

Verkündet
am 29. November 1963
[REDACTED], Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Land- und Gastwirts Georg F [REDACTED] in
W [REDACTED] bei N [REDACTED] Haus Nr. [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Geschäftsführer Gregor B [REDACTED] in W [REDACTED] bei
N [REDACTED], K [REDACTED] Straße,

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 29. November 1963 unter Mitwirkung der Bundes-
richter Dr. Augustin, Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und
Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 12. Juni 1962 wird,
soweit nach dem Klageantrag zu 1 erkannt ist, mit der
Maßgabe zurückgewiesen, daß hinsichtlich des Begehrens,
die Auflassung zu erklären und deren Eintragung im
Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, unter Ab-
weisung des Leistungsantrags festgestellt wird, daß der

Beklagte verpflichtet ist, das von ihm an den Kläger verkaufte Grundstück nach Vollzug der Vermessung im Grundbuch an den Kläger aufzulassen und die Eintragung der Auflassung im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen.

Soweit nach dem Klageantrag zu 2 erkannt ist, wird die Revision als unzulässig verworfen.

Der Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer des in der Gemeinde W [REDACTED] (früher: Gemeinde D [REDACTED]) gelegenen Grundstücks Flur Nr. 536, dessen Gesamtfläche nach dem Vortrag im Grundbuch 44 a 16 qm und nach dem Auszug aus dem Veränderungsnachweis Nr. 205/1959 des Vermessungsamts Schwabach 46 a 08 qm beträgt.

In notarieller Urkunde vom 2. September 1955 hatte die inzwischen verstorbene Mutter des Beklagten, die von ihm allein beerbt worden ist, den an der Süd-, Ost- und Westseite gelegenen Teil des Grundstücks, der nach dem Baulinienplan als Straßengelände in Betracht kommt, gegen ein Grundstück der Gemeinde Dietersdorf vertauscht. Der Tauschvertrag ist mit Ausnahme eines geringfügigen Teilstücks inzwischen im Grundbuch vollzogen worden (Vollzugsmitteilung vom 5. März 1962). Der Beklagte hat hiergegen Beschwerde eingelegt, über die noch nicht entschieden ist (12 T 44/62 LG Nürnberg-Fürth).

In notarieller Urkunde vom 22. Mai 1959 verkaufte der Beklagte aus seinem damals noch unbebauten Grundstück eine Teilfläche "im Ausmaß von ca. 679 qm, wie diese Fläche in dem dieser Urkunde beigelegten Lageplan rot schraffiert ist", an den Kläger zum Gesamtgut der allgemeinen Gütergemeinschaft mit dessen Ehefrau. Der Kaufpreis ist in der Urkunde auf 5 DM für den Quadratmeter festgesetzt worden. Tatsächlich haben die Parteien jedoch einen Kaufpreis von 15 DM für den Quadratmeter vereinbart. In der Urkunde heißt es weiter:

Die Vertragsteile verpflichten sich, die verkaufte Grundstücksteilfläche umgehend geometrisch vermessen zu lassen und das Ergebnis der Vermessung im notariellen Nachtrag zu gegenständlicher Urkunde anzuerkennen.

Gleichzeitig mit der Beurkundung der Messungserkennung verpflichten sich die Beteiligten, die Auflassung zu erklären und entgegenzunehmen.



Das Vermessungsamt Schwabach hat am 23. Juni 1959 die Vermessung durchgeführt. Nach dem Abmarkungsprotokoll Nr. 647 haben der Beklagte und der Ingenieur Fritz L., der die dem notariellen Kaufvertrag beigelegte Skizze gefertigt und selbst eine andere Parzelle von dem Beklagten gekauft hatte, u.a. erklärt: "Wir erkennen die bestehenden und festgestellten alten Grenzen unseren Grenznachbarn gegenüber als rechtsgültig an. Die neuen Grenzen entsprechen unserem Willen. Wir erkennen die durchgeführte Abmarkung an." Die Niederschrift ist von dem Beklagten und L. unterschrieben worden. Das Ergebnis der Vermessung ist in dem Auszug aus dem Veränderungsnachweis Nr. 205/1959 niedergelegt. Danach hat das an den Kläger verkaufte, als Flur Nr. 536/18 bezeichnete Grundstück eine Größe von 6 a 46 qm. Der Kläger hat hierauf ein Haus errichtet.

Nachdem der Beklagte sich geweigert hatte, seiner Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag zu erfüllen und den zuviel bezahlten Kaufpreis in Höhe von (15 DM x 33 =) 495 DM zurückzuzahlen, hat der Kläger beantragt,

1. der Beklagte wird verurteilt, die Vermessung des Grundstücks Flur-Nr. 536/18 in W. (Bauplatz) zu 646 qm gemäß Auszug aus dem Veränderungsnachweis der Gemarkung Dietersdorf Nr. 205/1959 als richtig anzuerkennen, die Auflassung an den Kläger zum Gesamtgut der allgemeinen Gütergemeinschaft mit dessen Ehefrau Elisabeth B., geb. W., zu erklären sowie die Eintragung der Auflassung und den Vollzug des Veränderungsnachweises im Wege der Grundstücksteilung im Grundbuch zu beantragen und zu bewilligen.
2. Der Beklagte wird ferner verurteilt, an den Kläger 495 DM nebst 4 % Zinsen seit 20. März 1960 hieraus zu bezahlen.

Der Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Er hält den Kaufvertrag für nichtig, weil der beurkundete Kaufpreis tatsächlich nicht vereinbart und der vereinbarte nicht beurkundet worden sei. Außerdem beruft er sich auf

Dissens und auf die von ihm vorsorglich erklärte Anfechtung des Kaufvertrags wegen arglistiger Täuschung. Hierzu hat er u.a. vorgetragen: Er habe dem Kläger den zur Verbreiterung der Katzwanger Straße an die Gemeinde vertauschten Geländestreifen mitverkauft. Die diesen nicht einschließende Vermessung habe nicht dem Willen der Parteien entsprochen. Sie sei durch unrichtige Angaben des Ingenieurs I. gegenüber dem Vermessungsamt zustandegekommen.

Der Kläger hat das Vorbringen des Beklagten bestritten. Er hat u.a. erwidert, er habe das Grundstück ohne den sogenannten Straßenanteil gekauft, weil Lang ihm vor dem Abschluß des notariellen Vertrags mitgeteilt habe, daß auf Grund eines Tausches mit der Gemeinde die für die Straßenverbreiterung in Betracht kommende Fläche bereits an die Gemeinde abgetreten worden sei.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels und stellt zu Ziffer 1 der Klageanträge einen Hilfsfeststellungsantrag.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß die Parteien in dem Kaufvertrag vom 22. Mai 1959 für das damals noch unbebaute Grundstück in Täuschungsabsicht ein geringeres als das vereinbarte Entgelt hätten beurkunden lassen. Hieraus hat es ohne Rechtsirrtum gefolgert, daß dadurch der Vertrag nicht

nichtig geworden ist, sondern nach § 4 der Grundstückspreisverordnung (i.d.F. vom 28. November 1952 - BGBl I 792) lediglich das beurkundete Entgelt vom 5 DM für den Quadratmeter als vereinbart gilt. Dem steht nicht entgegen, daß durch § 186 Abs. 1 Nr. 65 des Bundesbaugesetzes die Grundstückspreisverordnung mit Wirkung vom 29. Oktober 1960 (§ 189 des Bundesbaugesetzes) aufgehoben worden ist; denn diese Aufhebung hatte keine rückwirkende Kraft (Urteil des Senats vom 8. Februar 1961, V ZR 118/59, LM § 4 Preisüberwachungsverordnung Nr. 11).

Die Revision meint demgegenüber lediglich, und zwar unter Bezugnahme auf § 2 Abs. 3 der Grundstückspreisverordnung, es erhebe sich die Frage, ob hier der Beklagte als Veräußerer gegen Treu und Glauben verstoße, wenn er infolge nachträglich aufgetauchter Tatsachen nicht mehr zur Erteilung des Einverständnisses verpflichtet gewesen sei. Hierbei übersieht jedoch die Revision, daß die Erteilung des Einverständnisses durch den Veräußerer nach § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 1 der Grundstückspreisverordnung nur in dem hier nicht gegebenen Fall von Bedeutung ist, daß die Preisbehörde das Entgelt beanstandet hat.

2. Das Berufungsgericht verneint auch den von dem Beklagten behaupteten Dissens, den dieser damit begründet hat, daß der Wille der Parteien hinsichtlich des Straßenanteils (Kläger: Verkauf ohne Straßenanteil, Beklagter: Verkauf mit Straßenanteil) auseinandergegangen sei. Es geht dabei ohne Rechtsirrtum davon aus, daß ein versteckter Einigungsmangel nicht vorliegt, wenn die Erklärungen der Parteien in ihrem objektiven Erklärungsinhalt übereinstimmen, und daß, wenn eine Partei mit ihrer Erklärung einen von deren objektiven Inhalt abweichenden Sinn verbunden hat, dieser Umstand sie nur zur Anfechtung wegen Irrtums, jedoch nicht zur Berufung auf § 155 BGB berechtigen kann (BGH NJW 1961, 1668). Die danach einen versteckten Einigungsmangel ausschließenden übereinstimmenden Erklärungen

der Parteien in der Kaufvertragsurkunde über die Größe und die Grenzen der an den Kläger verkauften Grundstücksparzelle entnimmt das Berufungsgericht daraus, daß die Parzelle in dem der Urkunde beigelegten Lageplan nach Größe und Grenzen genau bestimmt sei und den sogenannten Straßenanteil nicht enthalte.

Die Revision rügt demgegenüber, das Berufungsgericht habe unter Verletzung des § 286 ZPO den eigenen Vortrag des Klägers in seinem Schriftsatz vom 20. September 1961 (S. 3/4) nicht beachtet, daß die Parteien am 14. Oktober 1959 nach dem nunmehr vorliegenden Vermessungsverzeichnis einen Ausgleich zwischen der in der Kaufurkunde geschätzten und der dann tatsächlich vermessenen Fläche erörtert hätten und daß, nachdem "verhandelt und gehandelt" worden sei, der Beklagte sich schließlich bereit erklärt habe, sich mit 7,50 DM für den Quadratmeter des Straßenanteils zufrieden geben zu wollen und der Kläger dem zugestimmt habe. Damit stehe, so meint die Revision, nach dem eigenen Vortrag des Klägers fest, daß er an diesem Tag den auf ihn entfallenden Straßenanteil habe miterwerben sollen und bei der endgültigen Bewertung des Kaufpreises hierfür der Preis von 7,50 DM für den Quadratmeter zu gelten gehabt habe.

Die Rüge ist unbegründet. In dem Schriftsatz des Klägers vom 20. September 1961 heißt es nämlich im unmittelbaren Anschluß an die von der Revision zitierten Stelle weiter: Die Auflassung und die Meßanerkennung (die am 24. Oktober 1959 beurkundet werden sollten) seien jedoch trotz dieser Einigung unterblieben, weil sich der Beklagte geweigert habe, den Straßenanteil notariell zu verkaufen und aufzulassen. Die Käufer (bei der Besprechung am 14. Oktober 1959 waren auch die Erwerber weiterer Parzellen anwesend) hätten auf Auflassung und damit auf notarieller Urkunde bestanden, weil sie für ihre Zahlung selbstverständlich die entsprechende Gegenleistung in

Form des Straßenanteils auch hätten erhalten wollen. Der Beklagte habe dagegen das Geld schwarz ohne Beurkundung und Quittung erhalten und keine Eintragung bezüglich des Straßenanteils vornehmen lassen wollen. Er habe also den Straßenanteil nie verkaufen, sondern nur bezahlt haben wollen.

Da der Kläger somit den Erwerb des Straßenanteils von einer Bedingung, nämlich der notariellen Beurkundung, abhängig gemacht hatte, der Beklagte dies aber ablehnte, kann aus seinem Vortrag entgegen der Meinung der Revision nicht entnommen werden, daß die Parteien sich nachträglich über den Erwerb des Straßenanteils geeinigt hätten.

Damit sind alle weiteren Rügen, auch soweit sie die noch zu erörternde Anfechtung wegen Irrtums betreffen, insoweit gegenstandslos, als sie auf eine nachträgliche Einigung der Parteien über den Erwerb des Straßenanteils abstellen (I, 4, 5, 8-11 der Revisionsbegründung).

3. Die von dem Beklagten weiter geltend gemachte Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistiger Täuschung hält das Berufungsgericht nicht für begründet, weil der Beklagte selbst nicht behauptet habe, daß das Vermessungsergebnis durch eine Täuschungshandlung des Klägers herbeigeführt worden sei, und auch nicht dargelegt habe, daß der Kläger die von dem Beklagten behauptete Täuschung des Vermessungsbeamten durch Lang gekannt habe oder habe kennen müssen.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts werden von der Revision nicht angegriffen. Sie sind auch rechtlich nicht zu beanstanden.

4. Das Berufungsgericht verneint auch eine Anfechtung des Kaufvertrags wegen Irrtums. Es geht zwar davon aus, daß

die Anfechtung rechtzeitig erklärt worden sei, hält sie aber für unbegründet, weil der Beklagte nicht bewiesen habe, daß er sich über den Inhalt seiner Willenserklärung (die nach seiner Behauptung den Verkauf des Straßenanteils mit umfaßte) bei ihrer Abgabe vor dem Notar geirrt habe.

Die Revision erhebt demgegenüber mehrere Rügen.

a) Sie meint zunächst, es ergebe sich, was das Berufungsgericht nicht beachtet habe, aus den Abschnitten I und II der Kaufvertragsurkunde vom 22. Mai 1959, daß der Straßenanteil habe mitverkauft werden sollen. Dem kann nicht gefolgt werden. In der Urkunde ist lediglich das Gesamtgrundstück nach Flurnummer, Lage und Größe aufgeführt (I). Wenn es dann weiter heißt, daß aus diesem Grundstück eine Teilfläche von ca. 700 qm verkauft werde (II), so ist daraus entgegen der Meinung der Revision nicht zu entnehmen, daß auch der Straßenanteil mitverkauft werden sollte. Dieser ist unbestritten auch nicht in dem der Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan mit enthalten.

b) Die Revision macht dem Berufungsgericht sodann zum Vorwurf, es habe nicht beachtet, daß die Parteien übereinstimmend, und zwar der Beklagte mit Schriftsatz vom 25. Januar 1961 (S. 1/2) und der Kläger mit Schriftsatz vom 17. März 1961 (S. 2), erklärt hätten, es sei von Anfang an die "Aufteilung des ursprünglichen Grundstücks in Parzellen" auf der Seite des Beklagten Zweck der Veräußerungsverträge gewesen. Auch diese Rüge ist unbegründet. Der Vortrag des Beklagten in seinem Schriftsatz vom 25. Januar 1961, es sei zwischen den Parteien vereinbart worden, daß das Grundstück des Beklagten in einer Gesamtgröße von 44 a 16 qm auf insgesamt 6 Interessenten aufgeteilt werde, betrifft lediglich die von dem Kläger bestrittene und von dem Berufungsgericht nicht für erwiesen erachtete Be-

Beklagte trotz der ihm mit Beschluß vom 28. März 1961 aufgegebenen Aufklärung teils keine Tatsachen vorge-
tragen habe, aus denen eine durch den Kläger verübte
arglistige Täuschung zu entnehmen sei, und teils von
ihm (insbesondere hinsichtlich seiner Behauptungen,
der Kläger habe den Vermessungsbeamten getäuscht und
weiter den dem Kaufvertrag beigelegten Lageplan in
Täuschungsabsicht gefertigt) kein Beweis angetreten
worden sei.

Die dahingehenden Ausführungen des Berufungs-
gerichts werden von der Revision nicht angegriffen.
Sie sind auch rechtlich nicht zu beanstanden.

4. Das Berufungsgericht entnimmt sodann aus dem
Gesamtverhalten des Beklagten, daß er den Kaufvertrag
auch wegen Irrtums angefochten habe. Es geht davon aus,
daß die Anfechtung auch rechtzeitig erklärt worden sei,
hält sie aber für unbegründet, weil der Beklagte nicht
bewiesen habe, daß er sich über den Inhalt seiner Wil-
lenserklärung (die nach seiner Behauptung den Verkauf
des Straßenanteils mit umfaßte) bei ihrer Abgabe vor dem
Notar geirrt habe.

Die Revision erhebt demgegenüber mehrere Rügen.

a) Sie meint zunächst, es ergebe sich, was das
Berufungsgericht nicht beachtet habe, aus den Abschnit-
ten I und II der Kaufvertragsurkunde vom 22. Mai 1959,
daß der Straßenanteil habe mitverkauft werden sollen.
Dem kann nicht gefolgt werden. In der Urkunde ist ledig-
lich das Gesamtgrundstück nach Flurnummer, Lage und Größe
aufgeführt (I). Wenn es dann weiter heißt, daß aus diesem
Grundstück eine Teilfläche von ca. 700 qm verkauft werde
(II), so ist daraus entgegen der Meinung der Revision
nicht zu entnehmen, daß auch der Straßenanteil mitver-

kaufte werden sollte. Dieser ist unbestritten auch nicht in dem der Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan mit enthalten.

b) Die Revision macht dem Berufungsgericht sodann zum Vorwurf, es habe nicht beachtet, daß nach seinen eigenen Feststellungen bei der Aufteilung der Gesamtfläche "kein Rest übrig bleiben" sollte (BU S. 19), daß nach der Aussage des Zeugen L. (Vater des Klägers) die alte Plan-Nummer 536 "auf einmal verkauft werden" sollte und daß der Zeuge H. (Vermessungsinspektor, der die Vermessung durchgeführt hatte) ausgesagt habe, es "sollte das gesamte Grundstück veräußert werden". Alle diese Stellen beziehen sich jedoch, wie sich aus weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts und aus den weiteren Aussagen der beiden Zeugen ergibt, auf den Verkauf des Grundstücks unter Ausschluß des Straßenanteils.

Soweit sich die Revision in diesem Zusammenhang noch auf die weitere Aussage des Zeugen H. bezieht, der Beklagte habe verlangt, daß die vor den Teilgrundstücken liegende "Abtretungsfläche" ausgeschieden werde und diese "Wegausscheidungsflächen" erst zu ermitteln seien, übersieht sie die ausdrückliche Feststellung des Berufungsgerichts, daß hieraus für seine Auffassung (daß der Beklagte nicht bewiesen habe, daß sich der Verkauf auch auf den Straßenanteil erstrecken sollte) nichts Gegenteiliges zu entnehmen sei (BU S. 19). Dies ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

c) Daß zwischen den Parteien bis zur Vermessung ungewiß war, wie groß die Gesamtfläche sei, ist entgegen der Meinung der Revision unerheblich. Entscheidend ist nur, daß das an den Kläger verkaufte Grundstück in der Natur nach Größe und Grenzen eindeutig bestimmt war.

und zu beantragen.

Die Revision des Beklagten war daher hinsichtlich des Klageantrags zu 1 mit der hierauf sich ergebenden Maßgabe zurückzuweisen.

6. Soweit der Beklagte entsprechend dem Klageantrag zu 2 zur Zahlung von 495 DM nebst Zinsen verurteilt wurde, ist die Revision nicht begründet worden. Dies wäre aber erforderlich gewesen, weil es sich hier um einen Beschwerdepunkt mit selbständigem Streitstoff handelt (RGZ 113, 166, 168; Baumbach/Lauterbach, ZPO 27. Aufl. § 554 Anm. 2). Die Revision war deshalb insoweit als unzulässig zu verwerfen.

7. Die Kosten der Revision wurden dem Beklagten in vollem Umfang auferlegt, weil die unter 5) aufgeführte Zuvielforderung des Klägers verhältnismäßig geringfügig war und keine besonderen Kosten veranlaßt hat (§§ 97, 92 Abs. 2 ZPO).

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger