

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 19u2_10
letzte Aktualisierung: 10.1.2011

KG, 23.9.2010 - 19 U 2/10

BGB §§ 117, 125, 311b, 368

Erklärung, dass Kaufpreiszahlung bereits erfolgt sei, ist nicht beurkundungsbedürftig

Die Erklärung, dass der Kaufpreis bereits gezahlt sei, ist nicht nach § 311 b BGB beurkundungsbedürftig (Abgrenzung zu BGH NJW 2000, 2100; 1986, 248).

Tenor

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 8. Dezember 2009 verkündete Urteil der Zivilkammer 37 des Landgerichts Berlin abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten beider Instanzen hat der Kläger zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, sofern nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird zugelassen.

Gründe

I.

Hinsichtlich der erstinstanzlichen Anträge, der tatbestandlichen Feststellungen sowie des Inhalts der angefochtenen Entscheidung wird auf das Urteil des Landgerichts Berlin vom 8. Dezember 2009 Bezug genommen.

Die Beklagte begehrt mit ihrer Berufung Abweisung der Klage. Das Landgericht habe seine Entscheidung zu Unrecht auf die Aussage des Zeugen W. gestützt. Dieser habe auf Fragen nur unvollständig geantwortet, seine Glaubwürdigkeit sei u.a. angesichts seiner strafrechtlichen Verurteilung erschüttert. Auch die weiter in dem Urteil herangezogenen Indizien seien zu Unrecht als Bestätigung der Aussage gewertet worden.

Der Kläger beantragt Zurückweisung der Berufung. Er verteidigt das angefochtene Urteil gegen die Angriffe der Beklagten. Der beurkundete Kaufvertrag sei nichtig, da Erklärungen mit Erfüllungswirkung für den Kaufpreisanspruch und damit auch die Bestätigung der Zahlung der notariellen Beurkundung bedürften. Da diese Erklärung unrichtig sei, führe dies zur Gesamtnichtigkeit des Kaufvertrages.

II.

Die Berufung ist zulässig. Die Beklagte hat eine den Erfordernissen des § 519 ZPO entsprechende Berufungsschrift am 25. Januar 2010 bei dem Kammergericht eingereicht. Dieser Schriftsatz wahrt die Berufungsfrist, da das Urteil der Beklagten am 8. Januar 2010 zugestellt worden ist.

Mit dem innerhalb der verlängerten Berufungsbegründungsfrist per Telefax eingereichten Schriftsatz vom 8. April 2010 hat die Beklagte eine Berufungsbegründung eingereicht, die noch den Anforderungen des § 520 ZPO genügt. Aus der Begründung wird ersichtlich, dass die Beklagte entgegen dem Berufungsantrag zu 1 auch insoweit eine Abweisung der Klage unter Abänderung des angefochtenen Urteils begehrt. Es reicht aus, dass sich dies noch nicht aus dem ausformulierten Anträgen, sondern erst aus dem Gesamtinhalt der Berufungsbegründungsschrift ergibt (vgl. Zöller/Heßler, 28. Aufl. § 520 ZPO Rn 28 mwN.). Selbst wenn man die Korrektur des Antrags im Schriftsatz vom 23. April 2010 als Antragsänderung ansehen würde, wäre diese gemäß § 533 ZPO zulässig. Sie ist zur Beilegung der Streitigkeiten sachdienlich und wird auf Tatsachen gestützt, die der Senat seiner Verhandlung und Entscheidung ohnehin zugrunde zu legen hat.

Auch in der Sache hat die Berufung Erfolg.

Die Feststellungen des Landgerichts tragen die getroffene Entscheidung nicht. Selbst wenn man davon ausgeht, dass entsprechend der Überzeugung des Landgerichts der Kaufpreis entgegen der Bestätigung des Klägers in der notariellen Urkunde noch nicht gezahlt worden war, führt dies nicht zur Nichtigkeit des Kaufvertrages gemäß §§ 311 b, 125 BGB oder § 117 BGB.

Die - unterstellte - unrichtige Angabe über die Kaufpreiszahlung ist kein Scheingeschäft im Sinne von § 117 BGB. Ein Scheingeschäft liegt vor, wenn die Parteien einverständlich nur den äußeren Schein eines Rechtsgeschäfts hervorrufen, die mit dem Geschäft verbundenen Rechtsfolgen aber nicht eintreten lassen wollen (ständige Rechtsprechung des BGH, z.B. WM 2009, 259). Dies behauptet der Kläger für die in den Vertrag aufgenommene Bestätigung der Kaufpreiszahlung. Dabei handelt es sich aber nicht um ein Rechtsgeschäft, sondern um die Erklärung über eine Tatsache.

Die Bestätigung, dass der Kaufpreis gezahlt sei, hat den Charakter einer Quittung (§ 368 BGB). Für diese ist seit der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ 108, 55; ferner BGH WM 1978, 849; NJW-RR 1988, 881) anerkannt, dass sie nur das Bekenntnis einer Tatsache, aber kein Rechtsgeschäft ist. Diese Bestätigung kann richtig oder falsch sein, was im Rechtsstreit gegebenenfalls - unter Berücksichtigung der Wirkung der Quittung - zu beweisen ist. Sie begründet selbst aber keine rechtlichen Verpflichtungen.

Der Kläger behauptet nicht, dass der Kaufvertrag im Übrigen, insbesondere die Verpflichtungen zur Eigentumsübertragung und zur Zahlung des Kaufpreises, nur zum Schein geschlossen worden sei. Vielmehr ging er nach seiner Darstellung (Klageschrift Seite 3) davon aus, dass der Kaufpreis mittels eines mit seiner Ehefrau zu schließenden Darlehensvertrages finanziert werden würde. Er ging also davon aus, dass der Kaufpreis später fließen werde. Auch wenn der beurkundete Vertrag nur geschlossen worden sein sollte, damit die Beklagte sich den Banken als Eigentümerin eines baureifes Grundstück präsentieren konnte, ist das Rechtsgeschäft nicht als Scheingeschäft zu qualifizieren. Denn für den Eigentumserwerb bedurfte es des beurkundeten Vertrags. Ein Scheingeschäft liegt aber dann nicht vor, wenn die Rechtsfolge von den Beteiligten ernstlich gewollt ist, weil anderenfalls der erstrebte wirtschaftliche Zweck nicht oder nicht in rechtsbeständiger Weise erreicht werden würde (vgl. z.B. BGH NJW 1980, 1572).

Die - unterstellte - unrichtige Erklärung über die Zahlung des Kaufpreises führt auch nicht wegen eines Verstoßes gegen die Beurkundungspflicht nach § 311 b BGB zu einer Nichtigkeit des beurkundeten Kaufvertrages gemäß §§ 125, 139 BGB.

Bei Grundstücksgeschäften erstreckt sich der Beurkundungszwang gemäß § 311 b BGB auf alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft zusammensetzt (BGH NJW 1984, 973; 1981, 228, 229), wobei auch solche Vereinbarungen dem Formzwang unterliegen, die zwar für sich allein formfrei möglich wären, aber nach dem Willen der Vertragspartner so eng mit dem Grundstücksveräußerungsgeschäft zusammenhängen, dass sie nur mit diesem zusammen gelten sollen (vgl. BGH NJW 1983, 565). Die Erklärung, dass der Kaufpreis bereits gezahlt sei, stellt keine derartige Vereinbarung dar.

Dem Beurkundungszwang unterliegt der Teil der Erklärungen, der eine Regelung enthält, also Rechtswirkungen (Rechtsfolge mit rechtlicher Verbindlichkeit) erzeugen soll (BGH NJW 1979, 1495; BGHZ 85, 315, 317 mwN.; BGH NJW 1986, 248; Staudinger/Wufka, Bearb. 2006, § 311 b BGB Rz 154). Es muss sich somit um eine Willenserklärung im Sinne der Vorschriften des Allgemeinen Teils des BGB handeln. Auch diese sind dadurch charakterisiert, dass sie

unmittelbar auf die Herbeiführung einer Rechtswirkung gerichtet sind (BGH NJW 2001, 289). Das ist die Bestätigung einer Zahlung nicht.

Zwar unterliegt nach der Rechtsprechung des BGH (BGH NJW 2000, 2100; 1986, 248 mwN.) die Vereinbarung der Vertragsparteien über die Anrechnung einer bereits geleisteten Vorauszahlung auf die beurkundete Kaufpreisforderung dem Beurkundungszwang. Grundlage dafür ist, dass die Anrechnungsvereinbarung zugleich eine Rechtsgrundabrede für eine vor Vertragsschluss erbrachte Teilleistung enthält und damit eine der Vertragserfüllung gedanklich vorausgehende Verpflichtung begründet (BGH aaO). Rechtfertigung dafür, dass die Vereinbarung einer "Verrechnung" als beurkundungsbedürftig angesehen wird (BGH NJW 2000, 2100), ist die getroffene vertragliche Einigung, nämlich wie der Kaufpreisanspruch zu erfüllen ist.

Eine solche rechtliche Wirkung kommt aber der – nicht auf eine konkrete Vorausleistung bezogenen – Erklärung, dass der Kaufpreis bereits geleistet sei, nicht zu. Dabei handelt es sich nicht um eine das beurkundete Vertragsverhältnis konstituierende Willenserklärung. Die Bestätigung der Erfüllung ist nicht auf die Gestaltung des Vertragsverhältnisses gerichtet, sondern die Bestätigung einer Tatsache, vergleichbar einer Quittung (§ 368 BGB). Diese stellt, wie oben ausgeführt, kein Rechtsgeschäft dar.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO. Die Revision ist zuzulassen, damit die Frage der Beurkundungsbedürftigkeit einer Zahlungsbestätigung höchstrichterlich geklärt werden kann.