

im Sinne von Artikel 96 Einführungsgesetz zum BGB und von Artikel 15 Ausführungsgesetz zum BGB, denn das Grundstück ist von dem 71jährigen Vater auf die Tochter mit der Verpflichtung übertragen worden, ihn auf Lebensdauer zu unterhalten. Nicht nur bei landwirtschaftlichen Grundstücken, sondern auch bei Abgabe von städtischen Grundstücken kann ein Altenteil im Überlassungsvertrage vereinbart werden. Die lebenslängliche Dauer eines Unterhalts ist zwar im vorliegenden Verträge nicht mit deutlichen Worten ausgedrückt, ist aber als der Sinn des Vertrages anzusehen. Die Anrechnung von monatlich 90 RM für den Unterhalt auf den Kaufpreis von 7600 RM war nur ein Mittel, bei vorzeitigem Tode des Überlassers den Nachlaß festzustellen. Diese Bestimmung sollte aber nicht bedeuten, daß nach etwa sieben Jahren Vertragsdauer, wenn rechnerisch 7600 RM geleistet waren, der Überlasser keinen Unterhaltsanspruch mehr haben sollte und die Fortdauer der Unterhaltseleistungen hätte bezahlen müssen. Eine solche Auslegung des Vertrages, daß dem Überlasser nach sieben Jahren Unterhaltse Entrichtung kein Anspruch mehr zustände, hätte auf jeden Fall als Abweichung von der üblichen Regelung der Geltung des Unterhaltsanspruches bis zum Lebensende ausdrücklicher Hervorhebung bedurft, wohl aber war eine ausdrückliche Hervorhebung der lebenslangen Dauer der Unterhaltsgewährung entbehrlich.

Nach Artikel 15 § 7 AGBGB ist der Rücktritt von einem Altenteilsvertrage bei Verzug mit der Gegenleistung (§ 326 BGB) nicht gegeben. Der Sinn eines solchen Vertrages besteht nicht in einer genauen Bemessung von Leistungen und Gegenleistungen, sondern es liegt zugleich eine Zuwendung an den Übernehmer zur Begründung seiner wirtschaftlichen Selbständigkeit vor. Außerdem sollten durch die Unzulässigkeit des Rücktritts gerade Schikanen und erbitterte Prozesse vermieden werden (Materialien zum Preuß. Ausführungsgesetz zum BGB S. 83 zu Artikel 15; Lindemann und Crusen - Müller Preuß. Ausführungsgesetz zum BGB zu Artikel 15 § 7). Bei Unzumutbarkeit der Empfangnahme des Altenteils in Natur besteht nach Artikel 15 § 8 ein Anspruch auf Entschädigung durch Zahlung in Geld.

Es handelt sich hier nur um Ansprüche aus § 326 BGB wegen Verzugs, nicht aus § 325 BGB wegen Unmöglichkeit. Wenn die Beklagte nicht selbst am Orte der Leistung anwesend war, so ist ihr doch dadurch die Leistung nicht unmöglich geworden; denn eine persönliche Entrichtung des Unterhalts ist nicht Vertragsgegenstand. Die persönliche Unterhaltsleistung war für die Beklagte außerdem durch das Verbot des Vaters, sein Zimmer nicht mehr zu betreten, ohnehin weggefallen.

Aus § 242 BGB kann unter Hinweis auf Treu und Glauben ein Rückgabeanpruch, der nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht zusteht, hier ebenfalls nicht geltend gemacht werden. Derart unerträglich war das Fortbestehen der durch den Vertrag begründeten Veränderungen nicht. Nach dem Beweisergebnis ist es zwar richtig, daß die Beklagte ab Oktober 1947 nur noch das Essen geleistet hat, die Dienstleistungen aber, für die Wartung und Pflege unterlassen hat. Das gänzliche Unterlassen der Pflege kann sie freilich nicht damit begründen, daß der Vater ihr den Aufenthalt in seinem Zimmer verboten hatte. Es hätte für sie immer noch die Möglichkeit bestanden, durch Beauftragte die Wartung ausführen zu lassen, wie sie ja auch mitunter dem Vater das Essen durch ihren Sohn zugeschickt hat. Die unordentlichen und unsauberen Zustände in dem Wohnraum des Vaters sind der Beklagten nicht unmittelbar voll anzurechnen; denn die tatsächliche Besorgung des Vaters hatte die Beklagte ihren Schwestern überlassen. Die Schlecht- bzw. Nichterfüllung der Unterhaltsleistungen gewährt aber nur einen Zahlungsanspruch. Der Klägerin und ihrer Schwester bleibt es unbenommen, gemäß dem Überlassungsvertrage den nach der Anrechnung der bisherigen Unterhaltsleistungen verbleibenden Restwert als Zahlungsanspruch geltend zu machen sowie etwaige Ansprüche aus der Schlechterfüllung der Unterhaltsleistungen während der Lebenszeit des Vaters.

§ 117 BGB.

§ 4 der VO für die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr vom 7. Juli 1942 (RGBl. S. 451), nach dem bei Schwarzkäufen über Grundstücke das beurkundete Entgelt als vereinbart gilt, ist weiter anzuwenden.

OLG Halle, Urt. vom 9. Mai 1950 — 2 U 93/48.

Der Kläger verkaufte dem Beklagten im Februarlgö sein Grundstück zum Preise von 300 000 RM. Die Preisbehörde versagte die Genehmigung dieses Vertrages mit der Begründung, daß der Wert des Grundstücks nur 60 000 RM betrage. Am 28. Mai 1946 schlossen daraufhin die Parteien einen neuen Vertrag, in dem sie den Kaufpreis von 300 000 RM auf das Grundstück selbst und auf die darauf befindlichen Einrichtungen, Anlagen und Inventar derart verteilten, daß auf das Grundstück selbst nur ein Betrag von 60 000 RM entfiel. Der Landrat versagte auch diesem Verträge die Genehmigung mit der Begründung, daß der Gesamtwert höchstens 69 000 RM betrage und gab anheim, den Kaufpreis auf 69 000 RM herabzusetzen und alsdann den Vertrag erneut zur Genehmigung vorzulegen. Daraufhin schlossen die Parteien den Vertrag vom 16. Juli 1946, in dem sie den Kaufpreis auf 69 000 RM herabsetzten. Im Oktober 1946 erfolgte die Auflassung. Die Umschreibung im Grundbuch ist noch nicht erfolgt.

Der Kläger hat Klage erhoben mit dem Anträge, die Nichtigkeit des am 16. Juli 1946 geschlossenen Kaufvertrages festzustellen.

Gegen das dem Klageantrag entsprechende Urteil des Landgerichts hat der Beklagte Berufung eingelegt, der stattgegeben worden ist.

Aus den Gründen:

Die Parteien streiten in der Hauptsache darum, ob der in dem Verträge vom 16. Juli 1946“ beurkundete Kaufpreis von 69 000 RM von ihnen ernstlich gewollt war oder ob er nur zum Schein so niedrig beurkundet worden ist und die Parteien in Wahrheit an dem ursprünglich vereinbarten, von der Preisstelle aber beanstandeten Kaufpreis festhalten wollten. Diese Frage braucht jedoch nicht entschieden zu werden, denn die Auffassung des Klägers, der Kaufvertrag würde nichtig sein, wenn der am 16. Juli 1946 beurkundete Kaufpreis nur zum Schein angegeben worden sei, ist irrig. Der Kaufvertrag ist vielmehr in jedem Falle so wirksam, wie er am 17. Juli 1946 beurkundet worden ist. Das ist selbstverständlich für den Fall, daß der Preis von 69 000 RM von beiden Parteien ernstlich gewollt war. Er gilt aber in gleicher Weise auch dann, wenn sie den Preis von 69 000 RM nur zum Schein haben beurkunden lassen, und zwar auf Grund des § 4 der Verordnung vom 7. Juli 1942 (RGBl. S. 451). Dieser lautet:

Haben in einem nach dem Inkrafttreten des Preis erhöhungsverbotes geschlossenen Vertrag die Vertragsteile in Täuschungsabsicht ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkunden lassen, so gilt unbeschadet der Vorschriften der §§ 2 Abs. 2 und 3 Abs. 1 das beurkundete Entgelt als vereinbart.

Wenn die Parteien im vorliegenden Falle den Preis von 69 000 RM nicht ernstlich gewollt haben, sondern an dem früheren Preise von 300 000 oder 250 000 RM festgehalten haben, so haben sie den niedrigeren Kaufpreis ganz offensichtlich in Täuschungsabsicht beurkunden lassen, nämlich in der Absicht, die Preisbehörde zu täuschen, möglicherweise auch die Steuerbehörde. Die Voraussetzungen des § 4 a. a. O. liegen also zweifellos vor.

Der Ansicht des Landgerichts, daß die Bestimmung des § 4 der VO vom 7. Juli 1942 von nazistischem Gedankengut beeinflußt und deshalb nicht mehr in Geltung sei, vermag sich der Senat nicht anzuschließen. Die Bestimmung stellt eine natürliche und durch die wirtschaftliche Lage gebotene Fortentwicklung der Preisvorschriften dar. Daß diese noch in Geltung sind, ist in Literatur und Rechtsprechung unbestritten. Die seit dem Jahre 1936 erlassenen Preisstopvorschriften