

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 313; BeurkG §§ 9, 13

Wird in einen notariellen Grundstückskaufvertrag als Teil dieses Vertrages die Verpflichtung des Käufers zur Errichtung von Häusern für den Verkäufer (als Teil der Gegenleistung) aufgenommen und wegen der näheren Ausgestaltung der Häuser auf eine dem Vertrag beige-fügte Baubeschreibung verwiesen, so muß zu formwirksamer Beurkundung auch diese Baubeschreibung verlesen werden.

BGH, Urt. v. 22. Juni 1979 - V ZR 21/78 - OLG Hamm
LG Hagen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 21/78

URTEIL

Verkündet am
22. Juni 1979
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma R [REDACTED] E [REDACTED] Gesellschaft mbH & Co. KG,
B [REDACTED] Straße [REDACTED], B [REDACTED], vertreten durch den
Kaufmann Gerhard G [REDACTED], B [REDACTED] Straße [REDACTED],
Bochum, als den alleinigen und alleinvertretungsberechtigten
Geschäftsführer der alleinigen Komplementärin, der Firma
R [REDACTED] B [REDACTED]-Verwaltungsgesellschaft mbH,
B [REDACTED] Straße [REDACTED], B [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Landwirt Ernst R [REDACTED], T [REDACTED]straße [REDACTED], H [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

20

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 22. Juni 1979 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Lang,
Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil
des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Hamm vom 21. November 1977 aufgehoben.

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

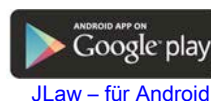
Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin kaufte vom Beklagten durch notarielle
Verträge vom 13. März 1973 und vom 18. Juni 1973 (Er-
gänzungsvertrag) ein noch nicht vermessenes Teilstück
eines früher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks,
das sie mit Wohnhäusern bebauen wollte, zu einem Preis
von 84 DM je Quadratmeter. Über das Teilstück "in der
ungefähren Größe von insgesamt 35 000 qm" enthält § 1 des
Vertrages vom 13. März 1973 folgendes:



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



"Die Lage der Fläche ergibt sich aus dem diesem Verträge als Anlage beigefügten Lageplan. Die verkaufte Fläche ist schraffiert. Es handelt sich um einen westlichen Teil der Parzelle Flur 3 Nr. 435, dessen Ostgrenze durch die östliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 19/68 gebildet wird, und dessen Nordgrenze aus dem neuen Bebauungsplan mit der Erschließungsstraße einschließlic sich ergibt. Zur Fläche gehört auch die Wegefläche, die im Norden des hier verkauften Grundbesitzes die Verbindung mit der Detmolder Straße darstellt. Dieser Weg ist etwa 10 m breit vorgesehen und wird an der Stelle verlaufen, wo bisher schon der Weg zum Hofe des Herrn Rasche führt.

Der Vollständigkeit halber wird festgelegt, daß an der Ostgrenze des erworbenen Grundstücks eine Strecke von ca. 50 m im Norden für Herrn Rasche verbleibt.

Über die Lage der verkauften Fläche sind sich die Parteien so eindeutig klar, daß auf eine weitere Beschreibung ausdrücklich an dieser Stelle verzichtet wird. Maßgeblich sind für die endgültige Lage und Größe die bereits aufgestellten Bebauungspläne etc. aufgrund welcher die Gesamtfläche "Wohnpark Hagen, Detmolder Straße" bebaut werden soll. Maßgeblich bleibt deshalb auch das aufgrund der bisherigen Verhandlungen und Pläne festzulegende katasteramtliche Vermessungsergebnis, welches die Vertragsschließenden sich verpflichten, anzuerkennen."

Dem - vom Berufungsgericht beigezogenen, teilweise durch beglaubigte Abschrift ersetzten - Vertragsoriginal ist ein Lageplan (1: 1 000) beigefügt, in dem eine Teilfläche gelb umrandet und mit Bleistift schraffiert ist. In § 2 Nr. 4 des Vertrages vom 13. März 1973 ist folgendes bestimmt:

"Die Käuferin verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, auf einem ihm verbleibenden ca. 5.200 qm großen Grundstücksteil nördlich der hier verkauften Fläche zwei Mehrfamilienhäuser mit je 9 Wohnungen und einer Gesamtfläche von mindestens 1.212 qm in solider handwerksge-

rechter Bauausführung (DIN 277 mit entsprechenden Ausstattungsmerkmalen) zu einem absoluten Brutto-Festpreis von höchstens 185,00 DM pro cbm umbauten Raumes schlüsselfertig zu errichten entsprechend der diesem Verträge beigefügten Baubeschreibungen, Berechnungen und Plänen. Nach Einsicht in die Urkunden verzichten die Erschienen auf Verlesung der Anlagen."

Dementsprechend sind die genannten Unterlagen im Notartermin nicht verlesen worden. 15 % der errechneten Baukosten für die Mehrfamilienhäuser sollten auf den Kaufpreis verrechnet werden.

Die Klägerin hat auf den Kaufpreis 1 000 000 DM gezahlt und fordert im vorliegenden Rechtsstreit Rückzahlung eines Teilbetrages von 100 000 DM, weil sie den Kaufvertrag aus mehreren Gründen für unwirksam hält. Die Klage ist in den Vorinstanzen abgewiesen worden. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter; der Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Zurückweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Das Berufungsgericht hält § 2 Nr. 4 des Vertrages vom 13. März 1973 für formwirksam. Die Parteien seien von konkreten, beiden Seiten bekannten "Bauplänen und entsprechenden Baubeschreibungen" ausgegangen. Eine entsprechende Bezugnahme im Vertrag genüge. Selbst wenn diese Unterlagen (soweit überhaupt verlesungsfähig) nicht verlesen worden oder gar bei Vertragsabschluß nicht ein-

mal zur Hand gewesen sein sollten, wie von der Klägerin behauptet, führe dies nicht zur Nichtigkeit des Vertrages, weil diese Unterlagen zur Auslegung des Vertragsinhalts herangezogen werden könnten und man so zu einer eindeutigen Leistungsbeschreibung komme (Hinweis auf das Senatsurteil BGHZ 63, 359 = NJW 1975, 536).

Diese Ausführungen halten der Revision nicht stand. Sie beruhen auf einer Rechtsprechung, die der Senat mit Urteil vom 23. September 1977 (BGHZ 69, 266) aufgegeben hat. Nach der in diesem Urteil näher begründeten Auffassung muß jedenfalls die von den Parteien vereinbarte Baubeschreibung nach Maßgabe der §§ 9, 13 BeurkG beurkundet werden, wenn sie den näheren Inhalt der einzugehenden Verpflichtung zur Errichtung eines Hauses darstellt. Das ist hier der Fall. Soweit in der Vertragsurkunde selbst eine "solide handwerksgerechte Bauausführung" unter Hinweis auf DIN 277 verlangt und außerdem auf die beigelegten Baupläne verwiesen wird, ändert dies nichts daran, daß in der Baubeschreibung noch nähere relevante Einzelheiten über die Art und Weise der Bauherstellung vereinbart worden sind. Es geht hier nicht um eine Frage der Auslegung, sondern darum, was alles als zum Vertrag gehörende Erklärung nach § 313 BGB zu beurkunden ist. Da ein Ausnahmefall der in § 14 BeurkG bezeichneten Art nicht vorliegt, mußte mithin die dem Vertrag beigelegte Baubeschreibung ohne Rücksicht auf den Verzicht der Parteien verlesen werden. Das ist unstreitig nicht geschehen. Daß hier - anders als in dem in BGHZ 69, 266 entschiedenen Fall - die Käuferin eine Verpflichtung zur Errichtung von Häusern für den Verkäufer (unter teilweiser Anrechnung des Werklohns auf den Kaufpreis des Grundstücks) übernommen

hat, begründet keinen Unterschied. Dem Beurkundungserfordernis unterliegen nicht nur die Verpflichtungen des Verkäufers zur Grundstücksübereignung, sondern alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt (BGHZ aaO).

Der Rechtsstreit ist noch nicht zur Endentscheidung reif. Das Berufungsgericht hat - von seinem Ausgangspunkt aus folgerichtig - sich nicht mit der Frage auseinandergesetzt, ob wegen des erwähnten Beurkundungsfehlers zu § 2 Abs. 4 des Vertrages der Vertrag insgesamt nichtig ist (§ 139 BGB). Das bedarf tatrichterlicher Prüfung.

2. Das Berufungsgericht hält den Vertrag unter dem Gesichtspunkt hinreichender Bestimmung der verkauften Teilfläche für formwirksam beurkundet. Es stellt dazu u.a. fest, daß im Notartermin ein Lageplan vorhanden war, in dem die Grenzen des Kaufgrundstücks mit Gelbstift markiert waren. Auf seiner Grundlage hätten sich die Parteien geeinigt. Die in den Vertrag aufgenommene Beschreibung stütze sich darauf.

Daß im Notartermin ein Lageplan vorlag, auf dessen Grundlage sich die Parteien einigten, bedeutet noch nicht ohne weiteres, daß formwirksam beurkundet wurde. Dies erfordert, daß der Kaufgegenstand in der Urkunde ausreichend genau bezeichnet wird (vgl. auch Senatsurteil vom 8. November 1968, V ZR 58/65 = NJW 1969, 131). Nimmt man dazu auf einen Plan Bezug, dann muß dieser als Protokollanlage dem Vertrag beigelegt werden (vgl. § 9 Abs. 1 Satz 2, § 44 Satz 2 BeurkG und das zum Abdruck in BGHZ vorgesehene Urteil des Senats vom 6. April 1979,

V ZR 72/74). Den Feststellungen des Berufungsgerichts läßt sich aber nicht mit der nötigen Deutlichkeit entnehmen, daß hinsichtlich des vorliegenden Lageplans so verfahren wurde. Die Klägerin hat dies bestritten.

Soweit das Berufungsgericht die im Vertrag selbst enthaltene Beschreibung der Kauffläche als ausreichend würdigt, läßt sich nicht ausschließen, daß seine Ausführungen von der oben beschriebenen, unzutreffenden rechtlichen Sicht (es genüge eine Einigung der Parteien auf der Grundlage eines vorliegenden Plans) beeinflusst sind. Das Berufungsgericht wird bei erneuter Verhandlung Gelegenheit haben, den bezeichneten Fragen nachzugehen, wenn es nach der Formunwirksamkeit von § 2 Nr. 4 des Vertrages (oben Ziffer 1) noch darauf ankommen sollte.

3. Auch unter einem anderen Gesichtspunkt muß das Berufungsurteil aufgehoben werden.

Das Berufungsgericht unterstellt, daß die verkaufte Teilfläche - abweichend von der Vertragsangabe (ungefähr 35 000 qm) - 42 000 qm groß ist, und hält gleichwohl eine Anfechtung der Klägerin wegen Irrtums nicht für begründet, weil die Lage und Begrenzung des Grundstücks in der Natur genau bekannt gewesen sei. Über dieses Grundstück seien sich die Parteien einig geworden. Der Irrtum der Klägerin betreffe daher nicht die Größe des Grundstücks, sondern eine "lediglich auf den Preis des Grundstücks durchschlagende rechnerische Größe, letztlich also nur den Preis selbst".

Das Berufungsgericht versteht den objektiven Inhalt der beiderseitigen Erklärungen der Parteien ersichtlich dahin, daß nur die im Vertrag angegebene Grenzziehung für die Teilflächen, nicht dagegen die geschätzte Bezifferung der Grundstücksfläche maßgebend sein soll und hält auf dieser Grundlage den behaupteten Irrtum der Klägerin für einen unbeachtlichen Irrtum über den Wert (den Preis) des Kaufgegenstandes. Mit dieser Erwägung läßt sich hier aber ein Erklärungsirrtum (§ 119 Abs. 1 BGB) der Klägerin nicht von vornherein ausschließen. Ein solcher Irrtum über den Inhalt der Erklärung läge vielmehr vor, wenn Vorstellung und Wille der Klägerin dahin gingen, daß die geschätzte Bezifferung im Vertrag (ungefähr 35 000 qm) mit unmittelbarer Wirkung auf die Vereinbarung des Gesamtkaufpreises jedenfalls keinen Spielraum bis 42 000 qm (und damit einen um etwa 588 000 DM höheren Kaufpreis) ergab (vgl. Senatsurteil vom 15. März 1967, V ZR 60/64 = LM BGB § 155 Nr. 2).

Auch insoweit sind weitere tatrichterliche Feststellungen notwendig, falls der Vertrag nicht schon mangels Einhaltung der notariellen Form nichtig sein sollte.

Hill

Dr. Lang

Hagen

Linden

Vogt