

BUNDESGERICHTSHOF 2063 044

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 107/65

URTEIL

Verkündet am
30. September 1966
Hirth
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Ernst S. [REDACTED] sen.,
Se. [REDACTED], Gemeinde L. [REDACTED], Kreis M. [REDACTED]

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Architekt Eberhardt H. [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Veronika H. [REDACTED],
geborene B. [REDACTED],
beide in E. [REDACTED], G. [REDACTED] str. [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. September 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Iiepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Mattern und Hill

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 4. Zivilsenat in Freiburg - vom 7. Mai 1965 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer der im Grundbuch der Gemeinde [REDACTED] Band [REDACTED], Heft 9 unter Nr. 19 und 32 eingetragenen Grundstücke, welche nach dem Vermessungsstand vom 16. April 1963 die Lagerbuch Nr. 1268 und 1269 hatten. Durch notariellen Vertrag vom 16. April 1963 verkaufte der Beklagte einen Teil der beiden Grundstücke an die Kläger. Die entscheidenden Bedingungen in § 1 des Vertrages lauten:

Fr.

" Herr Ernst/S [REDACTED] (Beklagter) verkauft von diesen beiden Grundstücken den südlichen Teil mit ca. 1.500 qm an die Eheleute Eberhard H [REDACTED] als Miteigentümer nach Bruchteilen zu je 1/2. Größe und Lage der verkauften Teilgrundstücke ergeben sich aus der angeschlossenen Skizze. Die verkauften Teilgrundstücke sind blau schraffiert und bilden den südlichen Teil der beiden Grundstücke. Die genaue Größe und Lage des verkauften neuen Grundstücks ergeben sich aus einer Meßurkunde des Vermessungsamtes M [REDACTED], welche beantragt wird und welche die Grundlage dieses Kaufvertrages und der späteren Auflassung bildet. "

- 3 -

Ferner hat der Beklagte den Klägern in § 4 des Vertrages ein Wegerecht eingeräumt:

"Der Verkäufer verpflichtet sich schon jetzt, den Käufern des neuen Grundstücks an der Westseite des verbleibenden Restgrundstücks von Flurstück 1269 - in nordsüdlicher Richtung - ein subjektiv dingliches Wegerecht einzuräumen. Dieses Wegerecht soll eine Breite von 3 Meter haben. Es soll sich dem Inhalt nach, nach den Bedürfnissen des neu zu bildenden Grundstücks der Käufer richten ..."

Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 50 000 DM vereinbart, wovon 25 000 DM sofort bezahlt wurden. Der Restbetrag sollte Zug um Zug gegen Auflassungserklärung entrichtet werden. Der Urkunde ist eine Abzeichnung der Flurkarte vom 17. Oktober 1962 angeheftet. Auf ihr sind die bezeichneten Grundstücke mit Rotstift umrandet, der südliche Teil blau, der nördliche rot, ein westlicher Teil der nördlichen Fläche der Lagerbuch Nr. 1269 jedoch auch blau schraffiert. Der Beklagte hat den Betrag von 25 000 DM später an die Kläger zurücküberwiesen, da er mittlerweile die beiden Grundstücke anders hatte vermessen lassen und teilweise an einen Dritten verkauft hatte. Der Beklagte hat ferner die einem Notariatsbeamten erteilte Auflassungsvollmacht widerrufen.

Die Kläger vertreten die Auffassung, daß der Beklagte nach wie vor zur Auflassung verpflichtet ist. Sie haben zuletzt beantragt, festzustellen, daß der Beklagte zur Auflassung der in § 1 des Vertrages beschriebenen Grundstücksteile sowie zur Einräumung eines Wegerechts nach § 4 des Vertrages verpflichtet sei, ferner den Beklagten zu verurteilen, der Ausführung eines entsprechenden Messbriefes nach § 1 des Vertrages zuzustimmen.



Der Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten. Der Vertrag ist nach seiner Ansicht nichtig, weil sich die §§ 1 und 4 ^{zur} unauflöslich widersprechen. Während nach § 1 und nach der Ergänzung des § 1 gefertigten Skizze (Abzeichnung der Flurkarte vom 17. Oktober 1962) der für einen Weg zugunsten der Kläger vorgesehene Geländestreifen am Westteil des dem Beklagten verbliebenen Restgrundstückes verkauft worden sei, sieht § 4 für denselben Streifen die Einräumung eines Wegerechtes vor. Dieser Widerspruch könne durch eine mündliche Übereinkunft nicht geheilt werden, da letztere der Form des § 313 BGB ermangele.

Das Landgericht hat unter Abweisung der Klage im übrigen festgestellt, daß der Beklagte verpflichtet ist, die südlichen Teile der im Grundbuch von L [REDACTED] Band [REDACTED], Heft [REDACTED] eingetragenen Grundstücke, die nach dem Vermessungsstand vom 16. April 1963 die alten Lagerbuchnummern 1268 und 1269 hatten, in einer Gesamtgröße von zusammen ca. 1500 qm (wie sie der Lage nach in der dem notariellen Kaufvertrag vom 16. April 1963 angefügten Skizze ausschließlich blau schraffiert sind) an die Kläger als Miteigentümer zu hälftigen Bruchteilen aufzulassen, und zwar Zug um Zug gegen Zahlung von 50 000 DM. Es hat ferner die Verpflichtung des Beklagten festgestellt, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Urteilsspruch benannten Grundstücks auf dem ihm verbleibenden Restgrundstück eine Grunddienstbarkeit zu bestellen, welche den jeweiligen Eigentümer des aufzulassenden Grundstücks berechtigt, den Restteil des Grundstücks (mit der alten Lagerbuch Nr. 1269) entlang seiner Westseite in nord-südlicher Richtung auf einer Breite von 3 m als Weg zu benutzen, mit der Verpflichtung, den Weg zu unterhalten. Schließlich hat das Landgericht den Beklagten verurteilt, der Ausstellung eines Messbriefs für das im Urteilsspruch bezeichnete, an die Kläger aufzulassende Grundstück zuzustimmen. Die Berufung des Beklagten hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter, die Kläger bitten um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht begründet seine Entscheidung im wesentlichen wie folgt: Der Inhalt des Vertrages sei eindeutig und unmißverständlich. Verkauft sei nach § 1 des Vertrages der südliche Teil der beiden Grundstücke Lagerbuch Nr. 1268 und 1269, und zwar im Umfang von ca. 1500 qm und mit Bezugnahme auf die den Notariatsakten beigegefügte Skizze. Dabei handele es sich um eine Abzeichnung der Flurkarte, in welcher der südliche Teil der genannten beiden Grundstücke blau schraffiert ist. Insoweit seien keinerlei Zweifel möglich; auch der Beklagte trage hiergegen nichts vor. Er meine allerdings, in § 1 des Vertrages sei außerdem noch ein weiterer Grundstücksteil, nämlich ein Geländestreifen an der Westseite des nördlichen Restgrundstückes verkauft worden; dieser Streifen sei in der Skizze ebenfalls blau schraffiert und müsse deshalb als mitverkauft gelten; sei aber dieser Geländestreifen nach § 1 verkauft, so sei es unmöglich und widerspruchsvoll, daß in § 4 des Vertrages an demselben Streifen ein Wegerecht bestellt würde; der hierin liegende Widerspruch bewirke die Nichtigkeit des gesamten Vertrages. Diesem Vortrag des Beklagten könne jedoch nicht gefolgt werden. Auf der Skizze sei der als Weg vorgesehene Geländestreifen an der Westseite des Restgrundstücks nicht schlechthin blau schraffiert, sondern blau und rot. Schon deshalb unterfalle dieser Streifen nicht der Verkaufsbestimmung des § 1 des Vertrages. Nach § 1 dieses Vertrages sei nicht schlechthin verkauft, was in der Skizze blau schraffiert ist, sondern eindeutig nur der blau schraffierte südliche Teil der Flurstücke. Von einem gleichzeitigen Verkauf des Geländestreifens am Westteil des Restgrundstückes sei in der Vertragsurkunde keine Rede. Bei unbefangener Würdigung des § 1 des Vertrages sowie der

dazu beigegebenen Skizze könne man daher nicht auf den Gedanken kommen, außer dem südlichen Teil der beiden Flurstücke sei noch ein weiterer Grundstücksteil verkauft. Darum bestehe auch zu § 4 des Vertrages kein Widerspruch. Vielmehr ergebe sich der eindeutige Sinn, daß der Beklagte als der weiterhin im Eigentum des nördlichen Teils der Flurstücke verbleibende Verkäufer sich den Klägern gegenüber zur Einräumung eines Wegrechtes entlang des westlichen Grundstücksgrenze dieses nördlichen Teils verpflichtet habe. Hierdurch sollte den Klägern der Gebrauch des in § 1 verkauften südlichen Grundstücksteils ermöglicht werden.

Diese Ausführungen greift die Revision an. Sie könnte jedoch nur Erfolg haben, wenn das Berufungsgericht bei der Auslegung des Vertrages gegen gesetzliche Auslegungsregeln (etwa §§ 133, 157 BGB), gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstoßen oder wenn es wesentlichen Prozeßstoff außer acht gelassen hätte. All dies ist nicht der Fall.

a) Das Berufungsgericht war nicht, wie der Beklagte meint, der Auffassung, § 1 des Vertrages unterscheide nach seinem Wortlaut zwischen roter und blauer Schraffur. Wenn in dieser Bestimmung nur die blaue Schraffur erwähnt wird, schloß dies jedoch nicht aus, daß das Berufungsgericht bei der Auslegung des Vertrages den Umstand verwertete, daß die Westseite des restlichen Grundstückes Lagerbuch Nr. 1269 blau und rot schraffiert ist. Wenn dazu der Beklagte ausführt, die Wegstrecke sei zunächst rot und dann blau schraffiert worden, und es habe kein Grund dafür bestanden, das Gelände blau zu schraffieren, wenn es nicht hätte verkauft werden sollen, so übersieht der Beklagte, daß eine dahingehende Feststellung, zuerst sei dieser Streifen rot schraffiert worden, vom Berufungsgericht nicht getroffen worden ist. Es geht ersichtlich von der in der Klageschrift vorgetragenen Darstellung der Kläger aus, daß diese Wegstrecke zunächst mit verkauft werden sollte,

daß man sich aber während der Verkaufsverhandlung einig wurde, diese Strecke nicht zu verkaufen, daß man ferner, weil eine Skizze, die dieser Änderung des Willens der Vertragsteile entsprach, nicht zur Hand war, in § 4 des Vertrages die Absicht der Parteien wörtlich in den Vertragstext aufnahm: In § 4 des Vertrages wird nämlich die Verpflichtung des Beklagten geschaffen, über die Wegstrecke ein Wegrecht zu bestellen. In diesem Zusammenhang gesehen zwingt die blaue Schraffierung der Wegfläche nicht zu der von dem Beklagten gegebenen Deutung.

b) Der Beklagte wirft dem Berufungsgericht vor, es habe in § 1 Satz 2 (richtig Satz 3) des Vertrages zu Unrecht das Wort "nur" hineingelesen. Das Berufungsgericht hat indessen die Sätze dieses Paragraphen in ihrem Zusammenhang betrachtet und ausgewertet; es hat daraus ohne Rechtsverstöß entnommen, daß nicht verkauft sei, was schlechthin blau schraffiert ist, sondern nur der blau schraffierte südliche Teil der beiden Flurstücke. Wenn der Beklagte meint, das Schwergewicht des zweiten (richtig dritten) Satzes des § 1 liege auf seinem ersten Teil, es sei auch wegen ihrer geringen Größe nicht erforderlich gewesen, im Text des Vertrages die Wegfläche eigens als verkauft zu bezeichnen, so begibt er sich auf das ihm verschlossene Gebiet der Vertragsauslegung.

c) Der Kläger hat in einem Schreiben vom 9. August 1963 (GA Bl. 49) ausgeführt: Möglicherweise habe der amtierende Notar die vorher gefertigte Skizze nicht entsprechend der endgültigen Vereinbarung berichtigt. Diese Darstellung steht mit der Auslegung, die das Oberlandesgericht dem Vertrag gegeben hat, keineswegs in Widerspruch. Denn es wäre in der Tat zweckmäßig gewesen, in der Urkunde darauf hinzuweisen, daß die blaue Schraffierung der Wegfläche nicht die Bedeutung habe, auch diese Fläche sei verkauft. Der Vortrag in der Klageschrift, der Weg hätte ursprünglich mitverkauft

werden sollen, später habe man sich aber auf ein Wegerecht beschränkt, läßt sich mit der Auffassung des Berufungsgerichts, verkauft sei nur der südliche Teil der beiden Flurstücke und nicht die Wegfläche, durchaus vereinbaren. Wenn das Berufungsgericht sich mit dem erwähnten Schreiben und dem Vortrag in der Klageschrift nicht besonders auseinandergesetzt hat, so liegt unter den gegebenen Umständen darin kein Verstoß gegen § 286 ZPO, der zur Aufhebung des Urteils nötigen könnte.

d) Die Urteilsgründe ergeben nichts für die Behauptung der Revision, das Berufungsgericht sei der Meinung gewesen, mit der blauen Schraffur habe der westliche Teil des Flurstücks 1269 als Weg gekennzeichnet werden sollen. Alle Bedenken, die der Beklagte in diesem Zusammenhang gegen das angefochtene Urteil vorträgt, gehen ins Leere, da, wie bemerkt, das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision nicht unterstellt hat, das Wegerecht sei ebenfalls durch blaue Schraffur gekennzeichnet worden. Damit erledigt sich auch die Behauptung des Beklagten, es liege Dissens vor, weil der Beklagte davon ausgegangen sei, nur verkaufte Grundstücksteile seien blau zu schraffieren.

e) Der Beklagte meint schließlich, der Feststellungsantrag sei schon deshalb unbegründet, weil die Grundstücke nicht mehr in der von dem Kläger erstrebten Weise geteilt und als selbständige Grundstücke im Grundbuch eingetragen werden könnten. Sie seien nämlich inzwischen anders vermessen und so in das Grundbuch eingetragen worden. Auch dieser Angriff muß scheitern. Die ursprüngliche Gestaltung der Lagerbuch Nr. 1268 und 1269 ist aus dem Messungsverzeichnis ohne weiteres zu ersehen. Sie kann dann aber auch, ohne Rücksicht darauf, daß inzwischen eine andere Aufteilung stattgefunden hat, wiederum hergestellt werden, und zwar so, daß dem Klageantrag entsprochen werden kann. Es kann der Revision nicht zugegeben werden, die aufzulassenden Grundstücksteile seien nunmehr nicht mehr genügend bestimmbar.

Da das Berufungsgericht auch im übrigen einen Rechtsverstoß zum Nachteil des Beklagten nicht erkennen läßt, war das Rechtsmittel des Beklagten als unbegründet zurückzuweisen. Die Entscheidung im Kostenpunkt beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Augustin Dr. Piepenbrock Rothe

Mattern

Hill