BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 295/14

Verkündet am:
10. Juni 2016
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZPO § 415 Abs. 1

Die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit eines notariellen Vertrages wird nicht durch die Vorlage eines inhaltlich abweichenden Vertragsentwurfs widerlegt.

BGH, Urteil vom 10. Juni 2016 - V ZR 295/14 - Kammergericht
LG Berlin

ECLI:DE:BGH:2016:100616UVZR295.14.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juni 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland, den Richter Dr. Kazele und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird der Beschluss des 20. Zivilsenats des Kammergerichts vom 6. November 2014 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin kaufte von dem Beklagten mit notariellem Vertrag vom 21. März 2012 ein mit einer Halle bebautes Grundstück. Vor Vertragsabschluss hatte der Notar den Vertragsparteien den Vertragsentwurf übersandt, in dem es u.a. heißt:

1. Kaufgegenstand

Das Grundstück ist mit einer Halle bebaut.

7. Gewährleistung

Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt, er kauft es im gegenwärtigen altersbedingten Zustand.

…

Im Übrigen wird der Kaufgegenstand übergeben, wie er steht und liegt, ohne Gewähr für das genaue Flächenmaß, Größe, Güte und Beschaffenheit.

In dem notariellen Kaufvertrag heißt es dagegen (Anm.: Hervorhebungen durch Senat):

Vom Notar über die Bestimmungen des Beurkundungsgesetzes in § 17 (2a) belehrt, erklären die Erschienenen, dass sie ausreichend Gelegenheit hatten, den Entwurf dieser Urkunde zu prüfen und sich mit dem Inhalt auseinanderzusetzen.

1. Kaufgegenstand

*Das Grundstück ist mit einer Halle bebaut, **diese mit einer Fläche von 640 qm**.*

7. Gewährleistung

*Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt, er kauft es im gegenwärtigen altersbedingten Zustand zum heutigen Datum **mit den Einrichtungsgegenständen**.*

…

*Im Übrigen wird der Kaufgegenstand übergeben, wie er steht und liegt, ohne Gewähr für das genaue Flächenmaß, Größe, Güte und Beschaffenheit **mit Ausnahme der Größe der Halle**.*

2 Die Klägerin verlangt von dem Beklagten Schadensersatz in Höhe von 24.802,05 € nebst Zinsen, weil die Fläche der Halle nur 540 qm beträgt und weil der Beklagte vor Übergabe des Grundstücks die Einbauküche entfernt hat. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Kammergericht hat die Berufung durch einstimmigen Beschluss zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zuge-

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

lassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter. Der Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts haben die Parteien keine Vereinbarung über eine bestimmte Hallengröße und über den Verkauf von Einrichtungsgegenständen getroffen. Die Besonderheit des Falles liege darin, dass den Parteien vor der Beurkundung ein schriftlicher Entwurf vorgelegen habe, auf den die notarielle Urkunde Bezug nehme. Sämtliche auf dem Entwurf angebrachten handschriftlichen Änderungen seien in den notariellen Vertrag übernommen worden. Das lasse darauf schließen, dass die Parteien den Entwurf haben so beurkunden wollen, wie er in der handschriftlichen Fassung gestaltet gewesen sei. Damit sei die Vermutung der materiellen Richtigkeit des beurkundeten Textes widerlegt. Jedenfalls aber sei der Notarvertrag bezüglich der von dem Entwurf abweichenden Regelungen perplex und unwirksam, da die Parteien - wie sich aus dem einleitenden Hinweis in der notariellen Urkunde auf den Entwurf ergebe - einerseits den Inhalt des Entwurfes hätten gelten lassen wollen, andererseits auch den anderslautenden Wortlaut des nach dem Vorbringen der Klägerin von dem Notar verlesenen Vertragstextes. Ginge man hingegen davon aus, dass die Klägerin den Inhalt des Notarvertrages gewollt habe, der Beklagte dagegen den des Entwurfs, läge hinsichtlich der streitigen Klauseln ein offener Dissens vor.

II.

4 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

5 1. Rechtsfehlerhaft nimmt das Berufungsgericht an, zwischen den Parteien sei ein Vertrag mit dem Inhalt des Vertragsentwurfs zustande gekommen.

6 a) Die notarielle Kaufvertragsurkunde vom 21. März 2012 ist eine öffentliche Urkunde im Sinne von § 415 ZPO. Solche Urkunden erbringen vollen Beweis darüber, dass die Erklärung mit dem niedergelegten Inhalt so, wie beurkundet, abgegeben wurde (vgl. Senat, Urteil vom 22. Juni 1965 - V ZR 55/64, WM 1965, 868, 870). Darüber hinaus besteht für die über ein Rechtsgeschäft aufgenommenen Urkunden nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit (Senat, Urteil vom 5. Juli 2002 - V ZR 143/01, NJW 2002, 3164, 3165 mwN); es wird also vermutet, dass das, was im beurkundeten Text steht, der Vereinbarung entspricht und nur das vereinbart ist (Krüger/Hertel, Der Grundstückskauf, 11. Aufl., Rn. 24). Die Partei, die sich auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände - sei es zum Nachweis eines vom Urkundstext abweichenden übereinstimmenden Willens der Beteiligten, sei es zum Zwecke der Deutung des Inhalts des Beurkundeten aus der Sicht des Erklärungsempfängers (§§ 133, 157 BGB) - beruft, trifft die Beweislast für deren Vorliegen (Senat, Urteil vom 5. Juli 2002 - V ZR 143/01, NJW 2002, 3164, 3165 mwN). Da der Beklagte behauptet, abweichend von dem Inhalt der Kaufvertragsurkunde seien weder eine bestimmte Hallengröße zugesagt noch Einrichtungsgegenstände verkauft worden, muss er die durch den notariellen Kaufvertrag begründete Vermutung widerlegen. Es reicht nicht, dass die Beweiswirkung erschüttert ist (Senat, Urteil vom 19. Juni 1998 - V ZR 133/97, NJW-RR 1998, 1470).

7 b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat der Beklagte die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit des notariellen Kaufvertrages nicht durch die Vorlage des Vertragsentwurfs widerlegt. Mit dieser Sichtweise verkennt das Berufungsgericht den Zweck der notariellen Beurkundung und des Beurkundungsverfahrens.

8 aa) Zweck der in § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB vorgeschriebenen notariellen Beurkundung von Verträgen über Grundstücke ist es, Veräußerer und Erwerber vor übereilten Verträgen zu bewahren, sie auf die Wichtigkeit des Geschäftes hinzuweisen und ihnen die Möglichkeit rechtskundiger Belehrung und Beratung zu eröffnen (Senat, Urteil vom 30. April 1982 - V ZR 104/81, BGHZ 83, 395, 397). Mit der Durchführung eines strengen Regeln unterworfenen Beurkundungsverfahrens, insbesondere durch die dem Notar in §§ 17 ff. BeurkG auferlegten Prüfungs- und Belehrungspflichten, soll sichergestellt werden, dass der Inhalt der Urkunde dem Willen der mit der rechtlichen Tragweite vertraut gemachten Beteiligten entspricht (vgl. Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG und DNotO, 7. Aufl., Einleitung Rn. 11).

9 Die bei Verbraucherverträgen in § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG normierte Amtspflicht des Notars (vgl. BGH, Urteil vom 24. November 2014 - NotSt (Brfg) 3/14, BGHZ 203, 273 Rn. 16), den beabsichtigten Text des Rechtsgeschäfts den Vertragsparteien schon vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellen, dient dazu, ihnen Gelegenheit zu geben, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen, Unklarheiten und Änderungswünsche vorher zu klären und sich auf die Beurkundungsverhandlung vorzubereiten (vgl. Würzburger Notarhandbuch/Limmer, 4. Aufl., Teil 1 Kap. 2 Rn. 153). Der Entwurf dokumentiert hingegen nicht den abschließenden Parteiwillen. Die Aufgabe des Notars, diesen zu ermitteln und den Erklärungen eine Fassung zu geben, die den Absichten und Interessen der Beteiligten gerecht wird (Armbrüster

in Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG und DNotO, 7. Aufl., § 17 Rn. 40), bringt es gerade mit sich, dass es während der Beurkundungsverhandlung - etwa aufgrund einer Anregung durch den Notar oder aufgrund entsprechender Parteiwünsche - noch zu Änderungen in dem vorab zur Verfügung gestellten Entwurfstext kommen kann (vgl. BNotK, Rundschreiben Nr. 20/2003 vom 28. April 2003, Abschnitt E; Würzburger Notarhandbuch/Limmer, 4. Aufl., Teil 1 Kap. 2 Rn. 162). Erst mit der in der Beurkundungsverhandlung gefertigten Niederschrift (§§ 8, 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BeurkG) erhalten die Erklärungen der Beteiligten ihre endgültige Form (Huhn/von Schuckmann/Renner, BeurkG, 4. Aufl., § 8 Rn. 1). Die notarielle Urkunde dokumentiert, zu welchem Ergebnis die Beurkundungsverhandlung vor dem Notar geführt hat. Die Erklärungen der Beteiligten gelten mit der Beweiskraft des § 415 ZPO als abgegeben (Piegsa in Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG und DNotO, 7. Aufl., § 8 BeurkG Rn. 3).

10 bb) Die Auffassung des Berufungsgerichts, dass allein durch die Vorlage des Vertragsentwurfes die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit notarieller Urkunden widerlegt werden könne, führte zu dem Ergebnis, dass nicht der notariellen Urkunde, sondern letztlich dem vorläufigen Entwurfstext, der gerade nicht Bestandteil der Beurkundungsverhandlung ist (Grziwotz/Heinemann, BeurkG, 2. Aufl., § 8 Rn. 7) und daher auch nicht die tatsächlich abgegebenen Erklärungen der Parteien dokumentiert, die maßgebliche Bedeutung zukommt. Dies ist mit dem Sinn und Zweck des strengen Anforderungen unterliegenden Beurkundungsverfahrens und der darin begründeten Beweiskraft notarieller Urkunden (§ 415 ZPO) nicht vereinbar.

11 2. Anders als das Berufungsgericht annimmt, führt die in der notariellen Niederschrift aufgenommene Erklärung der Parteien, dass sie ausreichend Gelegenheit zur Prüfung des Entwurfes und einer Auseinandersetzung mit dessen Inhalt hatten, nicht dazu, dass die Regelungen in der notariellen Urkunde, die

von dem Entwurfstext abweichen, wegen Perplexität (Widersprüchlichkeit) nichtig sind.

12 Der im Vorspann der Niederschrift aufgenommenen Bestätigung der Parteien kommt nicht - wie das Berufungsgericht meint - der Erklärungsgehalt zu, dass der Entwurfstext rechtsverbindlich gelten soll und bei der sich anschließenden Beurkundungsverhandlung keine Veränderungen erfahren wird. Mit einem solchen Verständnis lässt das Berufungsgericht sowohl den eindeutigen Wortlaut der Erklärung als auch den Zusammenhang, in dem sie abgegeben wurde, außer Acht. Bereits nach ihrem Wortlaut besagt die Erklärung der Parteien nur, dass sie ausreichend Gelegenheit zur Prüfung des Entwurfes hatten. Gegen einen darüber hinausgehenden Erklärungsgehalt spricht auch der Kontext der Erklärungen. Die Bestätigung der Beteiligten wird eingeleitet mit den Worten „Vom Notar über die Bestimmungen des Beurkundungsgesetzes in § 17 (2a) belehrt, erklären die Erschienenen, ...". Hieraus wird deutlich, dass es nicht um die Niederschrift von Willenserklärungen der Beteiligten im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Rechtsgeschäft geht, sondern allein um die Dokumentation der Erfüllung der dem Notar in § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG auferlegten Amtspflicht. Nach dieser Vorschrift soll der Notar bei Verbraucherverträgen darauf hinwirken, dass der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen; bei Verbraucherverträgen, die der Beurkundungspflicht nach § 311b Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BGB unterliegen, soll er dem Verbraucher den beabsichtigten Text des Rechtsgeschäfts zur Verfügung stellen.

13 3. Rechtsfehlerhaft nimmt das Berufungsgericht schließlich an, es liege, wenn man davon ausginge, dass die Klägerin die notariell beurkundeten Erklärungen, der Beklagte hingegen die Erklärungen des Entwurfes gewollt habe, ein offener Dissens gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BGB vor.

14 Ein offener Dissens im Sinne von § 154 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht, wenn sich beide Parteien bewusst sind, dass sie sich noch nicht über alle Vertragspunkte einig geworden sind, über die nach der Erklärung auch nur einer Partei eine Vereinbarung getroffen werden soll (MüKoBGB/Busche, 7. Aufl., § 154 Rn. 4). Um eine solche Fallkonstellation geht es hier nicht. In Betracht käme allenfalls ein versteckter Einigungsmangel im Sinne von § 155 BGB. Dies setzt allerdings voraus, dass die Erklärungen der Parteien in ihrem objektiven Erklärungsinhalt nicht übereinstimmen; es genügt nicht, dass eine Partei mit ihrer Erklärung einen von deren objektiven Inhalt abweichenden Sinn verbunden hat (BGH, Urteil vom 31. Mai 1961 - VIII ZR 28/60, NJW 1961, 1668, 1669; Urteil vom 5. Dezember 2002 - VII ZR 342/01, NJW 2003, 743; Palandt/ Ellenberger, BGB, 75. Aufl., § 155 Rn. 2). Danach liegt hier auch kein versteckter Einigungsmangel vor. Maßgeblich sind die in dem notariellen Kaufvertrag beurkundeten Erklärungen der Parteien. Diese stimmen in ihrem objektiven Erklärungsgehalt, auch soweit es um die streitigen Regelungen geht, überein.

15 4. Das angefochtene Urteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Entgegen der in der Revisionserwiderung vertretenen Auffassung ist der Kaufvertrag von dem Beklagten nicht wirksam angefochten worden. Es fehlt an einer Anfechtungserklärung. Eine solche liegt nicht in dem Vorbringen des Beklagten, er sei aufgrund verschiedener Umstände davon ausgegangen, dass ein Vertrag mit dem Text des Vertragsentwurfes abgeschlossen worden sei.

16 Eine Anfechtungserklärung (§ 143 Abs. 1 BGB) ist jede Willenserklärung, die unzweideutig erkennen lässt, dass das Rechtsgeschäft rückwirkend beseitigt werden soll. Es bedarf nicht des Gebrauchs des Wortes "anfechten". Je nach den Umständen kann es genügen, wenn eine nach dem objektiven Erklärungswert der Willensäußerung übernommene Verpflichtung bestritten oder

nicht anerkannt oder wenn ihr widersprochen wird. In jedem Fall ist aber erforderlich, das sich unzweideutig der Wille ergibt, das Geschäft gerade wegen des Willensmangels nicht bestehen zu lassen (BGH, Urteil vom 14. November 2001 - IV ZR 181/00, NJW-RR 2002, 380, 381 mwN). Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Dem Vorbringen des Beklagten lässt sich nicht unzweideutig der Wille entnehmen, dass er an dem Vertrag als Ganzes nicht festhalten wolle. Sein Hinweis, der Vertrag sei seiner Meinung nach mit dem Inhalt des Entwurfstextes geschlossen worden, lässt im Gegenteil eher den Schluss zu, dass der Beklagte die Geltung des Kaufvertrages als solches nicht in Frage stellt, sondern er sich lediglich gegen einzelne Regelungen in dem Vertrag wendet. Ein eindeutiger Wille zur Rückabwicklung des Vertrages kommt darin jedenfalls nicht zum Ausdruck.

III.

17 Das angefochtene Urteil kann damit keinen Bestand haben. Es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Sache nicht zur Endentscheidung reif ist, wird sie zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen (§ 563 Abs. 1 ZPO).

18 Sollte das Berufungsgericht bei erneuter Prüfung zu dem Ergebnis gelangen, dass der Beklagte zum Nachweis eines vom Urkundstext abweichenden übereinstimmenden Willens der Vertragsbeteiligten außerhalb der Urkunde liegende Umstände bewiesen hat, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das im Berufungsverfahren erfolgte Vorbringen der Klägerin zu den Umständen der Beurkundungsverhandlung nicht verspätet ist (§ 531 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Das Landgericht hat es versäumt, die Klägerin auf seine (fehlerhafte) Rechtsansicht hinzuweisen, dass schon durch die Vorlage des Entwurfstextes die Vermutung

der Richtigkeit der notariellen Urkunde widerlegt worden sei und daher seiner Meinung nach die Beweislast bei der Klägerin liege.

Stresemann Brückner Weinland

Kazele Haberkamp

Vorinstanzen:

LG Berlin, Entscheidung vom 18.03.2014 - 22 O 401/12 -
Kammergericht, Entscheidung vom 06.11.2014 - 20 U 63/14 -