

§§ 134, 138, 894 BGB

Wirksamkeit eines Grundstückskaufvertrages bei Schwarzgeldabrede

BGH, Urt. v. 15.03.2024 – V ZR 115/22, BeckRS 2024, 9041

Fall

Der B verkaufte der K mit notariellem Vertrag eine Wohnungs- und Teileigentumseinheit; in dem Vertrag erklärten die Parteien zugleich die Auflassung. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 120.000 € beurkundet. Tatsächlich vereinbart war ein Preis von 150.000 €. Den nicht mitbeurkundeten Differenzbetrag von 30.000 € hatte K dem B bereits vor dem Beurkundungstermin in bar gezahlt. Dies sollte dazu dienen, den Finanzbehörden einen geringeren Kaufpreis vorzuspiegeln, um hierdurch Steuern zu hinterziehen. Nach Zahlung des restlichen Kaufpreises von 120.000 € an B wurde K als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Nachdem B gegenüber dem Finanzamt eine Selbstanzeige im Hinblick auf seine Mitwirkung bei der Verkürzung der Grunderwerbsteuer erstattet und das Finanzamt die Grunderwerbsteuer für den gesamten Kaufpreis festgesetzt hatte, führten die Parteien Gespräche über die Wirksamkeit des Kaufvertrags und dessen Rückabwicklung. Im Zuge dessen beantragte und bewilligte K zunächst auf Verlangen und zu Gunsten des B die Eintragung eines Widerspruchs gegen ihre Eintragung als Eigentümerin in das Grundbuch.

Anschließend ließ sich K rechtlich beraten und steht nun auf dem Standpunkt, sie sei gleichwohl Eigentümerin geworden, und verlangt dementsprechend von B die Zustimmung zur Löschung des Widerspruchs.

Während B durch die Nichtbeurkundung eines Teils des Kaufpreises (Unterverbriefung) kein Steuervorteil entstanden ist, lag die Ersparnis bei der Grunderwerbsteuer für K bei 1.500 €. Gleichwohl hätte K unstreitig die Wohnung auch dann erworben, wenn anstelle eines Kaufpreises von 120.000 € ein solcher von 150.000 € beurkundet worden wäre.

Hat K gegen B einen sachenrechtlichen Anspruch auf Zustimmung zur Löschung des Widerspruchs?

Lösung

K könnte gegen B einen Anspruch auf Zustimmung zur Löschung des Widerspruchs gemäß **§ 894 BGB** haben.

I. Anspruchsberechtigter

K müsste Anspruchsberechtigte sein, also für einen solchen Anspruch die notwendige **Aktivlegitimation** haben.

Gläubiger eines Anspruchs aus § 894 BGB ist üblicherweise der unmittelbar beeinträchtigte, gegenwärtige **wirkliche Inhaber des nicht** bzw. nicht richtig **eingetragenen Rechts**, ferner der Inhaber eines Rechts, das durch ein fälschlich oder mit falschem Rang eingetragenes beschränktes dingliches Recht belastet ist, sowie der durch eine fälschlich eingetragene Verfügungsbeschränkung Belastete bzw. bei Nichteintragung der durch deren Bestehen Begünstigte.

Leitsätze

1. Wird der Kaufpreis bei der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags in der Absicht, Steuern zu hinterziehen, niedriger angegeben als mündlich vereinbart (sog. Schwarzgeldabrede), ist der Vertrag in der Regel nicht nichtig.

2. Anders liegt es nur, wenn die Steuerhinterziehungsabsicht alleiniger oder hauptsächlichlicher Zweck des Rechtsgeschäfts ist; dies ist jedoch regelmäßig nicht der Fall, wenn der Leistungsaustausch, d.h. die Verpflichtung des Verkäufers zur Übertragung des Grundstücks und die Verpflichtung des Käufers zur Zahlung des Kaufpreises, ernstlich gewollt ist (Bestätigung von BGH NJW 1966, 588, 589 und NJW-RR 20 02, 1527).

3. Die Erwägungen, die im Falle eines Verstoßes gegen § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Schwarz ArbG zur Nichtigkeit des Dienst- oder Werkvertrags führen, sind auf Schwarzgeldabreden im Rahmen von Grundstückskaufverträgen nicht übertragbar (Abgrenzung zu BGH RÜ 2013, 618, RÜ 2014, 409, RÜ 2015, 625 und RÜ 2017, 409).

Prüfungsschema: Grundbuchberichtigungs- anspruch, § 894 BGB

- I. Anspruchsberechtigter
- II. Anspruchsverpflichteter
- III. Unrichtigkeit des Grundbuchs
- IV. Keine Einwendungen des Anspruchsverpflichteten
- V. Rechtsfolge: Zustimmung zur Berichtigung

Vgl. MünchKomm/H. Schäfer, BGB, 9. Aufl. 2023, § 894 Rn. 20, m.w.N.

Der Widerspruch bewirkt keine **Grundbuchsperre**, d.h. der Eingetragene kann weiterhin über sein im Grundbuch eingetragenes Recht verfügen.

Die hier vorliegende Fallkonstellation, dass K als Eigentümerin im Grundbuch steht und hiergegen ein Widerspruch eingetragen ist, ist vom Wortlaut der Norm **eigentlich nicht erfasst**. Es ist gleichwohl anerkannt, dass auch der **richtig eingetragene Berechtigte** in **entsprechender Anwendung des § 894 BGB** einen Berichtigungsanspruch gegen denjenigen hat, **für den zu Unrecht ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen ist**.

Somit ist K hier aktivlegitimiert.

II. Anspruchsverpflichteter

B müsste Anspruchsverpflichteter, also **passivlegitimiert** sein.

Nach § 894 BGB ist die Zustimmung zur Berichtigung von demjenigen zu verlangen, **dessen „Recht“ durch sie betroffen wird**. Damit ist grundsätzlich das **Betroffensein der formellrechtlichen Buchposition** gemeint.

Hier war zugunsten des B ein Widerspruch eingetragen, sodass er damit passivlegitimiert ist.

III. Unrichtigkeit des Grundbuchs

Das Grundbuch müsste **im Hinblick auf den eingetragenen Widerspruch unrichtig** sein.

Das wäre der Fall, **wenn K Eigentümerin** der Wohnungs- und Teileigentums-einheit geworden wäre.

Dass könnte wiederum **zu verneinen** sein, wenn entweder **bereits die Auflassung nichtig** war **oder** wenn der **Kaufvertrag nichtig** war **und diese Nichtigkeit auf die Auflassung durchschlagen würde**.

1. Nichtigkeit der Auflassung

Die Auflassung erfolgte **formgerecht** gemäß **§§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB** und K wurde als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen, sodass das Eigentum eigentlich auf sie übergegangen ist.

Da die Parteien jedoch einen niedrigeren Kaufpreis als vereinbart beurkunden ließen (**Schwarzgeldabrede**), könnte die Auflassung gemäß **§ 134 BGB** (bzw. auch nach § 138 Abs. 1 BGB) nichtig sein.

Die Schwarzgeldabrede diene der Steuerhinterziehung, worin ein **Verstoß gegen § 370 AO** liegt.

Im Hinblick auf die Wirksamkeit des dinglichen Verfügungsgeschäfts ist indessen **zu beachten, dass ...**

„[28] ... der **Verstoß eines Rechtsgeschäfts gegen ein Verbotsgesetz oder gegen die guten Sitten** ..., abgesehen von dem hier nicht einschlägigen Fall des § 138 Abs. 2 BGB, **grundsätzlich nur zur Nichtigkeit des Verpflichtungsgeschäfts**, nicht auch zur Nichtigkeit des Erfüllungsgeschäfts [führt]. **Anders liegt es nur, wenn das Verbotsgesetz gerade auch das Erfüllungsgeschäft verhindern will oder wenn der Verstoß gegen die guten Sitten auch im Erfüllungsgeschäft selbst liegt**. Die Regelung in **§ 370 AO schützt indes (allein) den staatlichen Steueranspruch**, d.h. das rechtzeitige und vollständige Steueraufkommen jeder einzelnen Steuerart; **ihr Ziel ist es nicht, die – für sich genommen nicht anstößige – Übertragung von Grundeigentum zu verhindern.**“

Damit ist die Auflassung nicht infolge der Schwarzgeldabrede nichtig.

2. Nichtigkeit des Kaufvertrages

a) Der Kaufvertrag ist **nicht gemäß § 125 S. 1 BGB formunwirksam**. Zwar war der beurkundete Kaufvertrag mit einem Kaufpreis von 120.000 € nicht gewollt und als Scheingeschäft nach **§ 117 Abs. 1 BGB nichtig**, während der gewollte, lediglich mündlich geschlossene Vertrag mit einem Kaufpreis von 150.000 € gemäß **§ 117 Abs. 2, § 311b Abs. 1 S. 1, § 125 S. 1 BGB zunächst formnichtig** war. Der **Formmangel** wurde aber durch die in dem notariellen Vertrag erklärte Auflassung und die Eintragung der K in das Grundbuch gemäß **§ 311b Abs. 1 S. 2 BGB geheilt**.

b) Zu prüfen ist des Weiteren, ob der Kaufvertrag wegen der Schwarzgeldabrede gemäß **§ 134 BGB** (bzw. auch nach § 138 Abs. 1 BGB) nichtig ist.

Wird der Kaufpreis bei der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrags in der Absicht, Steuern zu hinterziehen, niedriger angegeben als mündlich vereinbart ...

„[13] ... ist der **Vertrag ... in der Regel nicht nichtig. Anders liegt es nur, wenn die Steuerhinterziehungsabsicht alleiniger oder hauptsächlicher Zweck des Rechtsgeschäfts ist**; dies ist jedoch **regelmäßig nicht der Fall, wenn der Leistungsaustausch**, d.h. die Verpflichtung des Verkäufers zur Übertragung des Grundstücks und die Verpflichtung des Käufers zur Zahlung des Kaufpreises, **ernstlich gewollt ist**.“

Trotz der Ersparnis bei der Grunderwerbsteuer für K in Höhe von 1.500 € **hätte** diese unstreitig die Wohnung **auch dann erworben, wenn anstelle eines Kaufpreises von 120.000 € ein solcher von 150.000 € beurkundet worden wäre**.

Da zudem **für B** durch die Unterverbriefung **gar kein Steuervorteil** entstanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass der **Hauptzweck** des zwischen K und B geschlossenen Kaufvertrages **nicht in der Steuerhinterziehung lag, sondern** dass stattdessen der **Leistungsaustausch durch die Begründung rechtsverbindlicher Verpflichtungen ernstlich gewollt** und so dann auch vollzogen wurde.

Damit liegt auch keine Nichtigkeit des Kaufvertrages, die auf eine Nichtigkeit der Auflassung durchschlagen könnte, vor.

K ist Eigentümerin geworden, sodass das Grundbuch durch die Eintragung des Widerspruchs unrichtig geworden ist.

IV. Rechtsfolge

Damit hat K gegen B einen Anspruch auf Zustimmung zur Löschung des Widerspruchs gemäß § 894 BGB.

Dr. Matthias Hünert

An dieser Rspr. hält hier der V. Zivilsenat des BGH ausdrücklich auch unter Berücksichtigung zwischenzeitlich ergangener Entscheidungen des VII. Zivilsenates zu Verstößen gegen das SchwarzArbG fest. Die Erwägungen, die im Falle eines Verstoßes gegen § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 SchwarzArbG zur Gesamtnichtigkeit des Dienst- oder Werkvertrages führen, seien **auf Schwarzgeldabreden im Rahmen von Grundstückskaufverträgen nicht übertragbar**. Der Zweck des hier einschlägigen § 370 Abs. 1 Nr. 1 AO ...

„[18] ... erfordert es nicht, dem Grundstücksgeschäft selbst die Wirksamkeit zu versagen. Darin liegt ein entscheidender Unterschied zu Zweck und Zielrichtung des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes.“

Aus dem gleichen Grund könnte auch eine etwaige isolierte Nichtigkeit der Schwarzgeldabrede nicht über § 139 BGB zur Gesamtnichtigkeit des Vertrages führen.