



Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

OLG Brandenburg, Urteil vom 13.05.2026 - 5 U 37/25 Grundstückskaufvertrag als Scheingeschäft: Aufteilung des Kaufpreises auf Grundstück und fingierten Kunstkauf führt zur Nichtigkeit des Vertrags

Der Kläger verkaufte im Dezember 2022 ein Grundstück an die Beklagten. Im notariellen Grundstückskaufvertrag wurde ein Kaufpreis von 1.050.000 € vereinbart. Am selben Tag schlossen die Parteien einen weiteren notariellen Vertrag über angebliche Kunstgegenstände zu einem Kaufpreis von 900.000 €. Zusammen ergaben beide Beträge exakt den ursprünglich im Exposé der Immobilie geforderten Kaufpreis von 1.950.000 €.

Der Kläger verlangte sodann klageweise von den Beklagten die Herausgabe des Grundstücks, die Räumung sowie die Löschung der Auflassungsvormerkung. Der Kläger machte geltend, die Kunstgegenstände existierten nicht bzw. seien ihm unbekannt. Der zweite Vertrag habe lediglich dazu gedient, einen Teil des tatsächlich vereinbarten Grundstückskaufpreises aus dem Grundstückskaufvertrag auszulagern und dadurch insbesondere Grunderwerbsteuer zu sparen.

Das Landgericht gab der Klage weitgehend statt. Es verurteilte die Beklagten zur Räumung und Herausgabe des Grundstücks sowie zur Bewilligung der Löschung der zu ihren Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung. Das Oberlandesgericht bestätigte das Urteil zum größten Teil mit folgender Begründung: Der Grundstückskaufvertrag sei ein Scheingeschäft gemäß § 117 BGB. Tatsächlich hätten die Parteien einen Grundstückskaufpreis von 1.950.000 € vereinbart. Die Aufteilung auf 1.050.000 € für das Grundstück und 900.000 € für angebliche Kunstgegenstände sei lediglich zum Schein erfolgt. Der wahre Kaufpreis sei bewusst nicht beurkundet worden, um vor allem die Grunderwerbssteuer zu sparen. Deshalb sei der beurkundete Grundstückskaufvertrag nichtig. Der tatsächlich gewollte Vertrag über 1.950.000 € sei ebenfalls nichtig, weil er nicht in der gesetzlich vorgeschriebenen notariellen Form (§ 311b BGB) beurkundet worden sei.

Für diese Bewertung sprach nach Auffassung des Gerichts insbesondere, dass der Gesamtbetrag beider Verträge exakt dem Exposé-Preis von 1.950.000 € entsprach. Die Beklagten konnten keine nachvollziehbaren Preisverhandlungen über eine Reduzierung des Kaufpreises um fast 50 % darlegen und die angeblichen Kunstgegenstände waren nur äußerst unbestimmt beschrieben. Zur Auswahl, Bewertung und Echtheit der Kunstgegenstände fehlten schließlich konkrete Angaben. Der Vertrag über die Kunstgegenstände enthielt darüber hinaus Regelungen, die typischerweise in Grundstückskaufverträgen vorkommen.

Da der Kaufvertrag nichtig war, bestand kein Anspruch der beklagten Käufer auf Eigentumsübertragung. Folglich war auch die Auflassungsvormerkung gegenstandslos und zu löschen.

Im vorliegenden Fall gab es noch einen Makler, der sich bei einer ausländischen Gesellschaft als Käuferin keinen Finanzierungsnachweis vorlegen lies. Weiterhin gab es einen Notar, der nicht nachhakte, wieso eine Aufspaltung in zwei Verträge sinnvoll sein sollte, obwohl auch bei der Aufnahme der Kunstgegenstände in den Grundstückskaufvertrag keine Grunderwerbsteuer angefallen wäre und der es weiterhin versäumte die Formulierungen im Vertrag über die Kunstgegenstände an einen Kauf über bewegliche Gegenstände anzupassen. Schließlich gab es einen Verkäufer, der sich bereiterklärte, Kunstgegenstände zu verkaufen, die er nicht besaß. All dies lässt einen etwas sprachlos zurück.

Rechtsanwalt Alexis Gossweiler – Kontakt: www.kanzlei-gossweiler.de - info@kanzlei-gossweiler.de