

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB §§ 313, 415; WEG § 4 Abs. 3

- a) Ist Gegenstand eines notariellen Vertrages der Kauf von Wohnungseigentum, so genügt für dessen Bezeichnung die Angabe des betreffenden Wohnungsgrundbuches.
- b) Übernimmt in einem Grundstückskaufvertrag - oder beim Kauf von Wohnungseigentum - der Käufer eine Verbindlichkeit des Verkäufers aus einem anderen Schuldverhältnis, muß der Inhalt der übernommenen Verpflichtung nicht mitbeurkundet werden.

BGH, Urt. v. 4. März 1994 - V ZR 241/92 - OLG Frankfurt am Main
LG Wiesbaden

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 241/92

URTEIL

Verkündet am:
4. März 1994
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. März 1994 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle, Dr. Wenzel und Schneider

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten und des Streit-
helfers wird das Urteil des 17. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom
16. September 1992 aufgehoben.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der
7. Zivilkammer des Landgerichts Wiesbaden vom
28. Juni 1990 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben auch die Kosten des Berufungs-
und des Revisionsverfahrens sowie die durch die
Streithilfe verursachten Kosten zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 9. August 1988 verkaufte die - damals unter einer anderen Firma handelnde - Beklagte zu 1 den Klägern eine Eigentumswohnung zum Preis von



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

118.218 DM. Der noch nicht dinglich vollzogene Vertrag hat, soweit hier von Bedeutung, folgenden Wortlaut:

"IV. § 1 Vertragsgegenstand

1. Eingetragener Eigentümer der im Wohnungsgrundbuch von L. Blatt 6434 des Amtsgerichts Sch. eingetragenen Eigentumseinheit Nr. 29 im Teilstück 7 der Anlage B. 1-9/E. Straße 21-31 in B. ... ist der Verkäufer.

§ 2 Kauf

1. Der Verkäufer verkauft die in § 1 Abs. 1 beschriebene Eigentumseinheit an den Käufer mit allen damit verbundenen Rechten, Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör.

...

6. Der Käufer tritt zugleich in alle Rechte und Pflichten der Grundstücksordnung in der Fassung vom 8.11.1984 - UR-Nr. 1.229/1984 des Notars ... - einschließlich dem bestehenden Wärmelieferungsvertrag sowie der bestehenden Gemeinschafts- und Mit-eigentumsordnung für das Teilstück des Kaufgegenstandes ein."

Die Kläger halten den Kaufvertrag für nichtig, weil er den Gegenstand des Kaufes nicht genügend bestimme und auf Urkunden verweise, die nicht nach den Erfordernissen des § 13 a BeurkG in den Vertrag einbezogen worden seien. Sie haben deswegen beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zur Rückzahlung des Kaufpreises von 118.218 DM nebst Zinsen zu Händen der Deutschen Bank, Filiale F. , zu verurteilen, Zug um Zug gegen Einwilligung in die Löschung der Auflassungsvormerkung und einer für die Bank eingetragenen Grundschuld.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben.

Mit der Revision wollen die Beklagten und der Streithelfer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht hält den eingeklagten Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises gemäß § 812 BGB für begründet, weil der Kaufvertrag unwirksam sei. Es hat Bedenken, ob das den Klägern verkaufte Wohnungseigentum in der Vertragsurkunde identifizierbar beschrieben ist, da sie keine Angaben über die Größe der Wohnfläche, über die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes sowie über die Zahl der Räume und Nebenräume und über den Miteigentumsanteil am Grundstück enthalte; auch die Wohnungsanschrift gehe aus dem Vertrag nicht hervor. Ob schon deswegen die Beurkundung nichtig sei, könne dahinstehen; doch hätte mangels ausreichender Angaben über den Kaufgegenstand, insbesondere über den Miteigentumsanteil, der sich erst aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung ergebende Inhalt der vertraglichen Rechte und Pflichten mitbeurkundet werden müssen. Auch die Bezugnahme in Ziffer IV § 2 Nr. 6 des Kaufvertrages auf die Grundstücksordnung und auf den Wärmelieferungsvertrag hätte einer Mitbeurkundung der dort getroffenen Regelungen in der Form des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BeurkG bedurft.

Dies beanstandet die Revision zu Recht.

1. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist das den Klägern verkaufte Wohnungseigentum im Vertrag ausreichend bestimmt. Anerkannt ist, daß beim Kauf eines Grundstücks die Bezeichnung der Grundbuchstelle genügt, an der es eingetragen ist (Senatsurt. v. 8. November 1968, V ZR 58/65, NJW 1969, 131, 132). Dies entspricht der Anforderung, die § 28 GBO an die Eintragungsbewilligung stellt. Mehr als das, was nach dieser Vorschrift zur Bezeichnung des Grundstücks nötig ist, muß auch der Kaufvertrag nicht enthalten. Für den Kauf von Wohnungseigentum, das schon im Grundbuch eingetragen ist, gilt nichts anderes. Ist dieses Wohnungseigentum in der Kaufurkunde, wie hier, durch Angabe des richtigen Blatts des Wohnungsgrundbuches bezeichnet, so ergibt sich aus dessen Bestandsverzeichnis, welcher Miteigentumsanteil Gegenstand des Kaufes ist und welches Sondereigentum dem Anteil zugeordnet ist.

Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums nimmt die Grundbucheintragung auf die Eintragungsbewilligung Bezug (§ 7 Abs. 3 WEG). Dies hat das Landgericht, dem die Grundakten vorlagen, unangegriffen festgestellt. Die Eintragungsbewilligung ihrerseits verweist auf die gesamte Teilungserklärung. Damit waren auch die darin enthaltenen Angaben über Zahl, Art und Lage der Räume sowie über die Wohnflächengröße schon bei Abschluß des Kaufvertrages Grundbuchinhalt. Demgemäß ist auch insoweit der Kaufgegenstand in der notariellen Urkunde durch die Bezeichnung des Wohnungsgrundbuches eindeutig bestimmt, ganz abgesehen davon, daß solche Einzelheiten über die Beschaffenheit des Sondereigentums ohnehin nur einen zusätzlichen Identifizierungsbehelf dargestellt hätten (vgl. Senatsurt. v. 23. Februar 1979, V ZR 99/77, NJW 1979, 1495).

Die Teilungserklärung brauchte daher weder in der Form des § 13 a BeurkG noch überhaupt in den Vertrag einbezogen zu werden. Nur unter der Voraussetzung, daß die Teilungserklärung noch nicht in das Grundbuch eingetragen ist und sich auf ihren Inhalt der Kaufvertrag in Erweiterung seiner Regelungen erstrecken soll, stellt sich die Frage der Mitbeurkundung (vgl. dazu Senatsurt. v. 27. April 1979, V ZR 175/77, NJW 1979, 1498). Dies verkennt das Berufungsgericht.

2. Auch die Regelung in Ziffer IV § 2 Nr. 6 des Kaufvertrages weist entgegen der Meinung des Berufungsgerichts keinen Beurkundungsmangel auf. Die Parteien haben dort vereinbart, daß die Kläger in alle Rechte und Pflichten aus der "Grundstücksordnung" vom 8. November 1984 und aus dem bestehenden Wärmelieferungsvertrag sowie aus der "Gemeinschafts- und Miteigentumsordnung" eintreten. Übernimmt in einem Grundstückskaufvertrag oder - wie hier - in einem Vertrag über den Kauf von Wohnungseigentum der Käufer eine Verbindlichkeit des Verkäufers aus einem anderen Schuldverhältnis (§ 415 BGB), so muß nicht nach § 313 BGB der Inhalt der übernommenen Verpflichtung mitbeurkundet werden (Senatsbeschl. v. 21. Januar 1993, V ZR 100/92 - nicht veröffentlicht; MünchKomm-BGB/Kanzleiter, 2. Aufl., § 313 Rdn. 43 a m.w.N.). Denn die Vereinbarung der Kaufvertragsparteien bezieht sich auf die Übernahme schon rechtsgeschäftlich begründeter Verpflichtungen und legt diese nicht erst fest. Die Bezeichnung der zu übernehmenden Schuld hat deshalb nur die Bedeutung eines Identifizierungsmittels für den Gegenstand der Schuldübernahme. Gleiches gilt folgerichtig, wenn der Käufer, wie im vorliegenden Fall, in bestehende Vereinbarungen eintritt. Es genügt mithin, daß der Eintritt als solcher beurkundet ist. Die Frage, ob die "Grundstücksordnung" vom 8. November

1984, was das Landgericht unbeanstandet verneint hat, überhaupt Rechte und Pflichten der Beklagten zu 1 begründete, in welche die Kläger eintreten konnten, ist daher belanglos.

3. Demnach ist der Kaufvertrag wirksam, so daß die Kläger den Kaufpreis nicht ohne Rechtsgrund gezahlt haben. Deshalb ist das angefochtene Urteil aufzuheben und die Berufung der Kläger zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung für die Rechtsmittelinstanzen beruht auf den §§ 91, 97 Abs. 1, 101 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Wenzel

Vogt

Schneider

Räfle