

1

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ZPO § 595 Abs. 2

Zum Beweisantritt im Urkundenprozeß genügt die Vorlage von Urkunden, aus denen Indizien entnommen werden können, durch die der Richter auf die zu beweisende Haupttatsache (hier: Einwendungen gegen den geltend gemachten Anspruch) schließen kann (Weiterführung zum Urt. v. 27. Oktober 1982, V ZR 31/82, WM 1983, 22).

BGH, Urt. v. 12. Juli 1985 - V ZR 15/84 - OLG Frankfurt a.M.
LG Frankfurt a.M.

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 15/84

URTEIL

Verkündet am: 12. Juli 1985
Conzatti,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

im Urkundenprozeß

1. Horst Ernst V [REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED], S [REDACTED],
2. Jörg-Dieter G [REDACTED], S [REDACTED]weg [REDACTED] H [REDACTED],
3. Wolfgang M [REDACTED], S [REDACTED]straße [REDACTED], S [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

Heidemarie W [REDACTED] geb. S [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED], K [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. April 1985 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 3. November 1983 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger kauften 1978 von der Stadt K[REDACTED] Grundbesitz zum Preise von 25 DM/qm.

Mit Vertrag vom 18. August 1981 verkauften sie eine Teilfläche von 3 306 qm aus diesem Grundbesitz an die Beklagte. In dem notariellen Vertrag ist ein Kaufpreis von 25 DM/qm und u.a. die Übernahme der von den Klägern gegenüber der Stadt Karben im Kaufvertrag vom 14. Dezember 1978 eingegangenen Verpflichtungen vereinbart, nämlich u.a.:

"1.

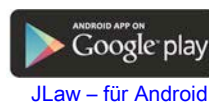
Das hier erworbene Grundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren - von heute an gerechnet - der gewerblichen Nutzung im Rahmen des für dieses Gebiet geltenden Bebauungsplanes der Stadt K[REDACTED] zuzuführen und entsprechende Bauwerke zu errichten.

...

...



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



4.

Das Kaufgrundstück, solange es noch unbebaut ist, zu keinem höheren Preis als dem in diesem Vertrag genannten Erwerbspreis zu verkaufen.

...

6.

Im Falle eines Verkaufs des bebauten Grundstücks den Mehrerlös, der sich als Unterschiedsbetrag zwischen dem in diesem Vertrag genannten Erwerbspreis und dem späteren Verkaufspreis (Bodenpreis) ergibt, an die Stadt zu entrichten. ...

7.

Für den Fall, daß der Käufer oder seine Rechtsnachfolger den Verpflichtungen in Ziff. III, 1-6 dieses Vertrages nicht nachkommen, steht der Stadt K[REDACTED] ein Wiederkaufsrecht an dem Kaufgrundstück zu. Dabei ist der gleiche Bodenpreis wie in diesem Kaufvertrag zuzüglich eines evtl. nach Ziffer III Nr. 9 erhaltenen Mehrpreises zugrunde zu legen.

..."

Gleichzeitig unterzeichneten die Parteien eine privatschriftliche Vereinbarung mit folgendem Inhalt:

"Die Käuferin hat mit heutigem Tage das Grundstück K[REDACTED]-K[REDACTED] Flur 3 Flurstück 15/13 mit 3.306 Quadratmetern erworben.

Die Verkäufer hatten hierfür Aufwendungen für Bodenproben und sonstige Vorleistungen.

Die Verkäufer verpflichten sich, diese Unterlagen der Käuferin zugänglich zu machen.

Die Käuferin zahlt hierfür einen Betrag von 41.552,66 DM fällig zum 30.09.1981 danach mit 14 % zu verzinsen."

Die Beklagte ist als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen worden.

Die Kläger fordern im Urkundenprozeß Zahlung von 41 522,66 DM nebst 14 % Zinsen, Zug um Zug gegen Übergabe des Gutachtens des Ingenieurbüros Kleiner.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Mit ihrer Revision erstreben die Kläger weiter Verurteilung der Beklagten zur Zahlung. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht führt aus: Der Zusatzvertrag sei nicht wegen Wuchers nach § 138 Abs. 2 BGB nichtig. Treffe die Behauptung der Kläger über die Höhe der von ihnen getätigten Aufwendungen auf das Grundstück zu, bestehe zu der versprochenen Zahlung kein auffallendes Mißverhältnis; überdies müßten die insgesamt von jeder Seite erbrachten Leistungen in einem auffälligen Mißverhältnis zueinander stehen. Dafür gebe es keine Anhaltspunkte. Die Zusatzvereinbarung sei auch nicht formnichtig; sie hätte zwar, da sie nach dem Vortrag der Parteien unmittelbar zum Kaufvertrag gehöre, notariell beurkundet werden müssen. Der Formmangel sei jedoch gemäß § 313 Satz 2 BGB durch Auflassung und Eintragung der Beklagten in das Grundbuch geheilt worden. Die Nichtigkeit des privatschriftlichen Vertragszusatzes ergebe sich aber aus § 138 Abs. 1 BGB. Es handle sich bei dieser Vereinbarung um ein Rechtsgeschäft, das auf die Schädigung eines Dritten im Zusammenwirken der Vertrags-

schließenden abziele: Die Parteien hätten durch den Abschluß des privatschriftlichen Zusatzvertrages zu dem notariellen Kaufvertrag die wahre Höhe des am 18. August 1981 vereinbarten Kaufpreises verheimlichen, die Gemeinde über die vollständigen Vertragsabreden täuschen und sie dadurch um ihre Rechte bringen wollen, Ansprüche gegen die Verkäufer geltend zu machen oder das Wiederkaufsrecht auszuüben.

II.

Die Revision bleibt ohne Erfolg.

1. Sie greift als ihr günstig die Erwägungen des Berufungsgerichts nicht an, daß Wucher nicht feststellbar und der Formmangel nach § 313 Satz 2 BGB geheilt worden sei.

Der Einwand der Beklagten aus § 138 Abs. 2 BGB ist, entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung, unschlüssig. Sie berücksichtigt nicht, daß schon nach dem Vortrag der Beklagten weder eine Zwangslage noch ein Mangel an Urteilsvermögen, Unerfahrenheit oder eine erhebliche Willensschwäche der Beklagten dargetan ist, die die Kläger ausgenutzt haben könnten.

2. Richtig sind auch die Ausführungen des Berufungsgerichts, die Zusatzvereinbarung sei nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig.

a) Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht sei nur unter Verletzung von Auslegungsregeln, Denk- und Erfahrungssätzen zu der Überzeugung gelangt, die Parteien

hätten nur einen (Kauf-) Vertrag gewollt und die privatschriftliche Zusatzvereinbarung neben dem notariellen Kaufvertrag lediglich getroffen, um die Stadt über die Höhe des Kaufpreises zu täuschen und damit an der Ausübung ihrer Rechte zu hindern, ist unbegründet. Das Berufungsgericht hat nicht, wie die Revision meint, insoweit die beiden Verträge ausgelegt; es hat vielmehr im Rahmen seiner tatrichterlichen Verantwortung dem Prozeßvortrag der Beklagten, der Abschluß der privatschriftlichen Vereinbarung sei erfolgt, um eine Verpflichtung der Kläger gegenüber der Stadt K██████ zu umgehen, aufgrund der in seinen Erwägungen dargelegten Umstände des Falles Glauben geschenkt (vgl. dazu BGH Urt. v. 17. Februar 1982, IVb ZR 653/80, FamRZ 1982, 466 m.w.N. = NJW 1982, 1215). Auch durch § 595 ZPO war das Berufungsgericht nicht gehindert, den Vortrag der Beklagten in Verbindung mit Indizien, die es aus den vorgelegten Urkunden entnommen hat, für wahr zu halten. Zwar sind im Urkundenprozeß, wie hier, auch (bestrittene) Einwendungen nur durch Urkunden oder durch Parteivernehmung beweisbar (Wieczorek, ZPO 2. Aufl. § 596 Rdn. C I b). Es reicht jedoch aus, daß die Tatsachen, auf die die Beklagte ihre Einwendungen stützt, genau wie die anspruchsbegründenden Tatsachen nach den Grundsätzen der freien Beweiswürdigung (§ 286 ZPO) aus den Urkunden unmittelbar oder wie hier, mittelbar durch den Beweis von Indiztatsachen zur Überzeugung des Gerichts erbracht werden (für die anspruchsbegründenden Tatsachen vgl. Senat Urt. v. 27. Oktober 1982, V ZR 31/82, WM 1983, 22 mit zahlr. Nachw.).

b) Zu Unrecht rügt die Revision auch, das Berufungsgericht habe den Anwendungsbereich des § 138 Abs. 1 BGB verkannt.

aa) Zwar ist der Vertrag selbst sowohl in seinem notariellen als auch in seinem privatschriftlichen Teil sittlich neutral. Er wurde nicht der Täuschung oder Benachteiligung der Stadt wegen geschlossen, sondern sollte die ernsthaft schuldrechtliche Verpflichtung zur Übertragung von Grundeigentum gegen Zahlung von 82 650 DM und weiterer 41 525 DM begründen.

Er ist auch nicht schon deshalb wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig, weil die Kläger zu einem höheren Preis an die Beklagte verkauften, als sie nach dem Vertrag mit der Stadt K[REDACTED] fordern durften. Denn unter anderem für diesen Fall enthält der Vertrag der Kläger mit der Stadt K[REDACTED] eine ausdrücklich vereinbarte Sanktion: Der Stadt steht, wenn die Kläger den übernommenen Verpflichtungen nicht nachkommen, ein Wiederkaufsrecht zu.

bb) Das Berufungsgericht hält den zwischen den Parteien geschlossenen Zusatzvertrag wegen Sittenwidrigkeit gemäß § 138 Abs. 1 BGB für nichtig, weil die Parteien durch die Aufspaltung des Vertrages in einen notariellen und einen schriftlichen Teil vor der Stadt Karben die wahre Höhe des am 18. August 1981 zwischen ihnen vereinbarten Kaufpreises geheim halten, die Stadt damit täuschen und "dadurch um ihr Recht bringen (wollten), gemäß Ziffer 6 und 7 des Vertrages ihre Ansprüche gegen den Verkäufer geltend zu machen oder das Wiederkaufsrecht auszuüben". Dieser Beurteilung des Berufungsgerichts ist zuzustimmen. Der Bundesgerichtshof hat wiederholt entschieden, daß Verträge, die auf Täuschung eines Dritten gerichtet sind, wegen Sittenwidrigkeit nichtig sein können (vgl. BGH Urt. v. 3. Juli 1968, VIII ZR 113/66, MDR 1968, 834; BGH Urt. v. 27. März 1969, VII ZR 2/67, VersR 1969, 733; vgl. auch

BGHZ 60, 102, 103/104). Ein solcher Fall liegt hier vor. Die Kläger hatten sich gegenüber der Stadt K■■■■ (unter anderem) verpflichtet, das Grundstück unbebaut zu keinem höheren Preis als ihrem eigenen Erwerbspreis zu verkaufen. Für den Fall einer Vertragsverletzung war der Stadt K■■■■ ein Wiederkaufsrecht eingeräumt. Um die Stadt K■■■■ an der Ausübung dieses, ihres Wiederkaufsrechts zu hindern, haben die Parteien in arglistigem Zusammenwirken die Stadt über die wahre Höhe des zwischen ihnen vereinbarten (Weiterverkaufs-) Preises getäuscht, indem sie den Kaufvertrag in zwei Verträge aufspalteten; einen notariellen, in dem als von der Beklagten zu zahlender Kaufpreis der von den Klägern an die Stadt gezahlte Preis genannt wurde, und einen privatschriftlichen (Zusatz-) Vertrag, in welchem die Zahlung weiterer 41 552,66 DM als (weiterer) Kaufpreisteil vereinbart wurde. Durch Vorlage nur des notariellen Vertragsteiles wurde der Stadt der um rund 50 % höhere Kaufpreis verschwiegen, damit sie ihre Rechte nicht ausübe.

Diese derart auf Täuschung der Stadt hinauslaufende (Zusatz-) Vereinbarung ist als sittenwidrig anzusehen und damit nichtig (§ 138 Abs. 1 BGB), selbst wenn, worauf die Revision abhebt, für die Kläger im Vordergrund das Motiv gestanden haben sollte, nicht auf einem Teil ihrer Aufwendungen für das Grundstück "sitzen zu bleiben". Zur Sittenwidrigkeit genügt schon wie hier das Verschweigen wesentlicher Umstände (BGH Urt. v. 27. März 1969, VII ZR 2/67 aaO; vgl. auch BGHZ 60, 102, 103/104). Denn die Parteien haben nach Sachlage nicht nur gewußt, daß durch die Höhe des vereinbarten (neuen) Kaufpreises das Wiederkaufsrecht der Stadt entstand sondern auch, daß die Höhe des Preises für die Entscheidung der Stadt, ob sie das Wiederkaufsrecht ausüben solle, von Bedeutung sein würde. Das gemein-

schaftliche Vorgehen, durch Aufspalten des gewollten Vertrages in einen notariellen und einen privatschriftlichen Teil der Stadt den wahren Sachverhalt zu verschleiern, um sie an der Ausübung ihrer Rechte zu hindern, macht die Zusatzvereinbarung, um die allein im vorliegenden Falle gestritten wird, wegen Sittenwidrigkeit nichtig.

Den Klägern steht somit der aus dem (Zusatz-) Vertrag hier (nur) geltend gemachte Kaufpreisteil nicht zu.

Das Berufungsgericht hat daher zu Recht die Klageabweisung durch das Landgericht bestätigt.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Lambert-Lang

Linden