

24. Gilt, wenn bei der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung eines Kaufvertrages über Grundstücke der Kaufpreis zum Schein höher, als vereinbart, angegeben wird, das verdeckte Rechtsgeschäft?  
BGB. §§ 117. 313.

V. Zivilsenat. Ur. v. 16. Dezember 1911 i. S. N. (Rl.) w. L. (Bekl.).  
Rep. V. 241/11.

- I. Landgericht Bayreuth.
- II. Oberlandesgericht Dresden.

Durch gerichtlich beurkundeten Vertrag vom 18. März 1910 verkaufte der Beklagte seine Grundstücke an den Kläger, der damals mit der Tochter des Beklagten verlobt war und diese am 18. April 1910 geheiratet hat. In dem Vertrage heißt es, daß die Grundstücke „für den vereinbarten Kaufpreis von 60 000 M“ verkauft würden (§ 1), und daß der Kaufpreis in der Weise berichtigt werden solle, daß

- a) 40 000 M dem Kläger gestundet würden,
- b) 11 500 M am Tage der Auflassung bar zu zahlen seien, und der Käufer
- c) 8 500 M Baukosten, die durch Renovation der Gutsgebäude gegenwärtig entstanden seien, zur eigenen Berichtigung übernehme.

Die gestundeten 40000 *M* sollten der damaligen Braut des Klägers als Vorbehaltsgut überwiesen und auf dem Hauptgrundstücke hypothekarisch eingetragen werden (§ 3). Die Übergabe sollte am Vertragstage, die Auflassung alsbald nach der Verheiratung des Klägers erfolgen (§ 4). Dem Beklagten und seiner Ehefrau sollte ein Wohnungsauszug vorbehalten bleiben (§ 6), und der Kläger sollte dem Beklagten gewisse Fuhrn und Dienste zu leisten haben (§ 7). Endlich wurde bestimmt (§ 8): „Sollten die in § 2c erwähnten Baukosten mehr als 8500 *M* betragen, so hat der Käufer auch den Mehrbetrag zu tragen.“

Da sich der Beklagte weigerte, die Grundstücke aufzulassen, wurde der Kläger, der sich zur Erfüllung der ihm nach dem Kaufvertrage obliegenden Verpflichtungen, erbot, mit dem Antrage klagbar, den Beklagten zur Auflassung zu verurteilen. Der Beklagte beantragte die Abweisung der Klage, für den Fall der Annahme der Gültigkeit des Vertrages aber, ihn zur Auflassung nur Zug um Zug gegen Zahlung von 18567,70 *M* nebst Zinsen zu verurteilen. Er behauptete, er habe vor dem Verlaufe im Interesse seiner Tochter und des Klägers die Gutsgebäude instandsetzen lassen und für die Dachausbesserung 2500 *M*, für sonstige Herstellungsarbeiten 4567,70 *M* gezahlt. Einen Teil der Herstellungsarbeiten habe der Kläger selbst vor dem Vertragsschlusse mit 2072,50 *M* bezahlt. Beim Kaufe sei sodann vereinbart worden, daß der Kläger ihm außer den seiner Tochter überwiesenen 40000 *M* weitere 5000 *M* zahlen und ihm die Kosten der Dachausbesserung in Höhe von 2000 *M* und die übrigen Herstellungskosten in Höhe von 4500 *M* erstatten solle. Aus den drei zuletzt genannten Beträgen setzten sich die nach dem Vertrage bar zu zahlenden 11500 *M* zusammen. Von den ferner aufgeführten 8500 *M* habe ihm, dem Beklagten, nichts zu Gute kommen sollen. Vielmehr habe der Kläger mit Rücksicht darauf, daß er einen Teil der Ausbesserungskosten selbst bezahlt und die Absicht gehabt habe, noch weitere Verbesserungen vornehmen zu lassen, erklärt, das Gut werde ihm, wenn alles fertig sei, 60000 *M* kosten und auf diesen Betrag wolle er auch den Kaufpreis angegeben haben, damit sich nicht später die Geschwister seiner Braut durch die Niedrigkeit des Kaufpreises beeinträchtigt fühlten. Infolge dieser Erklärung seien die 8500 *M* als Teil des Kaufpreises bezeichnet worden. Der Kläger

gestand die vorstehenden Behauptungen mit der Maßgabe zu, daß er vor dem Vertragsschlusse nicht 2072,50 *M.*, sondern 3220,50 *M.* Herstellungskosten bezahlt und daß er bei der Beurkundung die Summe der bereits gezahlten und noch zu zahlenden Kosten auf 8500 *M.* veranschlagt habe. Während aber der Beklagte aus diesem Sachverhalte folgerte, daß der gerichtliche Vertrag wegen der unrichtigen Preisangabe nichtig sei und daß bei Annahme seiner Gültigkeit der Kläger ihm nicht bloß 11500 *M.* zahlen, sondern ihm auch die Ausbesserungskosten von (2500 + 4567,70 =) 7067,70 *M.* ersetzen müsse, hielt der Kläger jene Unrichtigkeit für unerheblich und sein Klagebegehren für gerechtfertigt.

Das Landgericht verurteilte den Beklagten zur Auflassung Zug um Zug gegen Zahlung von 11500 *M.*; vom Oberlandesgericht wurde die Klage abgewiesen. Die Revision blieb ohne Erfolg.

#### Gründe:

... „Nach den übereinstimmenden Parteierklärungen sind die Grundstücke in dem zur Zeit des Vertragsschlusses bestehenden baulichen Zustande verkauft worden. Andere als die bereits ausgeführten Herstellungsarbeiten hatte der Beklagte bei den Bauhandwerkern nicht bestellt, und es sollte auch nicht etwa eine Verpflichtung des Beklagten begründet werden, noch weitere Herstellungsarbeiten, wie der Kläger sie in Aussicht genommen hatte, ausführen zu lassen. Die Parteien sind vielmehr darüber einig, und auch die Revision gibt dies zu, daß die Verpflichtung zur Befriedigung der Bauhandwerker wegen der nach dem Vertragsschlusse vorzunehmenden Herstellungsarbeiten von vornherein ausschließlich dem Kläger obgelegen hat, und daß daher insoweit, als in dem Vertrage von einer Übernahme der Berichtigung dieser Herstellungskosten durch den Kläger die Rede ist, eine Leistung an den Beklagten nicht gewollt war. Als Teil des Kaufpreises durfte hiernach der Betrag dieser Kosten nicht bezeichnet werden. Das Berufungsgericht nimmt aber auch ohne Rechtsirrtum an, daß die gleichwohl gewählte Bezeichnung als Kaufpreis nicht auf einem bloßen Bergreifen im Ausdrucke beruhe, und daß sich der gerichtliche Vertrag nicht so auslegen lasse, wie die Abreden der Parteien in Wirklichkeit getroffen worden seien.

Nachdem in § 1 des Vertrages der Kaufpreis auf 60000 *M.* angegeben worden, heißt es in § 2, dieser Kaufpreis solle in der

Weise berichtigt werden, daß 40000 *M* dem Käufer gestundet, 11500 *M* bar bezahlt und 8500 *M* Baukosten, die „durch Renovation der Gutsgebäude gegenwärtig entstanden sind,“ vom Käufer „zur eigenen Berichtigung übernommen“ werden. Darin liegt die unzweideutige Erklärung, daß ein Teil des Kaufpreises durch Berichtigung einer 8500 *M* betragenden Baukostenschuld des Beklagten oder, falls der Beklagte diese seine Schuld bereits berichtigt hätte, durch Erstattung ihres Betrages vom Kläger getilgt werden sollte, daß sich somit der Kläger auch insoweit zu einer Leistung an den Beklagten verpflichte, während die Parteien unstreitig darüber einverstanden waren, daß die 8500 *M* dem Beklagten nicht, jedenfalls nicht vollständig, zugute kommen sollten, daß also der Kaufpreis im Ernste weniger als 60000 *M* betrage. Eine Auslegung des Vertrages dahin, daß die 60000 *M* den Gesamt-Anschaffungspreis darstellten, wie er sich nach Bezahlung der vom Kläger für eigene Rechnung bestellten, erst noch auszuführenden Instandsetzungsarbeiten ergeben würde, ist auch bei Berücksichtigung der in § 8 getroffenen Bestimmung ausgeschlossen. Diese Bestimmung läßt sich gleichfalls nur dahin verstehen, daß der Kläger zur Tilgung einer (noch unbezahlten) Baukostenschuld des Beklagten, soweit nämlich diese Schuld den Betrag von 8500 *M* überstiege, verpflichtet sein sollte. Im Wege der Auslegung muß man allerdings feststellen, daß in den 8500 *M* auch diejenigen 2072,50 *M* oder 3220,50 *M* enthalten sein sollten, die der Kläger selbst zur Zeit des Kaufabschlusses für vorher ausgeführte Instandsetzungsarbeiten bereits bezahlt hatte, daß also mit der „Übernahme“ der Kosten für diese Arbeiten, durch die der Wert des Kaufgegenstandes in der Hand des Beklagten erhöht war, ein Verzicht des Klägers auf die ihm gegen den Beklagten in Höhe von 2072,50 *M* oder 3220,50 *M* zustehende Erstattungsforderung ausgesprochen worden sei. Dagegen rechtfertigt das unstreitige Parteivorbringen im übrigen durchaus den vom Berufungsgerichte gezogenen Schluß, daß sich die Vertragsschließenden des Widerspruches zwischen dem bekrundeten und dem wirklich getollten Inhalte des Kaufvertrages bewusst gewesen sind.

Nach der vom Kläger als richtig zugegebenen Behauptung des Beklagten sind die 8500 *M* nur deshalb in voller Höhe als Teil des Kaufpreises bezeichnet worden, damit sich die Geschwister der da-

maligen Braut des Klägers nicht etwa später durch die zu niedrige Bemessung des Kaufpreises beeinträchtigt fühlten. Die Parteien beabsichtigten also durch die Beurkundung nach außen hin den Anschein eines höheren als des ernstlich vereinbarten Kaufpreises zu erwecken, und sie haben diese Absicht in der Weise verwirklicht, daß sie in der Urkunde angaben, der Kaufpreis für das Grundstück in seinem baulichen Zustande zur Zeit des Vertragsschlusses („wie es steht und liegt“) betrage 60000 *M* und solle in Höhe von 8500 *M* dadurch entrichtet werden, daß der Kläger eine durch Ausbesserung der Gutsgebäude entstandene Schuld des Beklagten von gleicher Höhe zur eigenen Berichtigung übernahm. Während ihr ernstlicher Wille dahin gerichtet war, daß der Beklagte für das Grundstück, wie es sich nach Ausführung der damals in Höhe von 7067,70 *M* vom Beklagten und in Höhe von 2072,50 *M* oder von 3220,50 *M* vom Kläger bereits bezahlten Instandsetzungsarbeiten zur Zeit des Vertragsschlusses darstellte, außer den gestundeten 40000 *M* und den bar zu zahlenden 11500 *M* sowie den in den §§ 6,7 des Vertrages vorgesehenen Naturalleistungen nichts erhalten sollte, als zugleich die Befreiung von der Verpflichtung, dem Kläger die von diesem bezahlten 2072,50 *M* oder 3220,50 *M* zu ersetzen, ging der zum gerichtlichen Protokoll erklärte Wille dahin, daß der Kläger außerdem noch eine den Bauhandwerkern gegenüber bestehende Schuld des Beklagten für schon geleistete Instandsetzungsarbeiten in Höhe von  $(8500 - 2072,50 =) 6427,50$  *M* oder von  $(8500 - 3220,50 =) 5279,50$  *M* übernehmen sollte, obgleich beide Teile wußten, daß eine solche Schuld nicht bestand und obgleich nach Wissen und Willen beider Teile eine weitere Leistung an den Beklagten nicht zu erfolgen hatte. Gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, daß in der gerichtlichen Vertragsurkunde zum Schein eine höhere, als die ernstlich gewollte Gegenleistung im beiderseitigen Einverständnis als vereinbart angegeben worden sei, bestehen hiernach rechtliche Bedenken nicht.

Dem Berufungsgerichte ist auch darin beizupflichten, daß die Scheinnatur dieser Angabe die Nichtigkeit des ganzen gerichtlich beurkundeten Vertrages zur Folge hat. Denn der Kaufpreis ist ein wesentlicher Bestandteil jedes Kaufvertrages (§ 433 BGB.). Der Vertrag ist ein anderer, je nachdem der Kaufpreis höher oder niedriger festgesetzt wird, und die im beiderseitigen Einverständnis

zum Schein erfolgte Angabe eines höheren als des gewollten Kaufpreises ist daher ihrem ganzen Umfange nach eine Scheinerklärung. Es läßt sich also nicht etwa sagen, daß nur ein Teil des beurkundeten Rechtsgeschäfts nichtig sei, daß aber der andere Teil nach § 139 BGB. gültig sein könnte. Die Vorschrift des § 139 hat ein aus mehreren Teilen zusammengesetztes Rechtsgeschäft zur Voraussetzung, während die wesentlichen Bestandteile des Kaufvertrages ein einheitliches Rechtsgeschäft darstellen.

Nun sollen allerdings nach § 117 Abs. 2 BGB., wenn durch ein Scheingeschäft ein anderes Rechtsgeschäft verdeckt wird, die für das verdeckte Rechtsgeschäft geltenden Vorschriften Anwendung finden, und es wird in der Literatur gelegentlich die Ansicht vertreten (so anscheinend von Gareis-Dertmann, zu § 117 BGB. Anm. 4, 2. Aufl. S. 351), daß sich unter einem gerichtlich oder notariell beurkundeten Scheinkauf ein in Wirklichkeit zu einem niedrigeren Kaufpreise gewollter Grundstückskauf verbergen könne, der durch die beurkundeten Erklärungen wirksam gedeckt werde. Wäre diese Ansicht richtig, so würde sich hier gegen die Formgültigkeit des von den Parteien unstreitig gewollten Kaufgeschäfts (vgl. § 313 Satz 1 BGB.) kaum etwas erinnern lassen; denn die beiderseitigen Leistungen würden in der gerichtlichen Vertragsurkunde vom 18. März 1910 vollständig zum Ausdruck gelangt sein, nur daß die ernstlich vereinbarte niedrigere Leistung des Käufers durch die beurkundete höhere, aber in dieser Höhe bloß zum Schein übernommene Leistung verdeckt würde. Insbesondere würde es nichts ausmachen, daß die Absicht der Vertragsschließenden, den Beklagten für die von ihm selbst mit 7067,70 *M* bezahlten Baukosten durch die bar zu zahlenden 11500 *M* zu entschädigen, aus der Urkunde nicht hervorgeht. Der Beklagte war selbst Schuldner dieser auf sein eigenes Grundstück verwendeten Baukosten, und er hatte gegen den Kläger keinen Erstattungsanspruch. Auch hat er dem Kläger nicht die Herstellungsarbeiten, sondern sein durch die Arbeiten verbessertes Grundstück verkauft. Der Betrag von 11500 *M* war also lediglich ein Teil des Grundstückskaufpreises, und der Umstand, daß für dessen Bemessung die Höhe der vom Beklagten aufgewendeten Instandsetzungskosten mitbestimmend war, bedurfte keines urkundlichen Ausdruckes.

Allein die Ansicht, daß ein ernstlicher Grundstückskauf zu einem

niedrigeren Preise durch einen gerichtlich oder notariell beurkundeten Scheinkauf zu einem höheren Preise wirksam gedeckt werden könne, ist unzutreffend. Die Formvorschrift des § 313 Satz 1 BGB., von deren Beobachtung die Gültigkeit des „verdeckten“ Grundstückskaufes abhängt (§ 117 Abs. 2), ist in erster Linie zum Schutze des Veräußerers gegeben. Sie bezieht sich nicht lediglich auf die Verpflichtung zur Übertragung des Grundstückseigentums, sondern unzweideutig auf den ganzen die Verpflichtung begründenden Vertrag. Durch die gerichtliche oder notarielle Beurkundung soll tunlichst gewährleistet werden, daß der ganze Vertragsinhalt richtig festgestellt wird. Dem Zwecke des Gesetzes würde es deshalb zuwiderlaufen, wenn man den Veräußerer für verpflichtet erachten wollte, entsprechend einer mündlichen Vereinbarung das Eigentum an dem Grundstücke zu einem niedrigeren, als dem in der Urkunde zum Schein angegebenen Preise zu übertragen.“