

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_172/67

URTEIL

Verkündet am
10. Juli 1970
H i r t h ,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Automatendrehers Herbert G [REDACTED] und
dessen Ehefrau Hedwig G [REDACTED] geb. E [REDACTED],
beide wohnhaft in N [REDACTED], Haus Nr. [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.Dr. [REDACTED]

gegen

den Kraftfahrzeughändler Werner S [REDACTED] und
dessen Ehefrau Jeanne S [REDACTED] geb. S [REDACTED],
beide wohnhaft in W [REDACTED], A [REDACTED] Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juli 1970
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin
und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Hill
und Offterdinger
für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird
das Urteil des 5. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts in Frankfurt (Main) vom
3. Oktober 1967 aufgehoben und die Sache
zur anderweiten Verhandlung und Entschei-
dung, auch über die Kosten der Revision,
an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagten sind Eigentümer der früheren Par-
zellen 240/152, 239/151 und 238/150 in der Flur 16
am U [REDACTED] weg in N [REDACTED]. Nach dem Flächen-
nutzungsplan war eine Queraufteilung der drei Par-
zellen in drei Bauplätze vorgesehen. Am 3. März 1962
kam ein privatschriftlicher Kaufvertrag zwischen den
Beklagten und dem Kläger folgenden Wortlauts zustande:

"Die Eheleute S [REDACTED] (Kläger) kaufen von den
Eheleuten G [REDACTED] (Beklagten) ein Grundstück
in N [REDACTED], ..., einen Streifen entlang
dem Weg zum U [REDACTED], die nördliche Grenze

- 3 -

soll verlaufen von der in der Planung eingezeichneten Grenze am Wege beginnend und in westlicher Richtung verlaufend parallel zum Weg zum U[REDACTED], so daß die östliche und westliche Grenze des gekauften Grundstücks möglichst gleich lang sind."

Der Kläger beantragte am 5. März 1962 die Teilungsgenehmigung, und zwar unter Vorlage einer Skizze, die er nach seiner Behauptung auf der Grundlage einer vom Beklagten angefertigten Einzeichnung der Aufteilung im Flächennutzungsplan bei der Unterredung am 3. März 1962 angefertigt hat.

Am 7. März 1962 schlossen die Parteien einen Kaufvertrag vor dem Notar S[REDACTED] in dessen § 1 bestimmt ist:

"Die Eigentümer verkaufen von diesen drei Parzellen eine nach Süden gelegene Teilfläche entlang dem Weg zum U[REDACTED]. Die nördliche Grenze dieser Teilfläche verläuft von dem in der ursprünglichen Planung eingezeichneten Grenzpunkt am Weg zum U[REDACTED] in westlicher Richtung parallel zu der südlichen Begrenzung der drei Parzellen entlang dem Weg zum U[REDACTED]. Durch die geplante Vermessung und Abtrennung entsteht eine Fläche, die etwa die Form eines Parallelogramms hat und deren südliche Grenze der Weg zum U[REDACTED] bildet und die ca. 1000 qm groß sein wird."

Die Grundstücksteilung wurde entsprechend dem Antrag des Klägers genehmigt. Am 7. September 1962 wurde die verkaufte Fläche im Beisein des Beklagten durch den Zeugen Sc[REDACTED] vermessen, und zwar unter Einbeziehung einer Neuvermessung des U[REDACTED]wegs zu



einer Größe von insgesamt 1401 qm. Das Abmarkungsprotokoll wurde von den Parteien unterschrieben. Die neu vermessene Fläche erhielt die Parzellennummer 152/2.

Die Beklagten verweigern die Auflassung der neu vermessenen Fläche. Sie bringen vor, der im notariellen Kaufvertrag angesprochene Grenzpunkt sei der vor der Neuvermessung und Neuabmarkung an der Ostgrenze, gegenüber der neu vermessenen Grenze weiter im Süden gelegene Grenzstein. Eine durch diesen Punkt zur Südgrenze gezogene Parallele ergebe für das Kaufgrundstück ziemlich genau eine Fläche von 1000 qm. Ihnen sei der Beiplan zum Flächennutzungsplan bei Vertragsabschluß nicht bekannt gewesen, ebensowenig die vom Kläger seinem Antrag auf Teilungsgenehmigung beige-fügte Skizze. Sie hätten nur eine Fläche von 1000 qm verkaufen wollen, abgegrenzt mit einer Linie, die durch den von dem Grenzstein bezeichneten Punkt zu ziehen sei. Auch bei der Vermessung und Neuvermarkung seien sie (irrigerweise) davon ausgegangen, die abgemessene Fläche umfasse etwa 1000 qm.

Die Kläger begehren die Auflassung der neu vermessenen Fläche und die entsprechende Eintragungsbewilligung Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises (8 406 DM).

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht entsprechend dem Klagantrag erkannt.

Die Beklagten verfolgen mit der Revision ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Unstreitig soll die nördliche Begrenzungslinie der verkauften Grundstücksfläche parallel zu den Südgrenzen der früheren Parzellen geführt werden; streitig ist unter den Parteien, in welchem Abstand von dieser Grenze die nördliche Grenzlinie nach dem Kaufvertrag zu führen ist. Das Berufungsgericht stellt fest, daß der Beklagte bei der Vermessung nahezu ununterbrochen zugegen gewesen sei und der Zeuge Sc. [REDACTED] die Grenzziehung mit ihm eindeutig besprochen habe, ohne daß der Beklagte Bedenken vorgebracht habe, und daß der Beklagte schließlich beim Setzen der Grenzsteine mitgewirkt habe. Aus diesem Verhalten des Beklagten folgert das Berufungsgericht, daß die neu vermessene Nordgrenze dem entspricht, was die Parteien bei Abschluß des notariellen Kaufvertrags erklärt haben und erklären wollten. Demgegenüber steht zu seiner Überzeugung fest, daß beide Parteien der Erklärung über die Größe der Kauffläche (ca. 1000 qm) keine entscheidende Bedeutung beigelegt hätten. Die Parteien hätten die verkaufte Fläche nicht durch die Angabe ihrer Größe in Quadratmetern, sondern durch Beschreibung ihrer Grenzen bestimmen wollen.

Das Berufungsgericht trifft zwar keine ausdrückliche Feststellung darüber, welchen Punkt die Parteien in dem notariellen Kaufvertrag als maßgeblich für die nördliche Parallellinie bezeichnet haben. Aus der Teilungsgenehmigung und der Vermessung ergibt sich jedoch, daß nach den Feststellungen des Berufungsgerichts übereinstimmend der Punkt gemeint sein solle, an dem die im Flächennutzungsplan vorgesehene nördliche Begrenzungslinie des südlichsten Bauplatzes an der Ostgrenze zum Uhlenhorstweg ansetzte.

Eine solche Auslegung des Vertrags ist möglich. Unbegründet ist damit die Rüge der Revision, die nördliche Grenzlinie des vermessenen Grundstücks sei durch einen willkürlich angenommenen Punkt gezogen. Unerheblich ist weiter, daß ostwärts am Uhlenhorstweg, d.h. im Gelände, außer dem von den Beklagten bezeichneten Grenzstein keine weiteren "Bezeichnungen" vorhanden waren. Der nach der Auslegung des Berufungsgerichts im Vertrag bezeichnete Punkt war, wie der ausdrückliche Vortrag der Kläger ergibt, ein im Beiplan zum Flächennutzungsplan bezeichneter Punkt. Nach dem Vortrag der Kläger lag den Parteien am 3. März 1962 entgegen der Behauptung der Revision (S. 7 oben) nicht die bloße Flurkarte (Bl. 195) vor, sondern eine Karte, in die der Beklagte die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grenzen der geplanten Bauplätze eingezeichnet hatte (Bl. 33, 143, 196 GA); aus dieser Skizze ergab sich nach dem Vortrag der Kläger der maßgebliche Punkt. Diesen Punkt legte der Kläger nach seinem Vortrag auch dem Antrag auf Vermessung vom 3. März 1962 an

das Katasteramt zugrunde, wie sich aus diesem Antrag ohne weiteres ergibt (Bl. 110):

"... einen Streifen ..., dessen nördliche Grenze parallel zur Straße zum U[REDACTED] verlaufen soll und die im Osten verlaufende Straße an dem Punkt schneidet, an dem die Planung eine Bauplatzgrenze vorgesehen hat."

Dieser im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grenzpunkt konnte sonach ohne weiteres der von den Parteien im Vertrag angesprochene und für die nördliche Begrenzung der Kauffläche maßgebende Punkt sein. Möglich ist schließlich auch die Auslegung des Tatrichters, daß die Parteien die Kauffläche durch die Beschreibung der Grenzen und nicht durch die Größenangabe bestimmt wissen wollten.

Gleichwohl kann der Revision der Erfolg nicht versagt werden.

Nach dem Vortrag der Kläger (Bl. 145 GA) und den damit übereinstimmenden Aussagen des Zeugen Sc[REDACTED] (Bl. 209 GA) ist nämlich bei der Vermessung die Nordgrenze wegen der gleichzeitigen Grenzregulierung zum Uhlenhorstweg hin etwa 80 cm weiter nach Norden verlegt worden. Hat der Zeuge Sc[REDACTED] bei der Vermessung wegen der Verbreiterung des U[REDACTED]wegs an der Südgrenze des Grundstücks dessen Nordgrenze über den im Flächennutzungsplan bezeichneten Punkt und dementsprechend, wie nach dem bisherigen Sachvortrag angenommen werden muß, über die in der Teilungsgenehmigung gezogene Linie hinaus um 80 cm nach Norden verschoben,

so kann dieser 80 cm breite Streifen von dem Kaufvertrag vom 7. März 1962 jedenfalls nicht ohne weiteres umfaßt sein. Aus dem angefochtenen Urteil läßt sich eine Begründung dafür nicht entnehmen. Daß der Beklagte bei der Vermessung mit dieser Verlegung der Nordgrenze nach Norden einverstanden war und beide Beklagten das Abmarkungsprotokoll unterschrieben haben, kann die für einen Grundstückskaufvertrag erforderliche Form (§ 313 BGB) nicht ersetzen. Zu einer Erörterung, ob der Berufung auf den Formmangel der Einwand der rechtsmißbräuchlichen Rechtsausübung (§ 242 BGB) entgegengesetzt werden kann, wie in der mündlichen Verhandlung über die Revision geltend gemacht wurde, geben die bisherigen Feststellungen keinen Anlaß.

In dem angefochtenen Urteil ist noch die Teilungsgenehmigung als Grundlage für die getroffene Auslegung erwähnt (S. 8/9 BU); es läßt sich jedoch aus dieser Erwähnung allein nicht entnehmen, welche Bedeutung das Berufungsgericht der Teilungsgenehmigung für die hier entscheidende Auslegung des notariellen Kaufvertrags beilegt. Zieht man die Verschiebung der nördlichen Grenze um 80 cm nach Norden bei der Vermessung in Betracht, so fehlt eine Begründung dafür, daß die Nordgrenze des neu vermessenen Grundstücks der in der Teilungsgenehmigung gezogenen Grenzlinie entspricht. Es fehlen auch die für einen Rückschluß auf den Vertragswillen erforderlichen Feststellungen darüber, inwieweit die Beklagten über das Zustandekommen der nach den Aussagen des Zeugen Sc [REDACTED] am 16. Mai 1962 erteilten Genehmigung unterrichtet waren und ob sie

die der Teilungsgenehmigung beigelegte Skizze zu Gesicht bekommen haben.

Die Verurteilung der Beklagten zur Auflassung auch dieses 80 cm breiten Streifens findet sonach in dem Kaufvertrag auch bei der Auslegung, wie sie dem Berufungsurteil zu entnehmen ist, jedenfalls nach den bisherigen Feststellungen keine Stütze.

Das angefochtene Urteil war sonach aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Bei der erneuten Verhandlung wird das Berufungsgericht Gelegenheit haben, zu den Behauptungen der Beklagten Stellung zu nehmen, sie seien bei Vertragsabschluß von einem weiter südlich gelegenen Punkt, nämlich dem Grenzstein in der Natur, ausgegangen oder

sie hätten sich über diesen Punkt mangels einer Erörterung bei der notariellen Verhandlung in einem Irrtum befunden und der Beklagte sei bei und nach der Vermessung der irrigen Ansicht gewesen, die neu vermessene Fläche betrage etwa 1000 qm.

Dr. Augustin

Rothe

Mattern

Hill

Offterdinger