

§§53 Abs. 1 Ziff.5, 52 Abs. 1, 54 Abs. 5 ZPO; §§297 Abs. 1, 305 Abs. 1, 77 Abs. 2, 66 Abs. 2, 45 Abs. 3, 68 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB.

1. Ebenso wie die Behauptung der Unrichtigkeit einer Urkunde eine sorgfältige Sachaufklärung durch Erhebung aller wesentlichen und verfügbaren Beweise erfordert, ist auch eine sorgfältige Nachprüfung der behaupteten Rechtsunwirksamkeit bzw. Ungesetzlichkeit einer Urkunde (hier: Schuldurkunde) unerlässlich.

2. Eine Vereinbarung, durch die ein Grundstückskaufvertrag 'abgeändert wird (hier: hinsichtlich des Kaufpreises), bedarf der Beurkundung und der staatlichen Genehmigung. Andernfalls ist sie nichtig.

3. Das sog. abstrakte Schuldanerkenntnis ist dem ZGB fremd und mit dem Inhalt und Zweck dieses Gesetzes unvereinbar.

4. Liegt einer Schuldurkunde ein nichtiger Vertrag zugrunde, ist die darauf beruhende Forderung nicht durchsetzbar.

OG, Urteil vom 28. August 1986 — 2 OZK 22/86.

Die Kläger sind Eigentümer eines Grundstücks, das sie von den Verklagten durch notariellen Kaufvertrag vom 20. Oktober 1983 zum vereinbarten Kaufpreis von 26 400 M erworben haben.

Die Kläger haben vorgetragen, der Kaufpreis sei auf der Grundlage der Wertermittlung durch den Sachverständigen I. vereinbart worden. Hierin sei auch eine transportable Garage zum Zeitwert von 2 630 M enthalten. Diese Garage hätten die Verkäufer vor der Übergabe des Grundstücks abgebaut und mitgenommen. Da die Garage jedoch mit dem Kaufpreis bezahlt worden sei, stünde ihnen ein Anspruch auf Herausgabe zu.

Die Kläger haben beantragt, die Verklagten zu verurteilen, an die Kläger eine transportable Garage herauszugeben, hüfweise 2 630 M zu zahlen.

Die Verklagten haben Klageabweisung beantragt und vorgetragen, die Garage sei in Höhe von 2 200 M vom Kaufpreis abgesetzt worden. Sie legten eine Schuldurkunde vom 21. Oktober 1983 über einen Betrag von 5 600 M vor und erklärten, daß der Kläger diesen Schuldschein selbst unterschrieben habe. Aus dieser Urkunde ergebe sich, daß die Garage nach dem Abschluß des notariellen Grundstückskaufvertrages den Eigentümer wieder gewechselt habe.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat festgestellt, daß der Schuldschein vom Kläger eigenhändig unterschrieben worden ist und ausgeführt: Ob es sich hierbei um einen ungesetzlichen Überpreis — wie vom Kläger behauptet — handle, sei nicht zweifelsfrei nachgewiesen. Aus dem Schuldschein sei zu entnehmen, daß die von den Klägern herausverlangte Garage — dabei handle es sich um bewegliches Eigentum — den Verkäufern nach Abschluß des notariellen Grundstückskaufvertrages wieder überlassen worden sei. Das sei zulässig.

Gegen dieses Urteil haben die Kläger Berufung eingelegt und erneut vorgetragen, daß außer dem Grundstück nichts an sie verkauft worden sei. Daher sei vom Kreisgericht ohne weitere Nachprüfung eine Überpreisvereinbarung sanktioniert worden. Auf Grund eines nichtigen Vertrags könne das Eigentum an der Garage nicht auf die Verkäufer zurückübertragen worden sein.

Das Bezirksgericht hat die Berufung abgewiesen, wobei es sich maßgeblich auf den Beweiswert der Schuldurkunde gestützt hat.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus der Begründung:

In seinem Urteil hat sich das Bezirksgericht nicht mit der Behauptung der Kläger auseinandergesetzt, die von den Verklagten als Beweismittel vorgelegte Schuldurkunde vom

21. Oktober 1983 stelle eine ungesetzliche Nebenabrede zum notariellen Grundstückskaufvertrag vom **20. Oktober 1983**, nämlich die Vereinbarung eines Überpreises, dar. Es hat festgestellt, daß der Kläger dieses schriftliche Schuldanerkenntnis selbst abgegeben hat, so daß an der Echtheit dieser Urkunde keine Zweifel bestünden. Die Kläger müßten diese Urkunde daher gegen sich gelten lassen. Dem kann nicht gefolgt werden.

Es ist zwar richtig, daß an der Echtheit der vorgelegten Schuldurkunde keine Zweifel bestehen. Sie wurde von den

Klägern niemals bestritten. Bestritten wurde von diesen vielmehr die Rechtswirksamkeit der Schuldurkunde mit der Behauptung, daß es sich hierbei in Wirklichkeit um die Vereinbarung eines ungesetzlichen Überpreises handle und ihr mithin ein gemäß §§ 68 Abs. 1 Ziff. 1, 305 ZGB nichtiger Vertrag zugrunde liege. Diesem rechtserheblichen Vorbringen hätte das Bezirksgericht nachgehen und den Sachverhalt hierzu aufklären müssen.

Zwar haben Urkunden im Rechtsverkehr einen hohen Beweiswert. Sofern feststeht, daß die Unterschrift echt ist, ist grundsätzlich von der Richtigkeit des Inhalts der Urkunde auszugehen (vgl. OG, Urteile vom 5. Juni 1979 — 3 OFK 7/79 — [NJ 1980, Heft 7, S. 328] und vom 21. August 1979 - 3 OFK 31/79 — [NJ 1980, Heft 8, S. 378]). Davon hat sich das Bezirksgericht offenbar leiten lassen. Ebenso wie die Behauptung der Unrichtigkeit einer Urkunde eine sorgfältige Sachaufklärung durch Erhebung aller wesentlichen und verfügbaren Beweise erfordert (vgl. OG, Urteil vom 14. Juni 1985 — 2 OZK 10/85 — [NJ 1986, Heft3, S. 120]; Bericht des Präsidiums an die 1. Plenartagung des Obersten Gerichts vom 27. Januar 1982 „Zu den Anforderungen an die Sachaufklärung in den Zivil-, Familien- und Arbeitsrechtsverfahren“, OG-Informationen 1982, Nr. 2, S. 21 f.), ist auch eine sorgfältige Nachprüfung der behaupteten Rechtsunwirksamkeit bzw. Ungesetzlichkeit einer Urkunde unerlässlich. Das hat das Bezirksgericht nicht beachtet.

Die von den Verklagten vorgelegte und vom Kläger unterschriebene, auf den 21. Oktober 1983 datierte Urkunde hat folgenden Wortlaut: „Mit dem Kauf des Hauses schulden wir Herrn A. 5 600M minus 2 200 M für die Garage, Rest: 3 400 M.“ In dieser Urkunde wird als Rechtsgrundlage für die eingegangene Schuldverpflichtung der Kauf des Hauses genannt. Dem steht jedoch entgegen, daß Grundstückskaufverträge der Beurkundung und der staatlichen Genehmigung bedürfen (§ 297 ZGB).

Einen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden notariellen Grundstückskaufvertrag hatten die Vertragspartner am 20. Oktober 1983 abgeschlossen. Dieser ist staatlich genehmigt und damit rechtswirksam. Auf dieser Grundlage wurde der Eigentumswechsel in das Grundbuch eingetragen. In diesem Vertrag haben die Verkäufer hinsichtlich des vereinbarten Kaufpreises in Höhe von 26 400 M bestätigt, von den Käufern — jetzige Kläger — bei Vertragsabschluß 6 600 M erhalten zu haben. Bezüglich des Restkaufpreises von 19 800 M legten die Kläger eine schriftliche Kreditzusage der Kreissparkasse vor. Sie verpflichteten sich, diesen spätestens einen Monat nach grundbuchlicher Eigentumsumschreibung mit Hilfe des beantragten Kredits bei Übernahme bzw. Ablösung der im Grundbuch eingetragenen Hypothek der Staatsbank zu bezahlen. Ferner enthält dieser Vertrag die Erklärung der Vertragspartner, daß Nebenabreden nicht getroffen wurden. Sollten sie am 21. Oktober 1983 diesen Vertrag — aus welchen Gründen auch immer — haben ändern wollen, so hätte dieser Änderungsvertrag der Beurkundung und der staatlichen Genehmigung bedurft (§ 77 Abs. 2 ZGB), anderenfalls wäre er nichtig (§ 66 Abs. 2 ZGB).

Eine rechtswirksame Vertragsänderung hinsichtlich des Grundstückskaufpreises liegt daher mit der schriftlichen Urkunde vom 21. Oktober 1983 nicht vor. Bereits damit ist die Übereinstimmung der Schuldurkunde mit den gesetzlichen Bestimmungen in erheblichem Maße zweifelhaft. Außerdem haben die Kläger vorgetragen, den Kaufpreis in voller Höhe bezahlt zu haben. Das hätten die Gerichte prüfen müssen, was nachzuholen sein wird. Sollte sich dies bestätigen, wäre die Ungesetzlichkeit der Schuldurkunde, da sie sich auf den Kauf des Hauses bezieht, bewiesen. Andererseits haben die Kläger vorgetragen, daß diese Urkunde nicht nach, sondern vor Abschluß des notariellen Kaufvertrages errichtet worden wäre. Sollte sich dies im weiteren Verfahren bestätigen, dann wäre sie ohnehin mit dem Abschluß des Grundstückskaufvertrages gegenstandslos geworden.

Die Verklagten haben demgegenüber vorgetragen, ihnen sei nicht bekannt, warum im Zusammenhang mit dem Kauf des Hauses die Zahlung von 5 600 M vereinbart worden sei. Es sei üblich, weitere Absprachen zu treffen, z. B. über von der Wertermittlung nicht erfaßte Anlagen, Geräte oder Ein-