

weisen, dann muß diese Prozeßpartei jeweils das Risiko der Beweislosigkeit tragen.

OG, Urteil vom 14. Juni 1985 - 2 OZK 10/85.

Die Klägerin hat mit notariellem Vertrag vom 16. Juni 1983 ein mit einem noch nicht fertiggestellten Eigenheim bebauten Grundstück an die Verklagten zum Kaufpreis in Höhe des Zeitwertes von 93 100 M veräußert. Auf den Kaufpreis wurde dabei die Übernahme einer Hypothekendarlehenforderung von 16 015,26 M angerechnet und der Restbetrag von 77 084,74 M als Barzahlung festgelegt. Die Prozeßparteien haben unstrittig vereinbart, daß einschließlich Baumaterial und Zubehör insgesamt 80 000 M in bar zu zahlen sind.

Die Klägerin hat beantragt, die Verklagten zu verurteilen, an sie 20 000 M nebst 4 Prozent Zinsen seit dem 1. Juli 1983 zu zahlen. Diese Forderung begründet sie mit einer vor Abschluß des notariellen Vertrags mit den Verklagten getroffenen Vereinbarung, wonach die Zahlung des Kaufpreises in Höhe eines Restbetrags von 20 000 M bis zum 30. Juni 1983 gestundet worden sei.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt und dazu ausgeführt: Ursprünglich sei die Stundung eines Betrags von 20 000 M tatsächlich vereinbart gewesen. Unmittelbar vor der Beurkundung des Kaufvertrags sei jedoch dann der volle Kaufpreis bezahlt worden; hierüber habe die Klägerin auch entsprechend im notariellen Vertrag quittiert. Die vor dessen Abschluß getroffene Stundungsvereinbarung sei damit gegenstandslos geworden.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat seine Entscheidung damit begründet, daß die Klägerin den Erhalt des Kaufpreises im notariellen Vertrag quittiert habe. Die dem entgegenstehende Behauptung der Klägerin sei unbewiesen geblieben.

Das Bezirksgericht hat das Urteil des Kreisgerichts aufgehoben und die Verklagten verurteilt, an die Klägerin 20 000 M nebst 4 Prozent Zinsen seit dem 1. Juli 1983 zu zahlen. Zur Begründung seiner Entscheidung hat es ausgeführt: Die im notariellen Vertrag enthaltene Bestätigung der Klägerin, den Kaufpreis erhalten zu haben, schließt nicht aus, daß ein anderer Sachverhalt vorliege. Es sei als erwiesen anzusehen, daß die Klägerin lediglich 60 000 M von den Verklagten erhalten habe und 20 000 M des Kaufpreises gestundet worden seien.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

Dem Bezirksgericht ist zwar darin zuzustimmen, daß auch eine vom Staatlichen Notariat beurkundete Erklärung eines Bürgers das Vorliegen eines anderen Geschehensablaufs nicht unwiderlegbar ausschließt. Da die Klägerin ihre Forderung mit einer darauf gerichteten Behauptung begründet, war es unumgänglich, den Sachverhalt ausreichend aufzuklären. Das hat das Bezirksgericht jedoch unterlassen, indem es seine Entscheidung im wesentlichen auf das Ergebnis der Vernehmung der Klägerin als Prozeßpartei stützt, ohne vorher andere mögliche Beweismittel ausgeschöpft zu haben (§ 45 Abs. 3 ZPO).

Die Klägerin bezieht sich auf eine von dem Verklagten zu 1) und ihr Unterzeichnete Niederschrift vom 16. Juni 1983, dem Tag, an dem auch der Kaufvertrag beurkundet wurde. Diese Niederschrift ist als „Kaufvertrag (Anlage)“ bezeichnet. Aus ihr geht hervor, daß die Klägerin einen Betrag in Höhe von 60 000 M in Anrechnung auf den Kaufpreis erhalten hat und weitere 20 000 M bis zum 30. Juni 1983 gestundet werden.

Das Bezirksgericht hat sich in seiner Entscheidung jedoch nicht ausreichend damit auseinandergesetzt, daß dieses Schriftstück, das im Widerspruch zum Inhalt des notariellen Kaufvertrags steht, unstrittig vor dessen Beurkundung gefertigt wurde. Ziff. 2 b des notariellen Kaufvertrags lautet: „77 084,74 M als Rest des Kaufpreises wurden von den Erwerbern bereits in voller Höhe an Frau U. als Veräußerer ausgezahlt, was hiermit quittierend bestätigt wird. Auf die Gefahren der Vorausleistung wurde hingewiesen.“

Damit hat die Klägerin vor dem Staatlichen Notariat zum Ausdruck gebracht, unter Einbeziehung eines von den Verklagten übernommenen Kredits, der hier außer Betracht bleiben kann, den vollen Kaufpreis erhalten zu haben. Ihre Behauptung, diese Bestätigung sei in Höhe von 20 000 M unrichtig, kann nur dann durchdringen, wenn dafür der Beweis erbracht worden ist. Dabei ist zu beachten, daß Urkunden im

Rechtsverkehr eine besondere Bedeutung haben. An den Nachweis ihrer Unwahrheit sind hohe, jeden Zweifel ausschließende Anforderungen zu stellen (vgl. OG, Urteil vom 5. Juni 1979 - 3 OFK 7/79 - [NJ 1980, Heft 7, S. 328]; OG, Urteil vom 21. August 1979 - 3 OFK 31/79 - [NJ 1980, Heft 8, S. 378]). Die Behauptung der Klägerin kann deshalb nicht mit ihrer eigenen Aussage bewiesen werden. Gemäß § 62 ZPO darf die Vernehmung einer Prozeßpartei ohnehin nur dann angeordnet werden, wenn der Sachverhalt auf andere Weise nicht aufgeklärt werden kann. Ist eine derartige Prozeßsituation gegeben, dann ist zu den Behauptungen einer Prozeßpartei grundsätzlich die Gegenpartei zu vernehmen (vgl. „Zu den Anforderungen an die Sachaufklärung in den Zivil-, Familien- und Arbeitsrechtsverfahren“ — 1. Plenartagung des Obersten Gerichts vom 27. Januar 1982 — OG-Informationen 1982, Nr. 2, S. 18).

Zur Klärung der strittigen Frage, ob es trotz der vom Staatlichen Notariat beurkundeten Bestätigung des Empfangs des Kaufpreises durch die Klägerin in Wahrheit bei der von den Prozeßparteien wenige Stunden vorher getroffenen Stundungsvereinbarung über einen Teil des Kaufpreises verblieben ist, hätte es der Vernehmung des beurkundenden Notars bedurft, wie dies von beiden Prozeßparteien auch beantragt worden war. Da das Gericht zur Aufklärung des Sachverhalts alle wesentlichen und verfügbaren Beweise zu erheben hat, um seiner Verantwortung bei der Feststellung der objektiven Wahrheit gerecht zu werden (OG, Urteil vom 13. Februar 1981 - 2 OZK 3/81 - [NJ 1981, Heft 9, S. 426]), war es unzulässig, auf die Vernehmung des Notars zu verzichten.

Diese Vernehmung wird nachzuholen sein. Sie ist insbesondere auf folgende Fragen zu erstrecken:

- Haben die Prozeßparteien vor dem Abschluß oder während des Abschlusses des notariellen Kaufvertrags auf Anraten des Notars oder aus eigener Initiative den Raum verlassen?
- Welche Hinweise hat der Notar bezüglich der Bezahlung des Kaufpreises gegeben?
- Wurde die im notariellen Kaufvertrag unter Ziff. 2 b aufgenommene Erklärung der Klägerin, daß sie über den vollen Kaufpreis quittiert, den Prozeßparteien konkret erläutert, oder wird diese Formulierung in Fällen dieser Art üblicherweise verwendet, ohne daß im einzelnen Nachfrage gehalten wird, wie die Bezahlung des Kaufpreises (Barzahlung, Scheck, Überweisung, anderweitige Vereinbarungen, die nicht im notariellen Vertrag festgehalten sind) tatsächlich erfolgte?

Das Bezirksgericht wird sich danach mit den Behauptungen der Prozeßparteien zur Art und Weise der Bezahlung des Kaufpreises erneut auseinanderzusetzen haben. Die Klage kann im vollem Umfang nur dann Erfolg haben, wenn eindeutig bewiesen ist, daß die ursprünglich vereinbarte Stundung eines Betrags von 20 000 M auch nach Abschluß des notariellen Kaufvertrags noch fortwirkte, vor seiner Beurkundung dieser Betrag also nicht entrichtet wurde.

Sollte das Vorbringen der Klägerin nicht nachgewiesen werden können, wird sich das Bezirksgericht damit auseinanderzusetzen haben, daß der von den Verklagten nach dem notariellen Kaufvertrag in bar zu entrichtende Kaufpreis — unbeschadet des Kredits — 77 084,74 M beträgt, die Klägerin jedoch insgesamt 80 000 M fordert. Wenn also ggf. unter Hinweis auf die von der Klägerin im notariellen Vertrag erteilte Quittung festgestellt werden sollte, daß der Kaufpreis in voller Höhe beglichen wurde, so ist weiter zu klären, ob der Klägerin ein Anspruch auf weitere Beträge für mit veräußertes Baumaterial und Zubehör zusteht, die nicht Gegenstand des Grundstückskaufvertrags waren. Dabei handelt es sich insbesondere um den Differenzbetrag zwischen den im Kaufvertrag bestätigten 77 084,74 M und den vereinbarten 80 000 M. Soweit hierüber eine rechtswirksame Vereinbarung zustande gekommen ist, wofür die von der Klägerin und dem Verklagten zu 1) Unterzeichnete Niederschrift vom 16. Juni 1983 spricht, tragen in diesem Fall die Verklagten das Risiko der Beweislosigkeit für ihre Behauptung, daß eine Zahlung erfolgt sei. Sie wären dann zur Zahlung dieses Betrags verpflichtet, für den im notariellen Kaufvertrag keine Quittung erteilt wurde.