

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ZPO §§ 138 Abs. 1, 286 B

Hat ein Grundstückskäufer, der die Vereinbarung eines höheren als des notariell beurkundeten Kaufpreises bestreitet, seine Bereitschaft zur Zahlung des streitigen Differenzbetrages geäußert, so muß das Gericht es ihm als Prozeßpartei überlassen, sich über die Motive seines Handelns "vollständig und der Wahrheit gemäß" zu erklären (§ 138 Abs. 1 ZPO).

Einen von keiner Partei behaupteten Sachverhalt darf das Gericht bei der Würdigung der Indiztatsache auch nicht als Möglichkeit berücksichtigen.

BGH, Urt. v. 11. November 1977 - V ZR 105/75 - OLG Düsseldorf
LG Kleve

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Verkündet am
11. November 1977
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

V ZR 105/75

in dem Rechtsstreit

1. des Gastwirts Heinrich R [REDACTED] ,
2. der Hausfrau Johanna R [REDACTED] geb. S [REDACTED] ,
beide wohnhaft Dr.-S [REDACTED] -Strasse [REDACTED] , K [REDACTED] ,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Bernd Z [REDACTED] , P [REDACTED] ,
K [REDACTED] -R [REDACTED] ,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. November 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 14. April 1975 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an den 12. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Am 29. Juni 1972 verkauften die in Gütergemeinschaft lebenden Beklagten zu notariellem Protokoll den ihnen gemeinsam gehörenden, im Grundbuch von K ■■■ Blatt ■■■ verzeichneten Grundbesitz (Gaststättengrundstück) an den Kläger. Beurkundet wurde ein Kaufpreis von 90 000 DM, von denen 20 000 DM auf das mitverkaufte Inventar entfielen. Die Grunderwerbsteuer sollten die Beklagten tragen.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Beklagten hatten das Grundstück über eine Maklerin in Zeitungsanzeigen anbieten lassen. Über ein solches Zeitungsinserat kam der Kläger, der seinerseits gerade einen Bungalow baute, mit den Beklagten in Verhandlungen, bei denen zeitweilig auch ein Tausch der beiden Grundstücke im Gespräch war.

Im Juli 1972 zahlte der Kläger an die Beklagten 90 000 DM. Ende des Jahres 1972 entstand zwischen den Parteien Streit darüber, ob der Kaufpreis 90 000 DM oder - aufgrund mündlicher Vereinbarung - 160 000 DM betrug. Die Grunderwerbsteuer wurde vom Finanzamt entsprechend einer Angabe der Beklagten nach einem Kaufpreis von 160 000 DM auf 10 850 DM festgesetzt. Der Kläger bezahlte diesen Betrag und wurde am 19. März 1973 im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Er führte Umbauten und Renovierungsarbeiten aus und verkaufte das Grundstück im Mai 1973 zu einem notariell beurkundeten Preis von 90 000 DM sowie einem zusätzlichen Entgelt von mindestens 85 000 DM weiter.

Der Kläger hat von den Beklagten Erstattung der von ihm entrichteten Grunderwerbsteuer von 10 850 DM nebst Zinsen verlangt.

Die Beklagten haben widerklagend Zahlung von 64 050 DM nebst Zinsen begehrt. Sie haben behauptet, sie hätten mit dem Kläger mündlich einen Kaufpreis von 160 000 DM vereinbart. Grunderwerbsteuer hätten sie allerdings - so ihr Vortrag - nur nach dem beurkundeten Kaufpreis von 90 000 DM, mithin in Höhe von 5 950 DM,

übernehmen sollen. Ihre Widerklageforderung errechnen die Beklagten aus dem Kaufpreisrest (70 000 DM) abzüglich des dem Kläger zu erstattenden Grunderwerbsteueranteils (5 950 DM).

Das Landgericht hat den Kläger zur Zahlung des Kaufpreisrestes von 70 000 DM abzüglich des vollen Grunderwerbsteuerbetrages (10 850 DM) verurteilt; im übrigen hat es Klage und Widerklage abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat das Urteil aufgehoben, die Widerklage abgewiesen und der Klage stattgegeben.

Mit der Revision begehren die Beklagten die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat als nicht bewiesen angesehen, daß der vereinbarte Kaufpreis entgegen der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages vom 29. Juni 1973 160 000 DM betragen sollte. Es ist davon ausgegangen, daß die notarielle Urkunde die Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit für sich habe und daß an den Nachweis einer vom Inhalt der Urkunde abweichenden Vereinbarung strenge Anforderungen zu stellen seien. Diesen Anforderungen genügt es nach Ansicht des Berufungsgerichts nicht, daß eine Reihe von Anhaltspunkten für den Vortrag

der Beklagten sprächen. Dabei hat das Gericht zugunsten der Beklagten unterstellt, daß das Grundstück im Zeitpunkt des Verkaufs (29. Juni 1973) und damit vor Durchführung wertverbessernder Maßnahmen durch den Kläger 244 000 DM wert gewesen ist. Das Berufungsgericht ist weiter dem Zeugen S■■■■■, der den Verkauf des Bungalowgrundstücks des Klägers vermittelt hat, darin gefolgt, daß der Beklagte ihn, den Zeugen, um eine schriftliche Bestätigung dafür gebeten habe, daß ihm aus diesem Verkauf 70 000 DM zufließen sollten und ihm, dem Zeugen, dies aus dem Büro des Klägers bestätigt worden sei. Daß der Kläger die Grunderwerbsteuer nach einem Kaufpreis von 160 000 DM anstandslos entrichtet hat, hat das Berufungsgericht ihm nicht angelastet, da es die Beklagten gewesen seien, welche diese Bemessungsgrundlage beim Finanzamt veranlaßt hätten.

Auch das Ergebnis der Vernehmung des Zeugen Bernhard Gerdes hat das Berufungsgericht nicht für ausreichend erachtet: Der Zeuge habe allerdings bekundet, daß er im Januar 1973 zusammen mit dem Beklagten zu 1, seinem Schwiegervater, den Kläger auf einer Taubenausstellung getroffen habe und daß der Beklagte bei dieser Gelegenheit den Kläger gefragt habe, wann er, der Beklagte, denn die restlichen 70 000 DM bekomme; daraufhin habe der Kläger nur geantwortet, der Beklagte müsse noch etwas warten, da er, der Kläger, erst die Wirtschaft verkaufen müsse. Diese Bemerkung scheine zwar, so hat das Berufungsgericht ausgeführt, tatsächlich auf die Vereinbarung eines Kaufpreises von 160 000 DM hinzudeuten, doch lasse sich nicht übersehen, daß der Kläger diese Antwort vielleicht nur deshalb gegeben habe, um nicht in der Öffentlichkeit der Taubenausstellung durch eine verneinende Antwort einen Auftritt zu provozieren.

II.

Diese Ausführungen tragen die angefochtene Entscheidung nicht.

1. Erfolglos wendet sich die Revision allerdings gegen den Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß die Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit einer notariellen Urkunde bei Kaufverträgen über Grundstücke nicht hinsichtlich des Kaufpreises gelte. Die uneingeschränkte Geltung der in ständiger Rechtsprechung - schon des Reichsgerichts (RGZ 52, 23; 85, 322) - zugrundegelegten (tatsächlichen) Vermutung (vgl. auch BGH Urteil vom 29. April 1970 - VIII ZR 120/68 - LM BGB § 242 (Be) Nr. 24 Bl. 1^R) wird auch nicht durch den Hinweis der Revision berührt, daß nicht selten unrichtige Grundstückskaufpreise beurkundet würden. Es bleibt daher dabei, daß die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit hier Platz greift und die Beklagten zum vollen Beweis des Gegenteils zwingt. Daß das Berufungsgericht an diese Beweisführung strenge Anforderungen stellt, ist nicht zu beanstanden.

2. Begründet ist jedoch die Revisionsrüge, das Berufungsgericht habe unter Verletzung des § 286 ZPO die Aussage des Zeugen Bernhard G. rechtsfehlerhaft gewürdigt. Das Berufungsgericht hat ausdrücklich eingeräumt, es spreche für die Darstellung der Beklagten, daß nach Angaben des Zeugen G. der Kläger auf die Frage des Beklagten zu 1, wann er denn die restlichen 70 000 DM bekomme, nur geantwortet habe, der Beklagte müsse noch etwas warten, da er, der Kläger, erst die Wirtschaft ver-

kaufen müsse. Den Beweiswert dieser für die Beklagten sprechenden Hilfstatsache hat das Berufungsgericht mit der Erwägung abgetan, daß der Kläger die Antwort vielleicht nur gegeben habe, um nicht in der Öffentlichkeit der Taubenausstellung durch eine verneinende Antwort einen Auftritt zu provozieren. Damit hat das Berufungsgericht einen Sachverhalt in den Prozeß eingeführt, den keine Partei behauptet hat. Wie die Revision mit Recht rügt, hat der Kläger weder in seinem Schriftsatz vom 10. März 1973, der die erstinstanzliche Vernehmung des Zeugen Bernhard G. würdigte, noch sonst seine geäußerte Bereitschaft zur Zahlung der 70 000 DM in der vom Berufungsgericht erwogenen Weise zu erklären versucht. Unter diesen Umständen durfte der Berufungsrichter den von keiner Partei behaupteten Sachverhalt auch nicht als Möglichkeit berücksichtigen, sondern mußte es vielmehr dem Kläger überlassen, sich auch zu dieser Aussage, bei der es um die Motive seines eigenen Handelns ging, "vollständig und der Wahrheit gemäß" zu erklären (§ 138 Abs. 1 ZPO). Im übrigen mag im vorliegenden Zusammenhang auf das Urteil des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 19. Januar 1977 - VIII ZR 42/75 - hingewiesen werden, wonach das Gericht einen von keiner Partei behaupteten Sachverhalt auch nicht als Möglichkeit berücksichtigen darf, es sei denn, daß sich diese Möglichkeit als Folge einer allgemeinen Erfahrung darstellt.

3. Da nicht auszuschließen ist, daß das Berufungsgericht bei Beachtung dieses Grundsatzes im Rahmen seiner Beweiswürdigung zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre, kann das Berufungsurteil mit der bisherigen Begründung keinen Bestand haben und ist aufzuheben.

7
4. An einer Entscheidung in der Sache selbst ist das Revisionsgericht gehindert, da ihm eine eigene Beweiswürdigung verwehrt ist. Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dabei hat der Senat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

5. Bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung wird das Berufungsgericht zu prüfen haben, ob es nicht auf der vorstehend aufgezeigten Beurteilungsgrundlage sowie unter Berücksichtigung des im angefochtenen Urteil nicht ausdrücklich gewürdigten Verhaltens des Klägers beim Weiterverkauf des Grundstücks (Beurkundung eines geringeren als des tatsächlich vereinbarten Kaufpreises) bei seiner Gesamtwürdigung zu einer dem Beklagten günstigeren Beweiswürdigung kommt. Im übrigen könnte das Berufungsgericht Anlaß zu der Erwägung haben, ob nicht eine Vernehmung des oder der Beklagten nach § 448 ZPO von Amts wegen anzuordnen ist.

III.

Da der Ausgang des Rechtsstreits noch ungewiß ist,
ist dem Berufungsgericht auch die Entscheidung über die
Kosten der Revisionsinstanz zu übertragen.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt