

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 119/79

URTEIL

Verkündet am

13. Juni 1980

Hirth,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Hans N[REDACTED], Fasanerie, M[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

1. Felicitas Gräfin von P[REDACTED]-S[REDACTED], Nördliche
S[REDACTED]straße [REDACTED], M[REDACTED]-A[REDACTED],
2. Marietta Br[REDACTED], 30 T[REDACTED] Street, E[REDACTED]-Auckland [REDACTED],
N[REDACTED],
3. Georgia Johanna F[REDACTED]-Gräfin von P[REDACTED], O[REDACTED]-
straße [REDACTED], Mü[REDACTED] [REDACTED],
4. Herta Beatrice Gräfin von P[REDACTED], [REDACTED] Avenida José
Antonio, B[REDACTED] [REDACTED], Spanien,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Juni 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 25. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 15. Mai 1979 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 29. Oktober 1976 kaufte der Kläger von den Beklagten folgenden Grundbesitz in der Gemarkung M■■■■■:

1. das Flurstück Nr. 2652 (9,9110 ha groß),
2. eine hieran angrenzende Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 1572, die wie folgt beschrieben wurde: "... aus dem Grundstück Fl.Nr. 1572 der Gemarkung M■■■■■ eine noch zu vermessende, den Beteiligten nach Lage, Form und Größe in der Natur genau bekannte Teilfläche von ca. 11 000 qm

- 3 -

-i.W. elftausend Quadratmeter-, wie sie in dem dieser Urkunde als wesentlicher Bestandteil beigehefteten Lageplan rot angelegt und grün schraffiert eingezeichnet ist ..."

Die genannte Teilfläche sollte dem Flurstück Nr. 2652 zugemessen werden und die gesamte verkaufte Grundstücksfläche "ca. 11,011 ha" umfassen.

Die Parteien streiten über Lage und Größe der aus Flurstück Nr. 1572 herauszumessenden Teilfläche. Der Kläger verlangt von den Beklagten, einer bestimmten Grenzziehung zuzustimmen, die etwa 16 000 qm umfaßt, und zwar in erster Linie nach Maßgabe der Einzeichnung in dem der Vertragsurkunde beigegeführten Lageplan.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Begehren weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht hat den Standpunkt vertreten, die vom Kläger begehrte Grenzziehung finde im Kaufvertrag vom 29. Oktober 1976 keine Grundlage, weil die aus dem Flurstück Nr. 1572 verkaufte Teilfläche in dem Vertrag nicht hinreichend genau beschrieben sei: Zwar solle zunächst der dem Kaufvertrag beigegeführte Lageplan maßgeblich sein, doch sei der Maßstab des Plans zu klein und die Linienführung zu schematisch. Auch der weitere Inhalt der Kaufurkunde kläre die Grenzziehung nicht;



die erwähnte Grundstücksgröße von "ca. 11 000 qm" widerspreche der eingezeichneten Teilfläche, die etwa 16 000 qm umfasse; die Abweichung um rund 50 vom Hundert liege außerhalb der durch den Begriff "circa" üblicherweise eingeräumten Toleranz. Der Kläger habe auch nicht bewiesen, daß sich die Parteien über den Grenzverlauf in Natur geeinigt hätten.

II. Die Revision hat Erfolg.

1. Unbegründet ist allerdings die Rüge, das Berufungsgericht hätte gemäß dem Beweisantritt des Klägers den beurkundenden Notar und seinen Notariatsinspektor als Zeugen über die Behauptung vernehmen müssen, daß den Parteien die Grenzen in Natur bekannt gewesen seien. Diesen Beweis brauchte das Gericht schon deswegen nicht zu erheben, weil er unsubstantiiert ist: Er läßt nicht erkennen, wodurch die benannten Zeugen Kenntnis von dem Wissen der Parteien erlangt haben könnten. Der Beweisantritt ist aber auch unerheblich, weil die Entscheidung über den Rechtsstreit allein davon abhängt, ob die veräußerte Teilfläche in der notariellen Urkunde hinreichend bestimmt bezeichnet worden ist. Im Falle ungenügend bestimmter Bezeichnung der verkauften Grundfläche würde auch eine übereinstimmende Vorstellung der Parteien über den beabsichtigten Grenzverlauf nichts an der Formunwirksamkeit des Vertrages ändern (vgl. Senatsurteil BGHZ 74, 116).

Auf die von der Revision aufgeworfene Frage, wie § 528 Abs. 3 ZPO, auf den das Berufungsgericht seine Begründung gestützt hat, verfassungskonform auszulegen ist, kommt es hiernach nicht an (vgl. jetzt die BGH-

Urteile vom 31. Januar 1980, VII ZR 96/79, WM 1980, 553 und vom 13. Februar 1980, VIII ZR 61/79, WM 1980, 555).

2. Die Revision rügt jedoch mit Recht, daß das Berufungsgericht unter Verstoß gegen § 286 ZPO angenommen habe, der Maßstab des Lageplanes sei zu klein und die Linienführung zu schematisch. Der Kläger hat in der Berufungsbegründung sowie mit Schriftsatz vom 15. März 1979 vorgetragen, daß in der Gegend des streitgegenständlichen Grundstücks die Vermessungsämter nur Pläne im Maßstab von 1 : 5 000 benutzten; zum Beweise dafür hat er sich auf das Zeugnis des Direktors des Vermessungsamts W. N. B. bezogen. Weiter hat er in der Berufungsbegründung behauptet, daß bei der Vermessung aufgrund von Lageplänen mit dem Maßstab 1 : 5 000 keine technischen Schwierigkeiten aufträten; auch hierfür hat er sich auf den Zeugen B. berufen und die Einholung eines Sachverständigengutachtens beantragt.

Diese Beweise hätte das Berufungsgericht erheben müssen. Wäre nämlich davon auszugehen, daß die verkaufte Teilfläche nach dem der Kaufurkunde beigefügten Lageplan ordnungsgemäß vermessen werden könnte, so könnte unter Zugrundelegung des Ausgangspunktes der tatrichterlichen Auslegung des Berufungsgerichts dem Bestimmtheitserfordernis genügt sein. Der Bestimmtheit brauchte nicht entgegenzustehen, daß in der Kaufurkunde die verkaufte Teilfläche als "ca. 11 000 qm" groß angegeben worden ist. Wird eine noch nicht vermessene Gelände- fläche verkauft und der Kaufgegenstand in der notariellen Urkunde sowohl durch eine bestimmte Grenzziehung

in einem maßstabgerechten Plan (durch Punkte und Linien) als auch durch eine als ungefähr bezeichnete Flächenmaßangabe (Zahl der Quadratmeter) bestimmt, so geht in der Regel der objektive Inhalt sowohl der Verkäufer- wie der Käufererklärung dahin, daß bei Differenzen zwischen der angegebenen (bezifferten) und der der angegebenen Grenzziehung entsprechenden (umgrenzten) Flächengröße die Bezifferung ohne Bedeutung und die Umgrenzung allein maßgeblich ist (Senatsurteil vom 15. März 1967, V ZR 60/64, LM BGB § 155 Nr. 2 = MDR 1967, 477). In jener Entscheidung hat der Senat allerdings offengelassen, ob dies auch dann gelte, wenn die umgrenzte Fläche rund 1 1/2 mal so groß wie die bezifferte ist. Dabei hat er als fraglich angesehen, ob sich die Abweichung auch dann noch nach dem objektiven Inhalt der Erklärungen innerhalb des durch das Wort "etwa" zugelassenen Spielraums hält. Das Berufungsgericht hat diese Frage sogar ausdrücklich verneint (BU 7 Abs. 3). Es hat jedoch in tatrichterlicher Auslegung festgestellt, daß maßgeblich "zunächst" der dem Kaufvertrag beigefügte Lageplan sein sollte. Das Thema der übergangenen Beweisantritte war daher entscheidungserheblich. Daß das Berufungsgericht etwa über eine hinreichende Sachkunde zur Beurteilung der unter Beweis gestellten Behauptungen verfügt hätte, ist dem Berufungsurteil nicht zu entnehmen.

Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben (§ 564 Abs. 1 ZPO) und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 Abs. 1 ZPO). Bei der erneuten

Verhandlung wird der Kläger Gelegenheit haben, auch seine sonstigen Bedenken gegen das Berufungsurteil vorzutragen.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt