 RM. als vereinbart.

Die Revisionsangriffe gegen diese Beurteilung, die keinen Rechtsirrtum erkennen läßt, sind nicht berechtigt. Zunächst läßt die Begründung des Berufungsurteils keinen Zweifel darüber, daß der Berufungsrichter den Grundstückskauf als einen sogenannten Schwarzkauf ansieht, d. h. einen solchen, bei dem nicht der volle Kaufpreis für das Grundstück beurkundet, sondern in dem notariischen Vertrag ein geringerer Preis als der vereinbarte angegeben ist. Zu Unrecht bemängelt die Revision diese im wesentlichen auf tatsächlichen Erwägungen beruhende Feststellung dahin, daß sie hinreichender Unterlagen entbehre und dem Beweisergebnis widerspreche. (Wird näher ausgeführt.)

Zweifel können bei der Entscheidung nur in der Richtung auftauchen, ob der vom Berufungsgericht festgestellte Sachverhalt, nämlich die bewußt unrichtige Angabe des Kaufpreises im Grundstückskaufvertrage seitens der Beteiligten zum Zwecke der Steuerersparnis, die Anwendung des § 4 der Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 zu rechtfertigen vermag. Nach dieser Vorschrift gilt, wenn in einem nach dem Inkrafttreten des Preiserhöhungsverbots geschlossenen Vertrage die Vertragsteile in Täuschungsabsicht ein geringeres als das vereinbarte Entgelt haben beurkunden lassen, grundsätzlich das beurkundete Entgelt als vereinbart. Der Regelung unterfallen danach im Altreich alle seit dem 18. Oktober 1936 abgeschlossenen Verträge (vgl. § 1 der Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936 [RGBl. I S. 955]). Entgegen der Ansicht der Revision sind demgemäß hier wegen der Anwendung des § 4 keine Bedenken daraus herzuleiten, daß die

Kaufverträge vom 11. April 1940 in die Zeit vor dem Inkrafttreten der Verordnung vom 7. Juli 1942 fallen. Fraglich könnte nur sein, ob eine Täuschungsabsicht im Sinne der genannten Vorschrift vorliegt, wenn die Beteiligten durch die Angabe des geringeren Kaufpreises nur Steuern sparen wollten. Das ist indes zu bejahen.

Die genannte Verordnung betrifft zwar nach ihrer Überschrift die Preisüberwachung im Grundstücksverkehr, und der § 4 dient vor allem dem Zwecke, eine Umgehung der Preisvorschriften zu verhindern. Deshalb ist dabei naturgemäß in erster Linie an eine beabsichtigte Täuschung der Preisüberwachungsbehörde über die Höhe des vereinbarten Entgelts gedacht (vgl. Britsch-Friemann bei Pfundner-Neubert Das Neue Deutsche Reichsrecht III e Nr. 13 Bem. 2 zu § 4 der VO. v. 7. Juli 1942 S. 336; Britsch DJ. 1942 S. 463 [466]). In der Fassung der Vorschrift ist aber nicht zum Ausdruck gekommen, daß ihr Anwendungsbereich auf diesen Fall beschränkt sein soll. Eine solche Beschränkung würde auch unzweckmäßig sein und den Tatsachen Zwang antun. Wenn die Parteien eines Grundstückskaufvertrags bewußt einen niedrigeren Kaufpreis als den vereinbarten beurkunden lassen, so tun sie das in aller Regel, um nach außen hin allgemein den Anschein zu erwecken, daß der beurkundete Kaufpreis vereinbart sei, also um die Außenwelt zu täuschen. Sie müssen sich insbesondere bewußt sein, daß durch die unrichtige Beurkundung alle behördlichen Stellen, denen der notariische Vertrag zwecks Genehmigung, Nachprüfung des Kaufentgelts, Erhebung von Steuern oder grundbuchlicher Eintragung unterbreitet werden muß, über die Höhe des Kaufpreises irregeführt werden. Eine Beschränkung des Täuschungswillens auf eine dieser Stellen, etwa auf die Steuerbehörde, würde nur dann angenommen werden können, wenn die Beteiligten, wofür hier nichts vorliegt, überhaupt nicht damit gerechnet hätten, daß die Urkunde auch anderen Behörden zu Gesicht kommen würde, oder wenn von ihnen, was hier nicht behauptet ist, im übrigen dem unrichtigen Vertrag eine aufklärende Erläuterung beigelegt worden wäre, womit sie freilich den Erfolg der beabsichtigten beschränkten Täuschung von vornherein in Frage gestellt hätten. Auf einen beschränkten Zweck der beabsichtigten allgemeinen Täuschung, der sehr wohl nur dahin gehen könnte, eine Beanstandung des Kaufentgelts durch die Preisüberwachungsbehörde zu verhindern, eine zur Wirksamkeit des Eigentumsüberganges erforderliche behördliche Ge-

Genehmigung zu erreichen oder Steuern zu ersparen, kann es dabei aber nicht ankommen. Auch die im § 4 angeordnete Rechtsfolge der unrichtigen Beurkundung, daß das beurkundete Entgelt als vereinbart gilt, ist keineswegs auf das Gebiet der Preisüberwachung beschränkt, sondern hat allgemeine Bedeutung. Insbesondere wird dadurch in den Fällen, in denen die Auflassung zu ihrer Wirksamkeit nach § 4 des Gesetzes über die Ausschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (RGBl. I S. 659) in der Fassung des Gesetzes vom 27. September 1938 (RGBl. I S. 1246), § 2 der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Grundstücken vom 26. Januar 1937 (RGBl. I S. 35) oder § 2 der Ersten Durchführungsverordnung zum Gesetz über die Sicherung der Reichsgrenze und über Vergeltungsmaßnahmen vom 8. Oktober 1941 (RGBl. I S. 623) behördlicher Genehmigung bedarf und diese auf Grund des unrichtig beurkundeten Vertrags erteilt worden ist, vermieden, daß die Auflassung der Nichtigkeit verfällt und auch die Heilung des Formmangels gemäß § 313 Satz 2 BGB. durch Auflassung und Eintragung nicht eintritt.

Danach bestehen keine Bedenken, den § 4 auch auf den nach der Annahme des Berufungsgerichts hier vorliegenden Fall anzuwenden, daß die Beteiligten mit der unrichtigen Beurkundung nur den Zweck verfolgt haben, Steuern zu sparen. Weiter hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum angenommen, daß hier der Tatbestand des § 2 Abs. 2 der Verordnung, der die Rechtsfolge des § 4 ausschließen würde, schon deshalb nicht gegeben ist, weil die Preisüberwachungsbehörde den beurkundeten Kaufpreis nicht beanstandet hat. Daß sie, wie aus dem Bescheide des Regierungspräsidenten vom 22. März 1941 zu entnehmen ist, die Parteien aber nicht voraussehen konnten, auch einen höheren Kaufpreis bis zu 49000 RM. unbeanstandet gelassen hätte, wenn er ihr unterbreitet worden wäre, ist in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung. Die Anwendung des § 4 führt aber dazu, daß der Kläger den einen Teil des Grundstückskaufpreises bildenden Restbetrag aus dem schriftlichen Vertrage vom 11. April 1940 nicht beanspruchen kann.