

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 313 Satz 1, 125, 242 Ca

- a) Zur Frage, ob bei einem Grundstückskaufvertrag die Einigung über die Anrechnung einer Vorauszahlung auf den Kaufpreis der Form des § 313 Satz 1 BGB unterliegt.
- b) Zur Frage des Arglisteinwandes, wenn der Verkäufer eines Grundstücks den Erhalt einer Vorauszahlung auf den Kaufpreis bestreitet und später, nachdem er das Bestreiten nicht mehr aufrechterhalten kann, Unterverbriefung des Kaufpreises behauptet und unter Berufung auf die Formnichtigkeit des Vertrages die Herausgabe des Grundstücks verlangt.

BGH, Urt. v. 19. November 1982 - V ZR 161/81 - OLG München

LG München II

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 161/81

URTEIL

Verkündet am
19. November 1982
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Hans Z [REDACTED], Am S [REDACTED], D [REDACTED]-G [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Frieda T [REDACTED],
2. Josef T [REDACTED],
beide wohnhaft L [REDACTED] Weg [REDACTED] S [REDACTED]-R [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 25. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 19. Mai 1981 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 18. Oktober 1977 verkauften die Kläger dem Beklagten ein 0,1720 ha großes Grundstück (eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts I [REDACTED] von G [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] 2), auf dem eine Werkhalle stand. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 27 500 DM beurkundet. Am Beurkundungstage, noch vor der Beurkundung, übergab der Beklagte dem klagenden Ehemann einen Barbetrag von 26 000 DM; eine Quittung erhielt er nicht. Bei der notariellen Verhandlung erwähnten die Par-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

teien diese Zahlung nicht. Zur Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch kam es nicht; der Beklagte wurde aber in den Besitz eingewiesen und bewohnt seit der Beurkundung die Halle auf dem Kaufgrundstück.

Bald nach der Beurkundung kam es zwischen den Parteien zum Streit. Der Beklagte überwies weitere 1 500 DM an den beurkundenden Notar und verlangte eine Quittung über die bar bezahlten 26 000 DM. Der beklagte Ehemann verweigerte die Quittung und forderte volle Zahlung nach Maßgabe des Urkundeninhalts. Lediglich zu Händen des Pfarrers in M■■■■■■, den der Beklagte inzwischen aufgesucht hatte, quittierte der Kläger den Erhalt von 26 000 DM; diese Quittung gab der Pfarrer später an den Kläger zurück.

Aufgrund einer Strafanzeige des Beklagten erhob die Staatsanwaltschaft gegen beide Parteien den Vorwurf der gemeinschaftlich begangenen Steuerhinterziehung durch Unterverbriefung. Der klagende Ehemann gab diesen Vorwurf zu, der Beklagte stritt ihn bis zuletzt ab. Durch - rechtskräftiges Urteil des Amtsgerichts München wurden beide schuldig gesprochen und mit Geldstrafen belegt.

Im vorliegenden Rechtsstreit verlangen die Kläger die Herausgabe des Grundstücks. Der Beklagte tritt dem Klageanspruch entgegen. Er bestreitet die Vereinbarung eines höheren als des beurkundeten Kaufpreises und meint, mit der Zahlung von insgesamt 27 500 DM habe er seine Kaufpreisschuld beglichen.

Das Landgericht hat den Beklagten zunächst durch Versäumnisurteil vorbehaltslos und - nach rechtzeitigem Einspruch - durch Endurteil zur Herausgabe des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 27 500 DM verurteilt.

Die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht mit der Klarstellung zurückgewiesen, das Versäumnisurteil werde mit der Maßgabe aufrechterhalten, daß der Beklagte zur Herausgabe des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 27 500 DM verurteilt und die Klage im übrigen abgewiesen werde.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat angenommen, der beurkundete Vertrag sei wegen Unterverbriefung (27 500 DM statt 57 500 DM) als Scheingeschäft nichtig (§ 117 BGB) und mit seinem tatsächlich gewollten Inhalt (Kaufpreis von 57 500 DM) mangels Beurkundung unwirksam (§§ 313 Satz 1, 125 BGB). Es hat die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der notariellen Urkunde als widerlegt angesehen, weil die Urkunde die - unstreitige - Barzahlung von 26 000 DM vor Vertragsschluß nicht wiedergebe. Es hat "für erwiesen erachtet", daß ein mindestens um 26 000 DM höherer Kaufpreis vereinbart war.

II.

Die Revision hat Erfolg und führt zur Aufhebung und Zurückverweisung.

1. Mit Recht rügt die Revision, das Berufungsgericht habe verfahrensfehlerhaft (§ 286 ZPO) Prozeßstoff übergegangen.

Das Berufungsgericht kommt im Rahmen seiner Beweiswürdigung zum Ergebnis, als vernünftige Erklärung des Sachverhalts bleibe nur die von den Klägern behauptete Unterverbriefung des in Wahrheit mit 57 500 DM vereinbarten Kaufpreises. Es führt anschließend aus, der Beklagte habe "nicht schlüssig darzutun vermocht", daß das Kaufgrundstück samt Hallenbau so wenig wert gewesen sei, daß ein Kaufpreis von mehr als 27 500 DM ausscheide: Hierfür reicht weder aus, daß der Buchwert dieses Grundstücks in der Bilanz des klagenden Ehemannes nur noch gut 22 000 DM betragen habe noch die Behauptung, der Kläger habe 1976 ein baureifes anderes Grundstück zu 9 DM je qm erworben und habe im Vertragszeitraum Verhandlungen mit seinem Nachbarn über den Ankauf eines 3 000 qm großen Hausgrundstücks für etwa 40 000 DM gestanden. Es fehle "an der freilich schwieriger wenn überhaupt möglichen Darlegung der Voraussetzungen für eine Vergleichbarkeit dieser anderen, nicht weiter individualisierten Grundstücke nach Lage, Gestalt und Nutzungsmöglichkeiten mit dem hier verfahrensgegenständlichen Kaufgrundstück". Der Beklagte hatte jedoch beantragt, zum Beweise dafür, daß das Grundstück im Zeitpunkt des Vertragschlusses nicht mehr wert gewesen sei als höchstens die beurkundeten 27 500 DM, eine Auskunft der Gemeinde G[REDACTED]

sowie ein Sachverständigengutachten einzuholen (Berufungsbegründung S. 9). Das Berufungsurteil läßt nicht erkennen, aus welchem Grunde es von der beantragten Beweiserhebung abgesehen hat. Es läßt insbesondere auch nicht erkennen, ob es sich eine ausreichende eigene Sachkunde zutraut und sie auch tatsächlich besitzt. Schließlich ist auch sonst nicht ersichtlich, daß die bezeichneten Beweismittel etwa für den Beweis der bezeichneten Tatsache völlig ungeeignet wären. Die Feststellung des Verkehrswertes eines Grundstücks durch Sachverständigengutachten oder aufgrund der in den Gemeinden geführten Kaufpreissammlungen bzw. Richtwerte (§§ 143 a, 143 b BBauG) ist vielmehr ein durchaus alltäglicher Vorgang. Das Berufungsgericht hätte daher dem Beweisantrag stattgeben müssen (§ 286 ZPO). Es ist nicht auszuschließen, daß das Berufungsgericht bei seiner Beweiswürdigung zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre, wenn die - ergänzte - Beweisaufnahme ergeben hätte, daß das Kaufgrundstück nicht mehr als 27 500 DM wert gewesen ist.

Das angefochtene Urteil kann daher mit der gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden.

2. Das Berufungsurteil ist auch nicht aus anderen Gründen im Ergebnis richtig (§ 563 ZPO).

a) Träfe die Darstellung des Beklagten zu, daß insgesamt nur ein Kaufpreis von 27 500 DM vereinbart worden sei und die im voraus gezahlten 26 000 DM hierauf angerechnet werden sollten, so könnte der Vertrag allerdings wegen fehlender Beurkundung dieser Abrede formnichtig sein (§§ 313, 125 BGB) und der Herausgabeanspruch der Kläger deshalb ebenfalls durchgreifen.

Beurkundungsbedürftig sind bei Grundstücksgeschäften alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt (BGHZ 63, 359 und st. Rspr.). Zum Inhalt eines Rechtsgeschäfts gehört - nur - der Teil der Erklärungen, der eine Regelung enthält, d.h. Rechtswirkungen erzeugt (Senatsurteile vom 23. Februar 1979, V ZR 99/77, WM 1979, 495 = NJW 1979, 1495; vom 27. April 1979, V ZR 175/78, WM 1979, 813 = NJW 1979, 1498 und vom 22. Juni 1979, V ZR 21/78, WM 1979, 1039 = NJW 1979, 1984).

Hier ging es um die Regelung der Frage, ob die Vorauszahlung auf den Kaufpreis angerechnet werden und der Beklagte daher schon vom Zeitpunkt der Beurkundung des Vertragsschlusses an den Klägern nur noch 1 500 DM schulden sollte. Die Einigung der Parteien hierüber hätte konstitutive, rechtserzeugende Wirkung gehabt, weil im Zeitpunkt der Vorauszahlung die Kaufpreisschuld noch nicht bestanden hatte und die Vorauszahlung daher nicht schon von Rechts wegen zu einer Teilerfüllung der Kaufpreisforderung (in der logischen Sekunde des Vertragsschlusses) führen konnte. Der Senat neigt zu der Ansicht, daß die Abrede über die Anrechnung der Vorauszahlung auf die beurkundete Kaufpreisforderung als Teil der vertraglichen Gesamtregelung hätte mitbeurkundet werden müssen. Da dies nicht geschehen ist, wäre die Anrechnungsabrede formnichtig. Die Frage der Formbedürftigkeit der Anrechnungsabrede braucht hier aber nicht abschließend entschieden zu werden (s. u. Abschnitt 2 c).

b) Auch wenn die Anrechnungsvereinbarung formunwirksam wäre, stünde damit noch nicht fest, daß der gesamte Vertrag formnichtig wäre. Die Auslegungsregel des § 139 BGB stellt hier

zwar eine Vermutung auf, doch bedürfte es tatrichterlicher Würdigung, ob diese Vermutung, was gerade bei im voraus erbrachten Teilleistungen nicht ganz fern liegt, nicht durch die besonderen Umstände des Falles widerlegt ist.

c) Im Ergebnis kommt es auf die Frage der Formbedürftigkeit und einer etwaigen Nichtigkeitsfolge hier aber nicht an. Selbst wenn der Vertrag in vollem Umfang nichtig wäre, könnte dies auf der Grundlage des Vorbringens des Beklagten der Klage nicht zum Erfolg verhelfen; denn es wäre den Klägern gemäß § 242 BGB hier ausnahmsweise verwehrt, aus der Nichtigkeit Rechte für sich herzuleiten.

Nach gefestigter Rechtsprechung ist ein an sich formnichtiger Grundstückskaufvertrag in besonderen Ausnahmefällen als wirksam zu behandeln, wenn die Nichtigkeitsfolge mit Treu und Glauben unvereinbar wäre (BGHZ 16, 334, 336 f; 29, 6, 10 f; 48, 396, 397 f). In diesem Sinne sind in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes insbesondere zwei Fallgruppen anerkannt worden: die Fälle der Existenzgefährdung des einen Teils und die Fälle einer besonders schweren Treupflichtverletzung des anderen Teils (BGH Urteil vom 18. Oktober 1974, V ZR 17/73, WM 1974, 1223 m.w.N.; vgl. im übrigen die Zusammenstellung von Mattern, WM 1972, 670, 677/678 sowie aus jüngster Zeit BGH Urteil vom 12. Dezember 1981, VII ZR 230/80, ZfBR 1981, 123).

Nach dem Tatsachenvortrag des Beklagten wäre der vorliegende Fall der zweiten Fallgruppe zuzuordnen. Nach diesem Vorbringen haben die Kläger sich mit dem Beklagten über einen Kaufpreis von 27 500 DM geeinigt, eine Vorauszahlung von 26 000 DM vereinbart und entgegengenommen, die Erteilung

einer Quittung verweigert und sodann den Erhalt der Anzahlung bestritten; nachdem sie das Bestreiten nicht mehr aufrechterhalten konnten, haben sie die Vereinbarung eines höheren Kaufpreises von 57 500 DM behauptet und mit der Herausgabeklage den Versuch unternommen, trotz Erhalts des vollen Kaufpreises von 27 500 DM dem Beklagten das Grundstück wieder abzujagen. Ein solches - hier unterstelltes - Verhalten wäre in besonders hohem Maße in sich widersprüchlich und arglistig; es verstieße in so grober Weise gegen Treu und Glauben, daß den Klägern die Berufung auf die Formnichtigkeit des Vertrages gemäß § 242 BGB verwehrt wäre.

d) Nach alledem ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Bei der erneuten Verhandlung wird der Beklagte Gelegenheit haben, auch seine sonstigen Bedenken gegen das Urteil vorzutragen.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Räfle

Hagen