

Titel:

Beweislastverteilung und Formbedürftigkeit bei ergänzenden Vereinbarungen zum Grundstückskaufvertrag

Normenketten:

ZPO § 522 Abs. 2

BGB § 266, § 311b

Leitsätze:

1. Nach den allgemeinen Regeln über die Beweislastverteilung trifft denjenigen, der einen Anspruch geltend macht, die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen. Macht der Beklagte eine nachträgliche, dh vorausgehende Vereinbarung ändernde Parteivereinbarung zur Fälligkeit und zum Abbedingen von § 266 BGB geltend, so trägt er die Darlegungs- und Beweislast. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Änderung eines notariellen Grundstückskaufvertrags bedarf grds. der in § 311b BGB vorgeschriebenen Form. Dies gilt aber nicht, wenn bei Abwicklungsschwierigkeiten Vereinbarungen erfolgen, die lediglich der Beseitigung dieser Schwierigkeiten dienen und die den Inhalt der gegenseitigen Leistungspflichten im Kern unberührt lassen. Dies ist bei kurzfristigen Stundungen und dem Zugeständnis, die Zahlung des Kaufpreises in Teilbeträgen zu erbringen, der Fall. In einem solchen Fall ist die modifizierende Vereinbarung formfrei. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Rücktrittsgrund, Beweislastverteilung, Parteivereinbarung, Beweiswürdigung, Verfahrensfehler, Überzeugungsbildung, Grundstückskaufvertrag, Form, Abwicklung, Stundung, Ratenzahlung

Vorinstanz:

LG Bamberg, Endurteil vom 17.11.2021 – 12 O 412/20

Rechtsmittelinstanzen:

OLG Bamberg, Beschluss vom 21.03.2022 – 8 U 248/21

BGH, Beschluss vom 24.11.2022 – V ZR 79/22

Tenor

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Bamberg vom 17.11.2021, Az. 12 O 412/20, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil er einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

2. Der Senat beabsichtigt weiter, dem Kläger die Kosten des Berufungsverfahrens aufzuerlegen und den Streitwert des Berufungsverfahrens auf 20.000,00 € festzusetzen sowie in Anwendung des § 63 Abs. 3 Ziffer 2 GKG den Streitwert für die erste Instanz in Abänderung des landgerichtlichen Beschlusses vom 17.11.2021 (Urteil, Seite 2) von Amts wegen ebenfalls auf 20.000,00 € festzusetzen.

3. Hierzu besteht für beide Seiten Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 18.03.2022.

4. Die mit Verfügung vom 18.02.2022 zur Berufungserwidерung gegebene Frist (ebenfalls bis 18.03.2022) wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Parteien streiten um die Herausgabe eines bereits an den Käufer überlassenen Grundstücks sowie Löschung der zugunsten des Käufers eingetragenen Auflassungsvormerkung und widerklagend um Bestätigung der vollständigen Kaufpreiszahlung gegenüber dem beurkundenden Notar.

2

Der Kläger verkaufte mit notariellem Vertrag vom 21.02.2018 ein Grundstück der Gemarkung ... zum Kaufpreis von 20.000 €. Auf den Vertrag und die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil wird Bezug genommen. Der Kläger erklärte durch seinen anwaltlichen Vertreter und auch persönlich den Rücktritt vom Vertrag, weil der Beklagte nicht vertrags- und fristgemäß den Kaufpreis geleistet habe. Der Beklagte vertritt die Ansicht, er habe sich mit dem Kläger nachträglich auf eine spätere, gestreckte und in Teilzahlungen möglichen Erfüllung der Kaufpreisschuld geeinigt.

3

Folglich habe es an einem Rücktrittsgrund gefehlt.

4

Der Kläger beantragte erstinstanzlich:

1. Der Beklagte wird verurteilt, das Grundstück A.-straße ..., Gemarkung ..., eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts ..., Gemarkung ..., Blatt ..., Flurstück ..., zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

2. Der Beklagte wird verurteilt, die nachstehende Erklärung in der Form des § 29 Abs. 1 GBO gegenüber dem Grundbuchamt beim Amtsgericht ... herauszugeben:

Der Beklagte bewilligt die Löschung der zu dessen Gunsten auf dem Grundstück A.-straße ..., ..., eingetragenen Auflassungsvormerkung, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts ..., Gemarkung ..., Blatt ..., Flurstück ..., Abteilung II, laufende Nummer 2.

5

Der Beklagte beantragte,

die Klage abzuweisen und beantragte widerklagend:

1. Der Kläger wird verurteilt, gegenüber Notar Dr. F. schriftlich gemäß § IV. Nr. 1 des Kaufvertrages vom 21.02.2018 zu erklären, den Kaufpreis vollständig erhalten zu haben.

Hilfsweise: Der Kläger und Widerbeklagte wird verurteilt, an den Beklagten und Widerkläger 76.600,00 € [Anmerkung: es handelt sich um vom Beklagten behauptet erbrachte Umbaukosten] zu zahlen.

6

Der Kläger / Widerbeklagte beantragte,

die Widerklage abzuweisen.

7

Das Landgericht Bamberg hat die Parteien angehört (Termin vom 19.05.2021) und durch Vernehmung der Zeugin S. (Termin vom 22.09.2021) Beweis erhoben. Hinsichtlich der Ergebnisse der Beweisaufnahme wird auf die Protokolle der öffentlichen Sitzung vom 19.05.2021 (mit Beweisbeschluss) und vom 22.09.2021 Bezug genommen.

8

Mit Endurteil des Landgerichts Bamberg vom 17.11.2021 wurde die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Zur Begründung führt das Landgericht Bayreuth aus, dass es nach der durchgeführten Beweisaufnahme davon überzeugt ist, dass die Parteien nach Abschluss des streitgegenständlichen Kaufvertrags abweichend von diesem die Fälligkeit des Kaufpreises mündlich geregelt haben und zwar dahin, dass die Zahlung in Teilbeträgen und zeitlich gestreckt erfolgen darf. Dabei handele es sich nicht nur um eine einseitige Stundung, sondern eine zweiseitige Vereinbarung, die nicht einseitig zurückgezogen / gekündigt werden können. Da der Kaufpreis unstreitig vollständig gezahlt sei, habe dies der Widerbeklagte gemäß § IV. Nr. 1 des notariellen Kaufvertrages dem Notar gegenüber auch zu erklären. Hinsichtlich der Einzelheiten und der Beweiswürdigung des Landgerichts wird auf die Entscheidungsgründe des Endurteils Bezug genommen.

9

Gegen das Urteil des Landgerichts Bamberg vom 17.11.2021 hat der Kläger form- und fristgerecht Berufung eingelegt und diese innerhalb verlängerter Frist mit Anwaltsschriftsatz vom 17.02.2022 begründet. Er beantragt, unter Abänderung des Endurteils den bereits erstinstanzlich von ihm gestellten Anträgen zu entsprechen. Zur Begründung wird ausgeführt, die Zeugin S. habe nur rudimentäre Erinnerungen gehabt und ihre Aussage sei nicht geeignet, den Vortrag des Beklagten zu stützen. Einer Überprüfung seien ihre Angaben nicht zugänglich. Die Äußerungen [des Klägers] hätten zwingend dahin gewertet werden müssen, dass ihnen kein greifbarer juristischer Erklärungswert zukomme. Die Zeugin sei erneut zu vernehmen, damit sich der Senat ein eigenes Bild über die Glaubwürdigkeit der Zeugin mache. Dann werde die Entscheidung des Landgerichts abzuändern und der Klage stattzugeben sein. Auf die weiteren Ausführungen zur Würdigung der Beweisaufnahme in der Berufungsbegründung vom 17.02.2022 wird Bezug genommen.

10

Eine Antragstellung der Beklagtenseite steht noch aus und eine Aufforderung hierzu und zur Erwiderung auf die Berufungsangriffe ist (vorläufig; vgl. Tenor Ziffer 4) zurückgenommen.

II.

11

1. Der Senat ist davon überzeugt, dass der Berufung des Klägers gegen das Endurteil des Landgerichts Bamberg vom 17.11.2021 offensichtlich die Erfolgsaussicht fehlt und auch die weiteren Voraussetzungen für eine Entscheidung gemäß § 522 Abs. 2 S. 1 ZPO vorliegen.

12

Der Senat beabsichtigt deshalb nun, die Berufung durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen. Der Senat weist die am Berufungsverfahren beteiligten Personen auf die beabsichtigte Entscheidung hin und gibt ihnen zugleich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der tenorierten Frist; dies hier auch ausdrücklich zum Streitwert.

13

Die Berufung hat keine Aussicht auf Erfolg, weil das angefochtene Endurteil weder auf einer Rechtsverletzung beruht, noch die zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen (§ 522 Abs. 2 S. 1 Nr. 1, § 513 Abs. 1, §§ 529, 546 ZPO). Der Senat schließt sich im Ergebnis der Rechtsauffassung des Landgerichts Bamberg an.

14

2. Als beanstandungsfrei erweisen sich die Grundsätze zur Beweislastverteilung, die das Landgericht Bamberg seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat.

15

Nach den allgemeinen Regeln über die Beweislastverteilung trifft denjenigen, der einen Anspruch geltend macht, die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen. Macht der Beklagte - wie vorliegend - eine nachträgliche,

d. h. vorausgehende Vereinbarung ändernde Parteivereinbarung zur Fälligkeit und zum Abbedingen von § 266 BGB geltend, so trägt er die Darlegungs- und Beweislast. (BGH, Urteil vom 11.05.2006, Az.: III ZR 205/05, NJW-RR 2006, 1345, 1346; BGH Urteil vom 15.08.2019, Az.: III ZR 205/17, NJW-RR 2019, 1332, 1333). Von dieser Beweislastverteilung ist das Landgericht Bamberg zutreffend ausgegangen.

16

Zutreffend auch hat das Landgericht herausgearbeitet, dass die Änderung eines notariellen Grundstückkaufvertrages zwar grundsätzlich der in § 311b BGB vorgeschriebenen Form bedarf, aber dann nicht, wenn im Rahmen von Abwicklungsschwierigkeiten Vereinbarungen erfolgen, die lediglich der Beseitigung dieser Schwierigkeiten dienen und die den Inhalt der gegenseitigen Leistungspflichten im Kern unberührt lassen (vgl. Grüneberg, § 311b Rn. 42, 43). Dies ist bei (kurzfristigen) Stundungen und dem Zugeständnis, die Zahlung des Kaufpreises in Teilbeträgen zu erbringen, der Fall. In einem solchen Fall ist die modifizierende Vereinbarung formfrei.

17

3. Soweit sich eine Berufung gegen die erstinstanzliche Beweiswürdigung richtet, wonach der Beklagte die behauptete Vereinbarung zum Hinausschieben der Fälligkeit und dem Zugeständnis der Entgegennahme von Teilzahlungen habe nachweisen können, ist auf folgendes hinzuweisen:

18

Solche Angriffe können nach § 513 Abs. 1 ZPO lediglich darauf gestützt werden, dass die Entscheidung auf einer Rechtsverletzung beruht oder die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Angriffe gegen die Beweiswürdigung im engeren Sinne sind nur dann geeignet, die Berufung zu begründen, wenn dem Erstgericht bei der Beweiserhebung Verfahrensfehler unterlaufen sind oder eine Korrektur der Tatsachengrundlagen wegen rechtsfehlerhafter Erfassung geboten oder wenn eine neue Feststellung der Tatsachen durch das Berufungsgericht gemäß den §§ 529, 531 ZPO zulässig ist.

19

Gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO ist das Berufungsgericht an die Tatsachenfeststellungen des erstinstanzlichen Gerichts gebunden, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb erneute Feststellungen durch das Berufungsgericht gebieten.

20

Zweifel im Sinne dieser Vorschrift liegen nur dann vor, wenn - aufgrund konkreter Anhaltspunkte - aus der Sicht des Berufungsgerichts eine gewisse - nicht notwendig überwiegende - Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass im Fall erneuter Tatsachenfeststellungen die erstinstanzlichen Feststellungen keinen Bestand haben werden, sich also deren Unrichtigkeit herausstellt (BGH, Urteil vom 09.03.2005, Az.: VIII ZR 266/03, NJW 2005, 1583, 1584). Es gehört im Übrigen zu den Kernaufgaben eines Zivilgerichtes, aufgrund des gesamten Inhalts der Verhandlung einschließlich einer Anhörung der Parteien und durchgeführter Beweisaufnahmen den Sachverhalt im Wege freier Beweiswürdigung festzustellen, d. h. sich eine Überzeugung von der Wahrheit oder Unwahrheit einer streitigen und entscheidungserheblichen Tatsachenbehauptung zu bilden, § 286 Abs. 1 ZPO. Die im Prozess gewonnenen Erkenntnisse darf der Tatrichter folglich nach einer eigenen individuellen Einschätzung bewerten und ist hierbei lediglich an die Denk-, Natur- und Erfahrungssätze gebunden (Zöller/Greger, Kommentar zur ZPO, 33. Aufl., 2020, § 286 ZPO, Rdnr. 13 ff.). Einer Korrektur durch das Berufungsgericht unterliegt eine solche tatrichterliche Entscheidung nur innerhalb der vorstehend aufgezeigten Grenzen.

21

4. Aus Sicht des Senats sind weder Verfahrensfehler noch Fehler im Rahmen der Überzeugungsbildung der landgerichtlichen Entscheidung erkennbar. Soweit der Kläger einzelne Schlüsse des Landgerichts durch rein isolierte Betrachtung von für das Protokoll formulierten und dort aufgenommenen Sätzen rügt, setzt er seine eigene Beweiswürdigung an die Stelle der gerichtlichen Beweiswürdigung. Das Landgericht hat sich von dem Aussagekern überzeugt gezeigt, wonach der Kläger sowohl über eine Streckung des Zahlungsziels als auch Teilleistungen mit dem Beklagten verhandelt und solche (mündlich) mit ihm vereinbart hat. Zutreffend ist auch die Erwägung des Gerichts, dass die jedenfalls über mehr als 3 Monate hinweg unbeanstandet gebliebene Entgegennahme einer Teilzahlung vom 26.03.2018 i.H.v. 5.000,00 € (der geschuldeten 20.000,00 €) und einer weiteren Teilzahlung vom 3.000,00 € im Mai ein Indiz für die einvernehmliche Hinausschiebung der weiteren Zahlung/Zahlungen „um ein paar Wochen“ (so die Zeugin ausweislich des Protokolls, S. 3) ist. Es ist nicht zutreffend, dass das Landgericht aus dem abwartenden Verhalten des Klägers den Schluss gezogen hätte, es habe eine Vereinbarung gegeben (so aber die Rüge in der Berufungsbegründung, S. 8 unten). Das Landgericht führt vielmehr aus, dieser Umstand mache den Schluss möglich, dass der Kläger mit dem Vorgehen des Beklagten und Käufers einverstanden war. Damit steht außer Zweifel, dass das Landgericht Bamberg diesen Umstand als ein Indiz, also als einen Umstand, der mit Wahrscheinlichkeit auf einen bestimmten Sachverhalt schließen lässt, betrachtet hat. Die Rüge, das Landgericht habe aus einem Schweigen des Klägers auf eine Vereinbarung geschlossen, was fehlerhaft sei, verkennt also die Argumentation des Landgerichts. Zutreffend ausgeführt wird, dass das Schweigen des Klägers über Monate sich mit dem Bekunden der Zeugin, es habe Gespräche und eine verbindliche Vereinbarung der Parteien gegeben, in Einklang bringen lässt. Dieser Schluss stößt auf keine rechtlichen Bedenken.

22

Das Landgericht Bamberg hat sich in seiner umfassenden Beweiswürdigung ausführlich mit den informatorischen Angaben des Klägers sowie den Aussagen der Zeugin auseinander gesetzt. Die Beweisaufnahme und das Beweisergebnis sind für den Senat schlüssig und nachvollziehbar begründet. Die Argumente des Klägers in der Berufungsgründung können keinen Verstoß des Landrichters / Tatrichters

gegen Denk-, Natur- und Erfahrungsgesetze begründen. Zutreffend auch ist das gerichtliche Beweisergebnis nicht durch die isolierte Betrachtung einzelner Beweismittel prädestiniert, sondern durch eine Gesamtwürdigung aller Beweismittel gewonnen worden.

23

Damit stand dem Kläger weder am 04.07.2018 noch am 06.08.2018 ein Recht zum Rücktritt zu. Daran ändert auch die gesetzte Frist zur Erbringung der nun vollständigen Restzahlung nichts, denn der Kläger hat keinen Grund benannt, weshalb er von der Vereinbarung einer Zahlung in Raten nun zurücktreten will. Stattdessen leugnet er in seinen Zahlungserinnerungen die mit dem Beklagten getroffene Vereinbarung zur Teilzahlung. Anstatt dem Beklagten eine angemessene Frist zur Zahlung einer weiteren Rate zu setzen und gegebenenfalls Fristen auch bereits für die Restraten, forderte er Restzahlung sofort und vollständig. Zur sofortigen, vollständigen Zahlung war der Beklagte in Anbetracht der vom Landgericht festgestellten Vereinbarung nicht verpflichtet. Schließlich leistete der Beklagte im August 2018, erfüllte den Kaufvertrag von seiner Seite und kann vom Kläger die dies bestätigende Erklärung gegenüber dem Notar verlangen.

III.

24

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 522 Nr. 2 ZPO, weil sie keine entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufwirft, die über den Einzelfall hinaus Bedeutung für die Allgemeinheit hätte.

25

Die Fortbildung des Rechts erfordert keine Entscheidung des Berufungsgerichts (§ 522 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 1 ZPO), weil der Fall keine Veranlassung gibt, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen des materiellen oder formellen Rechts aufzustellen oder Gesetzeslücken auszufüllen.

26

Auch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht (§ 522 Abs. 2 Nr. 3 Alternative 2 ZPO), weil dies nur dann der Fall ist, wenn es zu vermeiden gilt, dass Unterschiede in der Rechtsprechung entstehen oder fortbestehen, wobei es darauf ankommt, welche Bedeutung die angefochtene Entscheidung für die Rechtsprechung im Ganzen hat. Auch aus sonstigen Gründen ist eine mündlichen Verhandlung nicht geboten (§ 522 Abs. 2 Nr. 4 ZPO).

IV.

27

Die beabsichtigte Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

28

Die Streitwertfestsetzung orientiert sich am Wert des mit der Berufung (weiter) verfolgten Klageziels der Rückabwicklung (nach erklärtem Rücktritt) eines Grundstückskaufs, soweit schon Schritte in Richtung auf die Übertragung des Grundstücks erfolgt sind. Vorliegend wurde bislang der unmittelbare Besitz übertragen und eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Beklagten eingetragen und (im Gegenzug) der Kaufpreis gezahlt. Das Eigentum befindet sich noch bei dem Kläger; ging also noch nicht an den Beklagten. Auf die Vollendung des Erwerbs ist der Widerklageantrag des Beklagten gerichtet.

29

Das wirtschaftliche Interesse des Klägers am Obsiegen kann damit (Klage + Widerklage) den Wert des Grundstücks bzw. den Kaufpreis nicht übersteigen. Es entspricht ihm.

30

Auf die bei einer Berufungsrücknahme erfolgende Gerichtsgebührenermäßigung (vgl. GKG KV Nr. 1220, 1222) wird hingewiesen.