

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Februar 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Schneider, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 19. August 1997 aufgehoben.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 12. Zivilkammer des Landgerichts Stuttgart vom 16. Januar 1997 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des gesamten Rechtsstreits zu tragen mit Ausnahme der durch die Säumnis der Beklagten entstandenen Kosten, die dieser zur Last fallen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 20. Dezember 1993 erwarben die Parteien eine Eigentumswohnung für 475.000 DM zu hälftigem Miteigentum. Mit notariellem Vertrag vom 14. August 1995 verkaufte die Beklagte ihr

Miteigentum an den Kläger. Der Kaufpreis betrug 184.000 DM und war wie folgt zu erbringen:

- "1.
Durch Übernahme des Darlehens teils der Verkäuferin bei der
N. Bank in Höhe von DM 126.000,-- ...
2.
Der Erwerber verpflichtet sich, den Betrag von DM 7.917,69,
den die Veräußerin gegenüber der Hausverwaltung schuldet,
zu begleichen. ...
3.
Der restliche Kaufpreis ist durch Leistungen des Erwerbers
gegenüber der Veräußerin, wofür diese bescheinigt, er-
bracht."

Die Auflassung sollte nach Erfüllung aller vorstehend genannten Voraussetzungen sowie u.a. nach Vorliegen sämtlicher zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen erfolgen. Die Beklagte verpflichtete sich, die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen dem beurkundenden Notar schriftlich mitzuteilen.

Der Kläger kam seinen Verpflichtungen nach und hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, gegenüber dem Notar zu erklären, daß § 2 des Kaufvertrages erfüllt sei. Die Klage hat im Berufungsrechtszug Erfolg gehabt. Hiergegen richtet sich die Revision.

- 4 -

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält den Kaufvertrag für formwirksam. Die Vereinbarung in § 2 Ziff. 3 sei dahin auszulegen, daß der Beklagten Zahlungsschulden gegenüber dem Kläger aus von ihm erbrachten Leistungen in Höhe der Differenz aus dem vereinbarten Kaufpreis und den im Vertrag aufgeführten Kaufpreisverpflichtungen in Höhe von 50.082,31 DM erlassen sein sollten. Insofern enthalte die Regelung keine Unklarheit, die ihre Formunwirksamkeit zur Folge haben könnte. Ob und in welcher Höhe die von dem Kläger in seiner Aufstellung genannten Forderungen mit einer Gesamtsumme von 139.710,39 DM berechtigt sei, sei ohne Belang. Entscheidend sei, daß sie in Höhe von 50.082,31 DM außer Streit gestellt und die Anrechnung dieses Betrags auf die Kaufpreisschuld vereinbart worden sei, obwohl eine weitergehende Abrede über die Anrechnung einzelner Leistungen oder bestimmter Beträge gemäß der Aufstellung des Klägers nicht getroffen worden sei. Ein Dissens liege nicht vor.

Dies ist nicht frei von Rechtsirrtum.

II.

Zu Recht nimmt das Berufungsgericht allerdings an, daß die Einigung über die Anrechnung einer Vorauszahlung auf den Kaufpreis beurkundungsbedürftig ist. Dies entspricht gefestigter Rechtsprechung (BGHZ 85, 315, 318; BGH, Urt. v. 25. Juni 1969, IV ZR 793/68, NJW 1969, 1628, 1629; Senatsur-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

teile v. 20. September 1985, V ZR 148/84, NJW 1986, 248; v. 10. Dezember 1993, V ZR 108/92, WM 1994, 598, 600) und hat sinngemäß auch für die Anrechnung anderer Leistungen zu gelten.

Nicht gefolgt werden kann dagegen seiner Auffassung, das Fehlen einer Vereinbarung über einzelne Leistungen und Beträge, die mit dem Kaufpreisteil von 50.082,81 DM abgegolten sein sollten, sei unerheblich. Solange nämlich eine Einigung über die Gegenleistung nicht herbeigeführt wurde, ist ein Veräußerungsvertrag nach dem Willen der Vertragsteile in der Regel nicht vollständig, so daß ein offener Dissens im Sinne des § 154 BGB besteht (MünchKomm-BGB/Kanzleiter, 3. Aufl., § 313 Rdn. 49). Eine Einigung über die Gegenleistung ist aber nicht schon deshalb zustande gekommen, weil sich die Parteien darüber geeinigt haben, daß von den vom Käufer geltend gemachten Forderungen in Höhe von insgesamt 139.710,39 DM ein Betrag von 50.082,31 DM außer Streit gestellt und auf die Kaufpreisschuld angerechnet werden soll. Denn das Einvernehmen besteht in diesem Fall nur darüber, wie die Kaufpreisschuld zu bewirken ist, nicht auch darüber, welche der verschiedenen Forderungen in welcher Höhe zur Tilgung verwandt werden soll. Dies bedarf aber ebenfalls der Vereinbarung, damit die Tilgungswirkung überhaupt eintreten kann. Eine Einigung hierüber wäre nur dann entbehrlich, wenn sich die angerechnete Gegenleistung auch ohne konkrete Absprache entweder im Wege der Auslegung oder aus den gesetzlichen Regeln der §§ 366 Abs. 2, 367 BGB bzw. auf andere Weise - wie z.B. durch eine Quittung (vgl. Senatsurt. v. 10. Dezember 1993, V ZR 108/92, WM 1994, 598, 600) - ermitteln ließe. Dies ist hier aber nicht der Fall. Die vom Kläger für eine Anrechnung insgesamt in Anspruch genommenen Leistungen und Forderungen sind zwischen den Parteien streitig. Einer Absprache, welche dieser Forderungen in welcher Höhe

auf den Kaufpreisrest von 50.082,31 DM angerechnet werden sollte, hätte es daher nur dann nicht bedurft, wenn die Parteien sich vergleichsweise darauf geeinigt hätten, daß die gesamte Gegenforderung von 139.710,39 DM im Wege der Aufrechnung von 50.082,31 DM erledigt sein sollte. Auch dies ist nicht der Fall. Im Gegenteil besteht Streit darüber, ob die Parteien nicht eine Verrechnung in Höhe von 131.000 DM verabredet haben. Steht aber nicht fest, welche von mehreren bestrittenen Forderungen des Käufers auf die Kaufpreisschuld angerechnet werden soll, reicht allein die Abrede der Verrechnung zur Einigung über die Gegenleistung nicht aus. Vielmehr besteht in diesem Fall ein offener Dissens mit der Folge, daß der Vertrag nicht zustande gekommen ist (§ 154 BGB). Die Tatsache, daß die Parteien dies nicht erkannt haben, steht dem nicht entgegen. Insbesondere liegt kein versteckter Dissens vor, weil die Parteien auch subjektiv nicht davon ausgegangen sind, sich auf die Anrechnung bestimmter Forderungen geeinigt zu haben.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 344 ZPO.

Wenzel

Lambert-Lang

Schneider

Krüger

Klein