Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. März 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Dr. Klein und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 25. August 1998 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Vermögensverwalter in dem aufgrund Antrags vom 4. März 1996 mit Beschluß vom 30. Mai 1996 eröffneten Gesamtvollstreckungsverfahren gegen W. P. (Gemeinschuldner).

Der Beklagte erbrachte 1994 und 1995 an den Gemeinschuldner Werkleistungen, auf die im Herbst 1995 eine Forderung von 200.077,23 DM offenstand. Zum Ausgleich sollte er ein Grundstück zum Preis von 200.000 DM erhalten. Er leistete am 15. September 1995 eine Anzahlung von 5.000 DM;

der restliche Kaufpreis sollte mit den offenen Werklohnforderungen verrechnet werden. Mit Schreiben vom 10. November 1995 bestätigte der Gemeinschuldner dem Beklagten den "Eingang des Restkaufpreises von 195.000 DM" und bat um die notarielle Beurkundung der getroffenen Vereinbarung. Diese erfolgte am 21. März 1996, wobei für den Beklagten eine vollmachtlose Vertreterin auftrat. Eine Verrechnungsvereinbarung enthält die Notarurkunde nicht. Der Beklagte genehmigte den Vertrag am 23. Mai 1996. Am selben Tag stellte der Gemeinschuldner eine Bestätigung aus, daß er den Kaufpreis in Höhe von 200.000 DM erhalten habe. Das Grundstück ist auf den Beklagten nicht umgeschrieben worden.

Mit Schreiben vom 17. März 1997 erklärte der Kläger die Anfechtung des Grundstückskaufvertrages nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 GesO. Mit der Klage hat er unter anderem die Verurteilung des Beklagten zum Abschluß eines Aufhebungsvertrags, hilfsweise die Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrags, hilfsweise die Feststellung der Unwirksamkeit der Verrechnungsabrede begehrt. Das Landgericht hat dem Antrag zu 1 und dem ersten Hilfsantrag im wesentlichen stattgegeben und im übrigen die Klage abgewiesen. Die Berufung des Beklagten ist der Sache nach ohne Erfolg geblieben. Mit seiner Revision erstrebt er weiterhin die Abweisung der Klage. Der Kläger beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält den Grundstückskaufvertrag wegen Formmangels für nichtig. Zwischen den Vertragsparteien habe schon vor Vertragsschluß Einigkeit darüber bestanden, daß der Beklagte die Gegenleistung bereits erbracht habe, da an Stelle der Kaufpreiszahlung eine Aufrechnung mit den Werklohnforderungen treten sollte. Als eine die Gegenleistung betreffende Regelung sei diese Vereinbarung beurkundungsbedürftig gewesen. Die Formnichtigkeit der Aufrechnungsvereinbarung erfasse den gesamten Vertrag, weil beide eine rechtliche Einheit bildeten und nicht ersichtlich sei, daß der Beklagte den Kaufvertrag auch ohne die Verrechnungsabrede geschlossen haben würde, zumal er die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises nicht problemlos habe nachweisen können.

II.

Dies hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Die Vorinstanzen haben den Klageantrag zu 1 und 2 als einen Antrag auf Rückauflassung und Feststellung der Nichtigkeit des Kaufvertrages ausgelegt. Das ist nicht zu beanstanden.

2. Das Berufungsgericht geht unangefochten davon aus, daß die Parteien sich bei Vertragsschluß darüber einig waren, daß die von dem Beklagten im voraus gezahlten 5.000 DM auf den Kaufpreis angerechnet und die restliche

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

Forderung durch Aufrechnung des Beklagten mit seinen Werklohnforderungen unter Verzicht auf den dann noch offenen Betrag getilgt werden sollte. Es meint, daß beides hätte beurkundet werden müssen und der Kaufvertrag deswegen formnichtig sei. Ersteres trifft zu, letzteres nicht.

a) Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Senats, daß deshalb auch die Einigung über die Anrechnung einer Vorauszahlung auf die Kaufpreisforderung dem Beurkundungszwang nach § 313 Satz 1 BGB unterliegt, weil sie konstitutive rechtliche Bedeutung hat; insbesondere aber auch deshalb, weil damit zugleich eine Einigung über die vorgeordnete Frage getroffen wird, wie der Kaufpreis erbracht werden soll (Senat, Urteile v. 11. November 1983, V ZR 150/82, NJW 1984, 954 = WM 1984, 170; v. 20. September 1985, V ZR 148/84, NJW 1986, 248 = WM 1985, 1452; v. 10. Dezember 1993, V ZR 108/92, WM 1994, 598, 600 und v. 19. Juni 1998, V ZR 133/97, NJW-RR 1998, 1470). Dies hat sinngemäß auch für die Anrechnung anderer Leistungen zu gelten (Senat, Urt. v. 26. Februar 1999, V ZR 318/97, NJW-RR 1999, 927).

Danach war im vorliegenden Fall die Vereinbarung der Vertragsparteien über die Anrechnung der vom Beklagten bereits vor Vertragsschluß erbrachten Vorauszahlung in Höhe von 5.000 DM auf den Kaufpreis beurkundungsbedürftig und - mangels Beurkundung - formnichtig.

b) Dasselbe gilt für die Vereinbarung über die "Verrechung" der restlichen Kaufpreisforderung mit den Werklohnforderungen des Beklagten. Es handelt sich hierbei nicht um die deklaratorische Bezeichnung eines Rechts, das den Parteien nach § 387 BGB ohnehin zusteht, wie die Revision meint, sondern um die vertragliche Einigung, wie der Kaufpreis erbracht werden soll.

Sie nimmt dem Beklagten die Möglichkeit, den Kaufpreis auf andere Weise zu entrichten und legt auch den Gemeinschuldner auf die Aufrechnung fest. Sie regelt die Erfüllung der Gegenleistung und bedarf aus diesem Grund der Beurkundung.

3. Nicht gefolgt werden kann jedoch der Auffassung des Berufungsgerichts, daß dieser Formmangel die Nichtigkeit des gesamten Vertrages zur Folge habe. Denn die hierfür sprechende Vermutung des § 139 BGB ist nach der Rechtsprechung des Senats dann widerlegt, wenn der Käufer die Belegung des Kaufpreises zu beweisen vermag (BGHZ 85, 315, 318; Urt. v. 11. November 1983, V ZR 150/82, NJW 1984, 974, 975; Urt. v. 10. Dezember 1993, V ZR 108/92, NJW 1994, 720, 721). Dies ist hier der Fall. Der Gemeinschuldner hat dem Beklagten nicht nur am 15. September 1995 eine Vorauszahlung von 5.000 DM quittiert und mit Schreiben vom 10. November 1995 den Eingang des Restkaufpreises von 195.000 DM bestätigt, sondern auch unter dem 23. Mai 1996 nochmals den Erhalt der Kaufsumme quittiert. Dies rechtfertigt die Annahme, daß sich die Parteien auch ohne die Anrechnungs- und Aufrechnungsvereinbarung auf den Kaufvertrag eingelassen hätten.

Damit hängt die Entscheidung von der Frage ab, ob der Kläger den Kaufvertrag wirksam angefochten hat. Da das Berufungsgericht dies - von

seinem Standpunkt aus zu Recht - nicht geprüft und hierzu auch keine Feststellungen getroffen hat, ist die Sache zur weiteren Aufklärung zurückzuverweisen.

Wenzel Lambert-Lang Tropf

Klein Lemke