

BUNDESGERICHTSHOF

12

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 91/88

URTEIL

Verkündet am:
10. November 1989
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Bernhard T [REDACTED], W [REDACTED] Straße [REDACTED], G [REDACTED]-O [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Helga Minna H [REDACTED] geb. B [REDACTED], An der K [REDACTED] [REDACTED],
Sp [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. November 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Teilurteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 11. März 1988 aufgehoben, soweit zum Nachteil des Klägers erkannt ist.

Im Umfange der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger kaufte mit notariellem Vertrag vom 29. Juni 1984 von der Beklagten ein Anwesen unter Ausschluß der Gewährleistung. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 455.000 DM beurkundet. Hinsichtlich eines Restkaufpreises von 105.000 DM, der in monatlichen Teilbeträgen von 1.000 DM zu begleichen war, unterwarf sich der Kläger der sofortigen Zwangsvollstreckung.

- 3 -

Vor Abschluß des Vertrages hatte der Kläger rund 30.030 DM an die Beklagte oder auf deren Weisung an Dritte gezahlt. Die Parteien streiten darüber, ob der Betrag auf den Kaufpreis habe verrechnet werden sollen (so der Kläger) oder ob es sich um eine Schwarzgeldzahlung gehandelt habe (so die Beklagte).

Mit der Klage wendet sich der Kläger gegen die Vollstreckung der titulierten Forderung und hat zunächst die Feststellung begehrt, daß der Beklagten keine Forderung mehr zustehe. Er hat geltend gemacht: Er habe bereits zwei Monatsraten von 1.000 DM erbracht. Die im voraus gezahlten 30.029,37 DM hätten auf den Kaufpreis verrechnet werden sollen. Die Beklagte habe zugesagt, für die Kosten zur Behebung eines Wasserschadens aufzukommen. Mit dem notwendigen Betrag in Höhe von 6.840,13 DM werde gegen die titulierte Kaufpreisforderung aufgerechnet. Im übrigen stehe ihm wegen arglistiger Täuschung über den unvollständigen Kanalanschluß eine Schadensersatzforderung in Höhe von 102.194,56 DM zu; mit ihr rechne er hilfsweise auf.

Das Landgericht hat die Zwangsvollstreckung in Höhe von 8.840,30 DM - zugesagte Reparaturkosten von 6.840,30 DM und zwei Zahlungen von je 1.000 DM - für unzulässig erklärt und im übrigen die Klage abgewiesen.

Beide Parteien haben in vollem Umfange Berufung eingelegt. Den Schaden wegen arglistiger Täuschung beziffert der Kläger jetzt mit 77.194,65 DM. Außerdem beantragt er die Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihm allen



Schaden zu ersetzen, der ihm dadurch entstehe, daß das gekaufte Anwesen nicht vollständig an die Kanalisation der Verbandsgemeinde angeschlossen sei.

Durch das angefochtene Teilurteil hat das Oberlandesgericht auf die Berufung der Beklagten die Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung hinsichtlich der Zahlung von 2.000 DM bestätigt. Die Berufung des Klägers hat es zurückgewiesen, soweit dieser sich gegen die Zwangsvollstreckung hinsichtlich eines Teilbetrages von 66.130,50 DM wendet. Die Feststellungsklage hat es ebenfalls abgewiesen. Noch nicht entschieden hat das Oberlandesgericht über den Wasserschaden (6.840,13 DM) und die Vorauszahlungen (30.029,37 DM).

Mit der Revision verfolgt der Kläger das Klagebegehren im abgewiesenen Umfang weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht meint, dem Kläger stehe gegenüber der titulierten Kaufpreisforderung der geltend gemachte Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung (§ 463 BGB) nicht zu, da arglistiges Vorspiegeln hinsichtlich des Umfangs des Kanalanschlusses oder Verschweigen eines insoweit gegebenen Mangels nicht bewiesen sei; deshalb sei zugleich der Feststellungsantrag unbegründet. Da hinsichtlich der vom Kläger vor Abschluß des notariellen Vertrages gezahlten

30.029,37 DM sowie wegen des Wasserschadens (6.840,13 DM) der Rechtsstreit noch nicht zur Entscheidung reif sei, könne wegen des Schadensersatzanspruches bereits jetzt durch Teilurteil entschieden werden.

II.

Die Revision hat Erfolg.

A. Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung in Höhe von 66.130,50 DM:

1. Das erlassene Teilurteil ist insoweit unzulässig. Bei einer Vollstreckungsgegenklage, wie hier, sind Klagegründe die einzelnen gegen den Titel von der Klagepartei vorgebrachten Einwendungen und Einreden. Nach dem Tatbestand des Berufungsurteils (in Verbindung mit dem Urteil des Landgerichts und dem dort in Bezug genommenen Sachverständigen-gutachten) setzt sich der vom Kläger für erforderlich gehaltene Aufwand von 77.194,56 DM aus zahlreichen Einzelpositionen zusammen. Da das Berufungsgericht vorläufig nur einen Betrag von 66.130,50 DM verneint und den überschießenden Betrag von 11.064,06 DM als zur hilfsweisen Aufrechnung geeignet weiterhin im Streit befindlich angesehen hat, läßt das Urteil nicht erkennen, über welchen Klagegrund bzw. welche Teilbeträge das Berufungsgericht entschieden hat. Blicke die Verurteilung so bestehen, wäre der Umfang der Rechtskraft unzulässigerweise unbestimmt (vgl. BGHZ 11, 192, 194; auch BGH Urt. v. 8. Juni 1988, VIII ZR 105/87, BGHR ZPO § 300 Teilurteil/Grundurteil 1).

Diesen prozeßordnungswidrigen Mangel hat das Revisionsgericht in jeder Lage des Rechtsstreits auch ohne Rüge von Amts wegen zu berücksichtigen, weil das Urteil insoweit die Grenze der Rechtskraft nicht hinreichend erkennen läßt.

2. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf folgendes hin:

Die vom Kläger erklärte Aufrechnung ist in der vorliegenden Form mangels hinreichender Bestimmtheit (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) zum Klagegrund unzulässig. Der Kläger stellt insoweit lediglich einen Teilbetrag seines aus verschiedenen Positionen zusammengesetzten Gesamtschadens zur Aufrechnung. Er hätte daher im einzelnen angeben müssen, wie er die Teilbeträge auf die verschiedenen Ansprüche verteilt, oder er hätte sich auf eine Reihenfolge festlegen müssen, in welcher er den Teilbetrag jeweils hilfsweise zur Aufrechnung stellt (vgl. BGHZ 11, 192, 194).

Der Kläger wird Gelegenheit haben, seinen Vortrag unter dem bisher übersehenen rechtlichen Gesichtspunkt zu ergänzen.

B. Feststellungsantrag:

1. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben:

Nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Beklagte auf Frage erklärt, das Grundstück sei "voll kanalisiert". Gibt der Verkäufer aber auf Frage

eine Erklärung zu Eigenschaften des Kaufobjektes ab, so müssen diese zutreffend sein, gleichgültig ob eine Aufklärungspflicht besteht oder nicht. Die Feststellungen des Berufungsgerichts hierzu sind jedoch nicht eindeutig, wenn es darlegt, diese Angaben der Beklagten seien bereits objektiv "kaum als falsch" zu bewerten. Daraus läßt sich, auch in Verbindung mit den nachfolgenden Erwägungen des Berufungsgerichts, nicht entnehmen, ob es davon ausgehen will, die Angabe der Beklagten sei objektiv richtig gewesen.

Eine solche Bewertung wäre von Rechtsirrtum beeinflußt. Zwar hat das Berufungsgericht recht, daß weder die Notwendigkeit, Pumpen einzusetzen, noch Mängel der Pumpen, noch ein nicht hinreichend tief verlegter Abflußkanal der Angabe eines Vollanschlusses entgegenstehen. Soweit jedoch, wie hier, die Dachentwässerung, das Schwimmbad und der Pferdestall überhaupt nicht an den Kanal angeschlossen sind und aus einer Dreikammergrube nur vorgeklärte Wässer in das Kanalnetz gepumpt werden können sowie die festen Bestandteile abgefahren werden müssen, kann von einer vollen Kanalisierung aus der Sicht eines objektiven Betrachters - auf die für den Sinngehalt einer Erklärung abzustellen ist - keine Rede sein. Die Erklärung, das Grundstück sei voll kanalisiert, ist insoweit falsch.

Da nicht auszuschließen ist, daß die weiteren Erwägungen des Berufungsgerichts zum Fehlen der für eine Arglist notwendigen subjektiven Voraussetzungen bei der Beklagten von seinen fehlerhaften Ausführungen zum objektiven Erklärungsinhalt beeinflußt sind, kann mit der gegebenen Begründung arglistiges Vorspiegeln einer in Wahrheit nicht vorhandenen Vollkanalisierung nicht verneint werden.

2. Die Abweisung des Feststellungsbegehrens erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig:

Der geltend gemachte Schadensersatzanspruch nach § 463 Satz 2 BGB ist allerdings aus einem anderen - bisher nicht erörterten - Grunde nicht schlüssig, denn nach dem bisherigen Klagevorbringen ist der Kaufvertrag formnichtig (§§ 125 Satz 1, 313 Satz 1 BGB).

Nach dem Vorbringen des Klägers sollte der unstreitig vor Vertragsschluß bezahlte Betrag von rund 30.030 DM "auf den Kaufpreis" verrechnet werden. Diese Abrede hätte der notariellen Beurkundung bedurft. Bei Grundstücksgeschäften sind alle Vereinbarungen beurkundungsbedürftig, aus denen sich nach dem Willen der Vertragsschließenden das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt (BGHZ 85, 315, 317). Der Senat hat wiederholt entschieden und daran auch gegen vereinzelt im Schrifttum erhobene Einwendungen festgehalten, daß 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 (Senatsurt. v. 11. November 1983, V ZR 150/82 = NJW 1984, 954 = WM 1984, 170); insbesondere aber auch deshalb, weil damit zugleich eine Einigung über die vorgeordnete Frage getroffen wird, wie der Kaufpreis erbracht werden soll (Senatsurt. v. 20. September 1985, V ZR 148/84, WM 1985, 1452). Die Nichtigkeit der Anrechnungsvereinbarung hat nach § 139 BGB im Zweifel die Nichtigkeit des gesamten Grundstückskaufvertrages zur Folge. Ob diese Vermutung im Einzelfall widerlegt ist, bedarf tat-

richterlicher Prüfung (vgl. BGHZ 85, 315, 318; Senatsurt. v. 20. September 1985, V ZR 148/84, WM 1985, 1452, 1453 li.Sp.).

Auf die Frage der Teil- oder Gesamtnichtigkeit käme es allerdings nicht an, wenn der Formmangel durch Auflassung und Eintragung geheilt worden wäre. Dazu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen.

Eine Zurückweisung des Feststellungsantrages mangels schlüssigen Klagevortrages kommt jedoch auch hier deshalb nicht in Betracht, weil die Frage nicht erörtert worden ist und den Parteien Gelegenheit gegeben werden muß, den Vortrag zu ergänzen.

C. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf folgendes hin:

1. Das Berufungsgericht wird prüfen müssen, welcher Einfluß auf die Frage einer unrichtigen Darstellung der Beklagten zur Kanalisierung des Anwesens der Überreichung des Wertgutachtens beizumessen ist, aus dem sich das Vorhandensein einer Klärgrube und einer Jauchegrube ergibt.

2. Die Angaben der Beklagten zur Kanalisation sind auch dann nicht als objektiv falsch zu werten, wenn der Kläger die Behauptung der Beklagten nicht zu widerlegen vermag, daß sie ihn wegen der Einzelheiten zur Ausführung der Kanalanlage an ihren früheren Ehemann verwiesen hat, weil nur dieser sich darin auskenne. Denn der Kläger, der einen Anspruch gemäß § 463 Satz 2 BGB geltend macht, trägt in vollem Um-

fange die Beweislast für eine Verletzung der Offenbarungspflicht oder für die Vorspiegelung einer falschen Tatsache (Senatsurt. v. 7. März 1986, V ZR 258/84 und v. 12. März 1982, V ZR 71/81).

Hagen

Vogt

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel