

110

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 313 Satz 1

Bei einem Grundstückskaufvertrag unterliegt die Einigung
über die Anrechnung einer Vorauszahlung auf den Kaufpreis
dem Formzwang nach § 313 Satz 1 BGB.

BGH, Urt. v. 11. November 1983 - V ZR 150/82 - OLG München
LG Traunstein

110

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 150/82

URTEIL

Verkündet am

11. November 1983

Conzatti,
Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Hans K[REDACTED],
2. Anna Maria K[REDACTED],
beide wohnhaft P[REDACTED]straße [REDACTED], M[REDACTED] [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

1. Helmut F[REDACTED],
2. Gertraud F[REDACTED],
beide wohnhaft Sch[REDACTED]straße [REDACTED], G[REDACTED],
3. Georg O[REDACTED],
4. Brigitte O[REDACTED],
beide wohnhaft F[REDACTED]weg [REDACTED], H[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. November 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 28. April 1982 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger boten durch Zeitungsanzeige vom 30. Mai 1980 ihr 0,0195 ha großes Almgrundstück mit Almhütte am Sa [REDACTED] auf einer Verhandlungsbasis von 200 000 DM "möglichst für Barzahler" zum Verkauf an. Nach Besichtigung des Grundstücks vereinbarten die Beklagten zu 1 und 3 unter dem 1. Juni 1980 mit den Klägern privatschriftlich, daß sie es erwerben sollten; als Kaufpreis wurde dort ein Betrag von 100 000 DM genannt. Am 6. Juni 1980 schlossen die Parteien einen notariellen Kaufvertrag, in dem der Kaufpreis ebenfalls mit 100 000 DM angegeben wurde. Unmittelbar bevor sich die Parteien zum Notar begaben, überwies der Beklagte zu 1 einen Teilbetrag in Höhe

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

von 50 784,22 DM zugunsten des Klägers zu 1 an das Zentralfinanzamt, den Restbetrag von 49 215,78 DM händigten die Beklagten den Klägern aus. Die Klägerin zu 2 quittierte an demselben Tag den Empfang von 100 000 DM.

Zugunsten der Beklagten wurde eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen.

Die Kläger haben behauptet, es sei ein Kaufpreis von 200 000 DM vereinbart, aus Gründen der Steuerersparnis aber auf Wunsch der Beklagten nur ein Kaufpreis von 100 000 DM beurkundet worden.

Die Kläger haben beantragt, die Beklagten zur Herausgabe des Grundstücks und zur Einwilligung in die Löschung der Auflassungsvormerkung Zug um Zug gegen Zahlung von 100 000 DM zu verurteilen.

Die Beklagten haben eine Unterverbriefung bestritten und Abweisung der Klage beantragt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihr Klageziel weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hat als nicht bewiesen angesehen, daß die Parteien einen höheren als den beurkundeten Kaufpreis von 100 000 DM vereinbart haben. Die dagegen erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend erachtet. Von einer Begründung wird gemäß § 565 a ZPO abgesehen.

II.

Das angefochtene Urteil kann jedoch aus einem anderen Grunde keinen Bestand haben.

1. Auf dem Boden der bisherigen tatrichterlichen Feststellungen läßt sich nicht ausschließen, daß der Vertrag vom 6. Juni 1980 deswegen nichtig ist - und die Klageansprüche infolgedessen begründet sind -, weil nach dem Sach- und Streitstand in der Revisionsinstanz zunächst davon auszugehen ist, daß auch nach dem Vorbringen der Beklagten die getroffenen Vereinbarungen nicht vollständig beurkundet sind, so daß der gesamte Vertrag wegen Verstoßes gegen § 313 Satz 1 BGB nichtig sein könnte (§ 125 Satz 1, § 139 BGB).

Beurkundungsbedürftig sind bei Grundstücksgeschäften alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt (BGHZ 63, 359, 361 m.w.N.; st. Rspr.).

Für die Revisionsinstanz ist von dem unstreitigen Tatbestand des Berufungsurteils auszugehen, der gemäß § 314 ZPO Beweis für das mündliche Parteivorbringen liefert; dieser Beweis wird hier durch die Sitzungsniederschrift des Berufungsgerichts vom 17. Februar 1982 nicht entkräftet. Danach wurde von dem Beklagten zu 1 ein Teilbetrag in Höhe von 50 784,22 DM zugunsten des Klägers zu 1 an das Zentralfinanzamt überwiesen und der Restbetrag auf 100 000 DM (49 215,78 DM) den Klägern in bar übergeben; beides geschah am 6. Juni 1980, und zwar unmittelbar bevor sich die Parteien zum Notar begaben.

Selbst wenn die Erfüllungswirkung in Höhe von 50 784,22 DM frühestens im Zeitpunkt der Bankgutschrift zugunsten des Zentralfinanzamts hätte eintreten sollen, wäre im übrigen davon auszugehen, daß in Höhe des in bar vorausbezahlten Betrages (49 215,78 DM) der Kaufpreis von vornherein getilgt sein sollte. Eine solche Abrede über die Anrechnung der Vorauszahlung ist in der notariellen Niederschrift aber nicht enthalten. Dort heißt es vielmehr, der Restbetrag von 49 215,78 DM sei binnen acht Tagen fällig, nachdem der Notar den Vertragsteilen mitgeteilt habe, daß (a) die Auflassungsvormerkung für den Käufer (die Kläger) im Grundbuch eingetragen sei und (b) das Zentralfinanzamt bestätigt habe, daß die Löschungsbewilligung vom 3. Juni 1980 bezüglich der Grundpfandrechte des Finanzamts bedingungslos verwendet werden dürfe.

Der Senat hat bereits in BGHZ 85, 315, 317/318 für einen Fall unbewiesener Unterverbriefung ausgesprochen, er neige zu der Ansicht, daß die Abrede über die Anrechnung der

Vorauszahlung auf die beurkundete Kaufpreisforderung als Teil der vertraglichen Gesamtregelung hätte mitbeurkundet werden müssen. Er entscheidet die Frage nun in diesem Sinne und bejaht die Beurkundungspflicht: Eine solche Abrede hätte konstitutive, rechtserzeugende Bedeutung, weil im Zeitpunkt der Vorauszahlung die Kaufpreisforderung noch nicht besteht und die Vorauszahlung daher - ohne eine dahingehende Vereinbarung - nicht schon von Rechts wegen zu einer Teilerfüllung der Kaufpreisschuld (in der logischen Sekunde des Vertragschlusses) führen könnte. Der Beurkundungszwang erstreckt sich deshalb auf diese Abrede.

2. Auch wenn die Anrechnungsvereinbarung formunwirksam ist, steht damit noch nicht fest, daß der gesamte Vertrag nichtig ist. Die Auslegungsregel des § 139 BGB stellt hierfür zwar eine Vermutung auf, doch bedarf es tatrichterlicher Würdigung, ob diese Vermutung nicht durch die besonderen Umstände des Falles widerlegt ist. Eine solche Annahme liegt bei im voraus erbrachten Teilleistungen nicht ganz fern (vgl. BGHZ 85, 315, 318). Insbesondere wenn der Käufer sofort bei der Vorauszahlung eine Quittung erhält und damit seine Leistung problemlos beweisen kann, mag es für ihn von untergeordneter Bedeutung sein, ob seine Kaufpreisschuld schon im Zeitpunkt ihrer Entstehung von Rechts wegen erlischt oder ob die Tilgung der Schuld noch von weiteren Rechtshandlungen abhängt.

Das Berufungsgericht hat jedoch lediglich festgestellt, daß die Klägerin zu 2 eine Empfangsquittung am Tage der Beurkundung unterzeichnet hat; ob dies vor oder nach der Beurkundung und in welchem zeitlichen Zusammenhang es mit der Vorauszahlung geschehen ist, läßt sich dem Berufungsurteil nicht entnehmen.

Da das Revisionsgericht die erforderlichen Feststellungen nicht selbst treffen kann, ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur weiteren tatrichterlichen Prüfung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Linden

Dr. Eckstein

Vogt

Hagen