

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 166/81

URTEIL

Verkündet am
5. November 1982
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. Franz K [REDACTED],
2. Hilde K [REDACTED],
beide wohnhaft P [REDACTED], B [REDACTED]-G [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Werner B [REDACTED],
2. Elisabeth B [REDACTED],
beide wohnhaft S [REDACTED], O [REDACTED]-I [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. B. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. November 1982 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 14. April 1981 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Kläger waren Eigentümer mehrerer Grundstücke, die teils in O- -I- Flur 2 (S- Nr. 45 Flur 05/16, bebaut mit einer Doppelhaushälfte, und Flurstücke 17/1 = S- Nr. 18 und 17/2, unbebaut) und teils in B- -H- (nicht bebaubar, landwirtschaftlich genutzt) lagen. Sie boten das Hausgrundstück S- Nr. 18 und die Grundstücke in H- durch Zeitungsanzeige zum Verkauf an; mit dem Verkauf des Grundstücks S- Nr. 18 beauftragten

- 3 -

sie den Makler R. [REDACTED], der die Kläger mit Schreiben vom 14. September 1978 darüber unterrichtete, daß seine Bauvoranfrage hinsichtlich dieses Grundstücks am 30. August 1978 positiv verbeschieden worden sei.

Die Parteien schlossen am 25. Juni 1978 einen privatschriftlichen "Vorvertrag" über den Kauf des Hauses S. [REDACTED] Nr. [REDACTED] zum Preis von 20 000 DM, wovon die Beklagten 5 000 DM anzahlten. Nach weiteren Verhandlungen, deren Inhalt streitig ist, schlossen die Parteien am 1. September 1978 einen notariellen Kaufvertrag über den gesamten oben erwähnten Grundbesitz der Kläger zum Preis von 35 000 DM, waren sich aber darüber einig, daß der Kaufpreis für die "verkauften Grundstücke" nicht 35 000 DM, sondern 50 000 DM betragen sollte. Gleichzeitig wurde die Auflassung erklärt; die Beklagten sind als Eigentümer aller Grundstücke ins Grundbuch eingetragen worden.

Am 7. November 1978 schrieben die Kläger an die Beklagten u.a.:

"Wir fechten hiermit gemäß § 119 BGB den zwischen uns geschlossenen Kaufvertrag vom 1.9.1978 hinsichtlich der Parzellen Nr. 17/1 und 17/2 an, und fordern sie hiermit auf, durch eine notarielle Urkunde klarzustellen, daß diese Parzellen nicht zum Kaufgegenstand gehören und gehört haben".

Die Kläger behaupten, entsprechend einer mündlichen Vereinbarung hätten sie den Beklagten nur das Hausgrundstück S. [REDACTED] Nr. 45 und die Grundstücke in H. [REDACTED] verkaufen wollen. Infolge eines Versehens beim Notar seien auch die Parzellen I. [REDACTED] Flur 2 Flurstücke Nr. 17/1



und 17/2 in den Kaufvertrag aufgenommen worden. Auf diesen Fehler seien sie erst unmittelbar vor dem 7. November 1978 aufmerksam geworden.

Die Kläger beantragen, die Beklagten zur Rückauflassung der Parzellen Nr. 17/1 und 17/2 und zur Bewilligung der Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Beklagten antragsgemäß verurteilt, das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihr Begehren weiter; die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht sieht in dem Klageantrag "dem Ziel der Klage nach" ein Verlangen auf Berichtigung des Grundbuchs, hält einen Berichtigungsanspruch nach § 894 BGB aber für unbegründet. Zwar hätten sich die Kläger über den Mitverkauf der Grundstücke Flur Nr. 17/1 und Flur Nr. 17/2 geirrt und den Fehler beim Notar nicht bemerkt, es sei aber nicht bewiesen, daß sich die Beklagten in "derselben Weise" geirrt hätten. Es liege damit kein "gemeinsamer Irrtum" vor. Es fehle auch an den Voraussetzungen eines versteckten Dissenses. Die danach noch allein in Betracht kommende Möglichkeit einer Irrtumsanfechtung nach § 119 BGB scheitere, weil das Anfechtungsschreiben der Kläger unwirksam sei.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Wären sich die Parteien entgegen dem Wortlaut des notariellen Vertrages darüber einig gewesen, daß die Flurstücke in I [REDACTED] Flur Nr. 17/1 und 17/2 nicht mitverkauft sein sollten, oder hätten die Beklagten den Irrtum der Kläger ungeachtet dessen, daß diese ihren Willen unrichtig zum Ausdruck gebracht haben, erkannt (sogenannter erkannter und ausgenutzter Irrtum, vgl. MünchKomm/Krämer, § 119 BGB Rdn. 45 und § 122 BGB Rdn. 9), dann wäre allein der übereinstimmende Wille der Parteien oder der wahre Wille der Kläger entscheidend. Für eine Anfechtung wegen Irrtums wäre dann kein Raum (vgl. BGH Urteil vom 21. Mai 1959, II ZR 165/LM BGB § 119 Nr. 6 m.w.N.).

Das Berufungsgericht hält eine solche Fallgestaltung für nicht bewiesen, weil (als "zwar nicht sehr wahrscheinlich, aber doch möglich") ein Mißverständnis zwischen den Parteien dahin nicht auszuschließen sei, daß die Kläger die Grundstücke in H [REDACTED] anboten, die Beklagten aber die streitigen Parzellen in I [REDACTED] haben wollten. Es sei nicht von der Hand zu weisen, daß die Beklagten die streitigen Parzellen als "Arrondierung" zum Grundstück S [REDACTED] Nr. [REDACTED] interessant fanden, dagegen sei nicht ersichtlich, warum sie sich für die fernab liegenden Wiesen in H [REDACTED] interessieren sollten. Die Kläger hätten selbst nicht vorgetragen, daß sie nach dem 25. Juni 1978 den Mitverkauf der Grundstücke in H [REDACTED] zur Bedingung gemacht hätten.

Diese Ausführungen sind rechtsfehlerhaft. Im Kaufvertrag sind nicht nur die streitigen Parzellen, sondern auch die Grundstücke in H[REDACTED] als verkauft bezeichnet. Zu Recht verweist die Revision darauf, daß die Beklagten nie behauptet haben, sie hätten irrtümlich diese Grundstücke gekauft, sie haben vielmehr sogar vorgetragen, daß sie auch die Grundstücke in H[REDACTED] erwerben wollten (vgl. Schriftsatz vom 27. August 1979 GA Bl. 100 und vom 12. Mai 1980 GA Bl. 185/186). Ob Gründe dafür ersichtlich sind, weshalb sie sich "für die fernab liegenden Wiesen in H[REDACTED]" interessieren sollten, ist damit unerheblich. Schon deshalb ist das Berufungsurteil aufzuheben.

2. Rechtsfehlerhaft ist das Berufungsurteil auch insoweit, als es die im Schreiben der Kläger vom 7. November 1978 erklärte Anfechtung für unwirksam hält.

In der Begründung zu diesem Punkt ist das Berufungsurteil mehrdeutig. Einerseits führt das Berufungsgericht aus, die Kläger hätten eine Teilanfechtung erklärt, eine Teilung des Kaufvertrages sei hier aber nicht möglich (RGZ 146, 234, 236). Andererseits deuten einige Wendungen bei der Auslegung der Anfechtungserklärung darauf hin, daß das Berufungsgericht die Anfechtungserklärung deshalb für unwirksam hält, weil sie im Sinne der erwähnten Reichsgerichtsentscheidung eine unzulässige Bedingung (RGZ aaO, S. 237 ff) enthalte. Unter beiden Gesichtspunkten ist das Berufungsurteil nicht haltbar.

a) Auch wenn die Kläger nur eine Teilanfechtung des Vertrages erklärt haben sollten, wäre dies unschädlich, weil eine Teilung des Vertrages ohne weiteres vorgenommen

werden kann. Maßgeblich hierfür ist allein, ob der Vertrag zwischen den Parteien nach dem Wegfall der streitigen Parzellen bei objektiver Betrachtung als selbständiges Rechtsgeschäft denkbar ist oder nicht. Entscheidend ist insoweit nur die objektive (gedankliche) Zerlegbarkeit des Rechtsgeschäfts (vgl. BGH Urteil vom 5. April 1973, II ZR 45/71, WM 1973, 637, 638, LM HGB § 119 Nr. 10; RGZ 146, 234, 236). Diese ist gegeben. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts (die auch die Revisionserwiderung nicht angreift) haben sich die Kläger dahin geirrt, daß sie die streitigen Parzellen nicht mitverkaufen wollten. Aus der Sicht dieses Irrtums kann es entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts gar nicht darum gehen, den Gesamtkaufpreis auf die einzelnen Grundstücke aufzuteile; sondern nur darum, daß die streitigen Parzellen unter Aufrechterhaltung des vereinbarten Kaufpreises wegfallen. Ob dieser Restvertrag dem mutmaßlichen Willen der Beklagten entsprochen hätte (§ 139 Satz 2 BGB), ist eine ganz andere Frage, die hier schon mit Rücksicht auf den Klageantrag nicht zu prüfen ist.

b) Aus dem Schreiben der Kläger ergibt sich nicht die ausdrückliche Erklärung, an dem Kaufvertrag im übrigen unter allen Umständen, d.h. selbst um den Preis der Wirkungslosigkeit der Teilanfechtung (RGZ 146, 234, 237) festhalten zu wollen. Soweit das Berufungsgericht im Wege der Auslegung mit verschiedenen Gründen diesem Schreiben einen solchen Vorbehalt entnommen haben sollte, wäre dies rechtsfehlerhaft. Der Wortlaut des von juristischen Laien abgefaßten Schreibens ist mehrdeutig. Woraus das Berufungsgericht entnommen hat, dieses Schreiben beruhe auf einer Rechtsberatung, wird nicht festgestellt. Zum Nachteil der

Kläger durfte das Berufungsgericht auch nicht berücksichtigen, daß diese eine teilweise Rückzahlung des Kaufpreises nicht angeboten haben. Sie nehmen primär den Standpunkt ein, der Kaufpreis von 50 000 DM beziehe sich auf das Grundstück S. [REDACTED] Nr. [REDACTED] und die Grundstücke in H. [REDACTED]; die streitigen Parzellen seien nach übereinstimmendem Willen der Parteien nicht mitverkauft (vgl. oben Ziff. II 1 der Gründe). Soweit das Berufungsgericht auf das mitgeteilte Ziel der Anfechtung abhebt, erwägt es nicht, daß dies auch die Bedeutung einer für den Anfechtungsgegner unverbindlichen Meinungsäußerung über die Rechtsfolge der Anfechtung haben kann (vgl. RGZ aaO, S. 239). Das Berufungsgericht stellt auch darauf ab, die Kläger hätten die Anfechtung schon auf der ersten Seite ihres Schreibens begründet, weshalb die nachfolgende Bezugnahme auf die streitigen Parzellen die Wirkung der Erklärung auf einen Teil des Kaufvertrages beschränken solle. Dabei ist übersehen, daß die Kläger Seite 2 ihres Schreibens ausdrücklich als "Zusammenfassung" bezeichnen. Dies alles stellt die Auslegung des Berufungsgerichts in Frage, ohne daß es noch auf weiteres ankommt.

3. Der Rechtsstreit wäre nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zum Irrtum der Kläger auf der Grundlage einer Anfechtung nach den Ausführungen oben unter II 2 a zur Entscheidung reif. Da sich jedoch nicht ausschließen läßt, ob das Berufungsgericht (mindestens auch) eine Auslegung im Sinne der Ausführungen unter II 2 b vorgenommen hat, wird in erneuter Verhandlung zu prüfen sein, ob die Kläger mit ihrer Anfechtung tatsächlich die Erklärung verbunden haben, die Anfechtung solle nur dann gelten, wenn sie den Bestand des Rechtsgeschäfts im übrigen nicht berühre (RGZ 146, 234, 240).

Die Kläger werden Gelegenheit haben, ihren Antrag zu überdenken, der auf Rückübereignung zielt, nach zutreffender Auffassung des Berufungsgerichts aber auf ein Berichtigungsverlangen (§ 894 BGB) hinausläuft, weil die oben unter II 1 und 2 erörterten Fragen nicht nur die Wirksamkeit des schuldrechtlichen Vertrages, sondern auch die der gleichzeitig miterklärten Auflassung betreffen.

Dr. Thumm

Linden

Dr. Eckstein

Vogt

Hagen