

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 110/95

URTEIL

Verkündet am:
9. Februar 1996
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Stadt S██████, vertreten durch den Oberbürgermeister
Dr. St██████, Am M██████, S██████,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ████████ -

g e g e n

Handels- und Vertriebsgesellschaft für hauswirtschaftliche
und andere Erzeugnisse mbH - H██████ GmbH i.L. -, vertreten
durch den Liquidator Andreas K██████, Mo██████straße █,
Ma██████,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. ████████ und
███████ -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Februar 1996 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Wenzel, Schneider und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 22. Februar 1995 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte ist Eigentümerin des im Grundbuch von Stendal, Bl. 6439 eingetragenen Grundstücks G [REDACTED] Straße [REDACTED]. Das Grundstück wird aus den Flurstücken [REDACTED]/[REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED]/[REDACTED] der Flur [REDACTED] gebildet. Die G [REDACTED] Straße trennt den aus dem Flurstück [REDACTED]/[REDACTED] bestehenden Teil des Grundstücks von dem übrigen Grundstück. Die Klägerin beabsichtigte im Herbst 1991, das Grundstück zu kaufen. Hierzu nahm sie Verhandlungen mit der Treuhandanstalt auf, weil

- 3 -

die aus einem volkseigenen Betrieb hervorgegangene Beklagte nur mit deren Zustimmung Grundvermögen veräußern durfte.

Am 7. November 1991 schlossen die Parteien in notariell beurkundeter Form einen Kaufvertrag. Nach dessen Wortlaut kaufte die Klägerin von der Beklagten die Flurstücke ■■■/■ und ■■■/■ zum Preis von insgesamt 1,5 Millionen DM; das Flurstück ■■■ ist im Vertrag nicht erwähnt. Die Auflassung wurde sofort erklärt, Eintragungsantrag ist bisher nicht gestellt. Der Kaufpreis wurde von der Klägerin bezahlt.

Mit Schreiben vom 11. März 1992 focht die Beklagte ihre Vertragserklärung wegen Irrtums an, weil sie nicht das Flurstück ■■■/■, sondern das Flurstück ■■■ habe verkaufen und auflassen wollen. In Ihrer Antwort vom 25. November 1992 wies die Klägerin die Anfechtungserklärung der Beklagten als verspätet zurück und bestritt den von der Beklagten behaupteten Irrtum. Mit Schreiben vom 9. Juni 1993 akzeptierte sie die Anfechtungserklärung der Beklagten als Angebot auf Aufhebung des Vertrages, das sie ihrerseits annahme.

Mit der Klage hat sie Rückzahlung des Kaufpreises und Erstattung der Beurkundungskosten verlangt. Sie hat geltend gemacht, der Wille der Parteien sei bei Vertragsabschluß dahin gegangen, das gesamte beiderseits der G■■■■ Straße gelegene Grundstück zu verkaufen und zu übereignen, weshalb es an der von § 313 Satz 1 BGB verlangten Form fehle. Auf jeden Fall sei der Vertrag einvernehmlich aufgehoben.



Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat den Vertrag vom 7. November 1991 als formwirksam angesehen, seine einverständliche Aufhebung verneint und ausgeführt, die Anfechtungserklärung der Beklagten habe ihn unberührt gelassen, weil die Beklagte keinem Irrtum unterlegen sei.

Mit ihrer Berufung hat die Klägerin ihren Antrag weiterverfolgt und hilfsweise die Verurteilung der Beklagten zur Auflassung und Herausgabe des Flurstücks ■■■ verlangt. Sie hat ihren Vortrag dahin korrigiert, daß die Parteien zwar bei den Vertragsverhandlungen einig gewesen seien, daß das gesamte Grundstück verkauft werden sollte, bei Abschluß des Vertrages habe die Beklagte im Gegensatz zu ihr diesen Willen jedoch nicht mehr gehabt und nur noch zwei Flurstücke veräußern wollen.

Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben. Mit der Revision erstrebt sie die Verurteilung der Beklagten nach den im zweiten Rechtszug gestellten Anträgen. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels der Klägerin.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat die Änderung des Vortrags der Klägerin zur Willensrichtung der Beklagten bei Abschluß des Vertrages vom 7. November 1991 als unbeachtlich angesehen.

Ein Anhaltspunkt für einen Sinneswandel der Beklagten zwischen Vertragsverhandlungen und -abschluß werde von der Klägerin weder vorgetragen noch sei er ersichtlich. Stimmt Wille und Erklärung der Beklagten bei Abschluß des Vertrages überein, habe auch ihre Anfechtungserklärung vom 11. März 1992 diesen unberührt gelassen. Ein Angebot auf Aufhebung des Vertrages könne dieser Erklärung nicht entnommen werden. Da nach dem Willen der Parteien auch das Flurstück ■■■ Gegenstand des Vertrages zwischen ihnen sei, bedürfe es der von der Klägerin hilfsweise begehrten Auflassung dieses Flurstücks nicht mehr.

Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

II.

Die Revision nimmt die Verneinung einer Umdeutung der Erklärung vom 11. März 1992 in ein Angebot auf Aufhebung des Vertrages vom 7. November 1991 hin. Sie rügt zutreffend, daß das Berufungsgericht den Vortrag der Klägerin zur Willensrichtung der Beklagten bei Abschluß des Vertrages zwischen den Parteien nicht als unbeachtlich zurückweisen durfte.

1. Die Klägerin begehrt von der Beklagten Rückzahlung des Kaufpreises gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB. Ihr obliegt es daher, das Fehlen eines rechtlichen Grundes ihrer Leistung darzutun.

a) Die Klägerin hat hierzu behauptet, die Urkunde vom 7. November 1991 gebe ihre Vertragserklärung nicht zutreffend wieder. Auf der Grundlage der vorangegangenen Verhandlungen zwischen den Parteien ergebe die Auslegung ihrer Erklärung, daß sie das gesamte Grundstück habe erwerben wollen. So habe die Beklagte diese auch verstanden. Einander entsprechende Erklärungen liegen damit nur vor, wenn die Auslegung der Willenserklärung auch der Beklagten ergibt, daß sie alle drei Flurstücke an die Klägerin veräußert hat.

Ein solcher im Wege der Auslegung der beiderseitigen Vertragserklärungen festgestellter Inhalt des Vertrages kann dem Formerfordernis von § 313 Satz 1 BGB unter dem Gesichtspunkt unschädlicher Falschbezeichnung nur genügen, sofern der Wille beider Vertragsparteien bei Abschluß des Vertrages auf den Verkauf des gesamten Grundstücks gerichtet war (vgl. RGZ 61, 264, 265; 63, 164, 169; 73, 154, 157; 133, 279, 281; Senat, BGHZ 74, 116, 119; 87, 150, 153; Urteile v. 24. Juni 1964, V ZR 85/62, LM BGB § 125 Nr. 19; v. 23. Juni 1967, V ZR 4/66, WM 1967, 701, 702; v. 14. Juli 1969, V ZR 122/66, NJW 1969, 2043, 2045; v. 21. Mai 1971, V ZR 10/69, WM 1971, 1084, 1085).

Einen derartigen Willen hat die Beklagte in der Klagerwiderrung in Abrede gestellt. Hierauf beruht ihre Anfechtungserklärung vom 11. März 1992, nach der sie nicht, wie zu Protokoll des Notars erklärt, das Flurstück ■■■/■, sondern das Flurstück ■■■ habe veräußern wollen.

b) Diesen Vortrag hat die Klägerin zur Begründung ihrer Berufung aufgenommen und sich zu eigen gemacht. Sie hat

damit keine Behauptung zum Willen der Beklagten "ins Blaue hinein" aufgestellt. Der vom Berufungsgericht vermißten Darstellung des Sinneswandels der Beklagten zwischen den Vertragsverhandlungen einerseits und der Beurkundung andererseits durch die Klägerin bedurfte es nicht. Was die Beklagte zur Änderung ihres Willens veranlaßte, ist der Kenntnis der Klägerin entzogen. Dies weiß allein die Beklagte. Damit aber obliegt es dieser, den Vortrag der Klägerin zu ihrer Willensrichtung bei Abschluß des Vertrages substantiiert zu bestreiten. Die Beklagte kann sich nicht damit begnügen, das Vorbringen der Klägerin ohne weitere Ausführungen in Abrede zu stellen. Sie hat vielmehr im einzelnen darzulegen, aus welchem Grund die Behauptung der Klägerin zu ihrer Willensrichtung unrichtig sein soll (BGH, Urteile v. 20. Januar 1961, I ZR 79/59, NJW 1961, 826, 828; v. 13. Juli 1962, I ZR 43/61, NJW 1962, 2149, 2150; v. 5. November 1980, VII ZR 280/79, NJW 1981, 577).

2. Die Klägerin ist auch nicht unter dem Gesichtspunkt eines vorangegangenen Geständnisses am Wechsel ihres Vortrags im Berufungsrechtszug gehindert.

Sie hat im ersten Rechtszug vorgetragen, der Vertrag vom 7. November 1991 habe nach dem Willen der Parteien entgegen seinem Wortlaut die drei Flurstücke erfaßt, und hieraus hergeleitet, er genüge nicht der von § 313 Satz 1 BGB verlangten Form. Demgegenüber hat die Beklagte den von der Klägerin behaupteten übereinstimmenden Willen zum Gegenstand des Vertrages zunächst in Abrede gestellt. In der mündlichen Verhandlung vom 19. Mai 1994 hat sie sodann erklärt, den Vortrag der Klägerin zum Willen der Parteien bei

Abschluß des Vertrages "hilfsweise" nicht mehr zu bestreiten. Damit war das bis dahin von der Beklagten bestrittene tatsächliche Vorbringen der Klägerin zum Gegenstand des Vertrages vom 7. November 1991 gemäß § 138 Abs. 3 ZPO vom Landgericht als zugestanden anzusehen, ohne daß die Beklagte sich dieses ihrerseits zu eigen gemacht hätte. Erst hierdurch wäre dem Vortrag der Klägerin Geständniswirkung zugekommen (MünchKomm-ZPO/Prütting, § 288 Rdn. 23; Zöllner/Vollkommer, ZPO, 19. Aufl., § 288 Rdn. 3 a; Rosenberg/Schwab/Gottwald, Zivilprozeßrecht, § 114 I 1 b).

3. Auch die Tatbestandswirkung des Berufungsurteils steht insoweit nicht entgegen.

Das angefochtene Urteil bezeichnet im Rahmen der begründenden Ausführungen zum Hilfsantrag der Klägerin als unstreitig, daß alle drei Flurstücke nach dem Willen der Parteien Gegenstand des Vertrages vom 7. November 1991 seien. Diese Feststellung steht in Widerspruch zum Tatbestand des Urteils, in welchem dieses Vorbringen der Klägerin als streitig dargestellt wird, und zu dessen Zurückweisung in der vorangehenden Begründung der Entscheidung. Das Berufungsurteil ist insoweit in sich widersprüchlich. Die Wirkungen von § 314 ZPO kommen ihm insoweit daher nicht zu (Senatsurt. v. 9. Juli 1993, V ZR 262/91, NJW 1993, 2530, 2531; BGH, Urt. v. 10. Oktober 1991, VII ZR 289/90, NJW 1992, 1107, 1108).

4. Gegen die Richtigkeit des Bestreitens der Beklagten im Berufungsverfahren, nach welchem auch sie durch den Vertrag vom 7. November 1991 das Grundstück insgesamt an die

Klägerin habe veräußern wollen, müssen nach ihrer Erklärung vom 11. März 1992, dem Protokoll der Vergleichsverhandlungen zwischen den Parteien vom 14. April 1993 und dem Prozeßvortrag der Beklagten im ersten Rechtszug zwar erhebliche Bedenken bestehen; auch die Beklagte ist unter dem Gesichtspunkt eines vorweggenommenen Geständnisses indessen an ihrem Bestreiten nicht gehindert: Die Klägerin hatte sich zur Willensrichtung der Beklagten bei Abschluß des Vertrages vor der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht vom 10. Februar 1994 nicht erklärt und die Klage allein mit einer Umdeutung der Anfechtungserklärung der Beklagten in ein wirksam angenommenes Angebot auf einverständliche Aufhebung des Vertrages begründet. In der Klagerwiderung hat die Beklagte ausgeführt, das Flurstück ■■■/■ habe nach ihrem Willen nicht an die Klägerin verkauft und übereignet werden sollen. Diesen Vortrag hat sich die Klägerin erstmals in der Berufungsbegründung zu eigen gemacht, die Beklagte hat ihn vor der mündlichen Verhandlung im Berufungsrechtszug widerrufen. Damit aber stand der Behauptung der Beklagten gleichlautender Vortrag der Klägerin in keiner mündlichen Verhandlung gegenüber, eine Geständniswirkung ist nicht eingetreten (BGH, Urt. v. 23. November 1977, IV ZR 131/76, NJW 1978, 885, 886; Senatsurt. v. 29. September 1989, V ZR 326/87, NJW 1990, 392, 393).

5. Bei zutreffender Beurteilung der Obliegenheit der Beklagten, das Vorbringen der Klägerin im einzelnen zu bestreiten, hätte das Berufungsgericht die Beklagte darauf hinweisen müssen, daß sie ihrer Darlegungslast nicht genügte, indem sie in der Berufungserwiderung den Vortrag der Klägerin zu ihrem Willen bei der Beurkundung des Kaufver-

trages ohne nähere Ausführungen in Abrede stellte. Um der Beklagten Gelegenheit zu geben, ihren Vortrag zu ergänzen, ist das Berufungsurteil aufzuheben und der Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

III.

1. Die Aufhebung und Zurückverweisung gibt der Klägerin Gelegenheit zum Vortrag zur Grundlage des geltend gemachten Anspruchs auf Erstattung der Beurkundungskosten. Aus der geltend gemachten Unwirksamkeit des Vertrages vom 7. November 1991 folgt dieser Anspruch nicht. Die Übernahme der Beurkundungskosten im Vertrag und deren Bezahlung bedeuten keine Leistung der Klägerin an die Beklagte.

2. Sofern die nachzuholende Feststellung des Willens der Beklagten bei Abschluß des Vertrages vom 7. November 1991 ergibt, daß auch sie das Grundstück insgesamt an die Klägerin veräußern wollte, wird das Berufungsgericht zu beachten haben, daß ein Rechtsschutzbedürfnis nicht verneint werden kann, soweit die Klägerin hilfsweise die Verurteilung der Beklagten zur Auflassung des Flurstücks ■■■ begehrt. Zur Eintragung in das Grundbuch hat sie die Auflassung in der Form des § 29 GBO nachzuweisen. Soweit sich nur aus den Gründen einer gerichtlichen Entscheidung ergibt, daß die Auflassung einen anderen Inhalt hat als urkundlich verlautbart, genügt dies den Anforderungen von § 29 GBO an den Nachweis der Auflassung nicht.

Die Beklagte hat den Antrag auf Verurteilung zur Auflassung und Bewilligung der Eintragung anerkannt. Das Anerkenntnis der Beklagten bedeutet, daß die tatsächlichen Klagebehauptungen von ihr als zutreffend und die aus diesen geltend gemachten Rechtsfolgen als gegeben hingenommen werden. Die Prüfung von Richtigkeit und Schlüssigkeit des Vorbringens der Klägerin sind damit dem Gericht verwehrt (BGHZ 10, 333, 335).

Sowohl zum Begehren auf Auflassung und Bewilligung der Eintragung des Flurstücks ■ als auch zu dessen Räumung wäre nach den anerkannten Anträgen der Klägerin zu erkennen.

Hagen

Vogt

Wenzel

Schneider

Klein