

14

BUNDESGERICHTSHOF

063

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 43/73

URTEIL

Verkündet am
20. Dezember 1974
[REDACTED],
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Diplomlandwirts Lothar J [REDACTED], L [REDACTED],
H [REDACTED]weg [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Industriekaufmann Walter O [REDACTED], B [REDACTED],
D [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. [REDACTED]
und Prof. Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Dezember 1974 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern, Offterdinger, Dr. Grell und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 27. Februar 1973 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notarieller Urkunde vom 26. Oktober 1970 "verkaufte" der Kläger an den Beklagten eine noch fertigzustellende Eigentumswohnung für 65 000 DM, wovon der Beklagte 57 000 DM bezahlt hat.

§ 1 des Vertrags besagt u.a.:

"Verkäufer ist Eigentümer des im Grundbuch von ... Band ... Blatt ... verzeichneten Grundstücks, Gemarkung ... , mit der Flurstücksbezeichnung ... zur Größe von

Auf diesem Grundstück errichtet Verkäufer ein Wohnhaus mit Eigentumswohnungen gemäß der Teilungserklärung vom 28. August 1970 ..., die Käufer ... ausgehändigt erhalten hat. ... Die Teilungserklärung, auf die Bezug genommen wird, enthält auch Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und wird vom Käufer vollinhaltlich als auch für ihn verbindlich anerkannt.

- 3 -

Verkäufer verkauft an Käufer einen Mit-eigentumsanteil von ... an dem eingangs erwähnten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Teilungserklärung mit Nr. ... bezeichneten, im 2. Obergeschoß befindlichen Wohnung, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad/WC, Flur und Loggia, im Aufteilungsplan mit ... bezeichnet, sowie einer Abstellbox, im Aufteilungsplan mit ... bezeichnet.

...

Die Lage des Grundstücks ist dem Käufer durch Augenschein, Bauweise und Ausstattung des Gebäudes und der genannten Wohnung sind ihm aus der ihm übergebenen Baubeschreibung per April 1970 bekannt, auf die gleichfalls Bezug genommen wird."

Teilungserklärung und Baubeschreibung sind der Vertragsurkunde nicht beigelegt.

Der Kläger hält den Vertrag für formnichtig und klagt auf:

1. Feststellung seiner Nichtigkeit,
 2. hilfsweise Verurteilung zur Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung des Beklagten und zur Erteilung von Löschungsbewilligungen hinsichtlich zweier Grundpfandrechte am Wohnungseigentum,
- beides Zug um Zug gegen Zahlung von 57 000 DM.

Das Landgericht hat den Hilfsantrag zugesprochen.

Das Oberlandesgericht hat die Klage insgesamt als unbegründet abgewiesen.



Mit der Revision verfolgt der Kläger seine Klaganträge weiter. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Zulässigkeit der Feststellungsklage ist vom Berufungsgericht, entgegen dem Landgericht, zutreffend bejaht worden.

In der Sache bejaht das Oberlandesgericht die Formwirksamkeit des Vertrags und verneint deshalb Ansprüche auf Löschung von Auflassungsvormerkung und Grundpfandrechten. Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

I. Baubeschreibung

Daß die Baubeschreibung nicht der notariellen Urkunde beigelegt wurde, hält das Berufungsgericht für unschädlich, da insoweit nur Tatsachen (die Kenntnis des Beklagten) festgestellt, aber keine Rechtspflichten begründet werden sollten; es handle sich nur um eine mittelbare Ergänzung der Bezeichnung des Kaufgegenstands, die im Weg der Bezugnahme wie geschehen vorgenommen werden könne. Ob diese Vertragsauslegung den Rügen der Revision standhält, kann auf sich beruhen. Denn auch wenn man den Vertrag dahin versteht, daß sich der Kläger zur Herstellung der für den Beklagten bestimmten Eigentumswohnung nach näherer Maß-

gabe der Baubeschreibung verpflichtet hat, ist der Vertrag nicht wegen Formmangels nichtig.

Diese Verpflichtung ist im beurkundeten Text dem Grunde nach niedergelegt; ihr näherer Umfang wird nicht im Beurkundungstext selbst angegeben, vielmehr wird dafür auf etwas außerhalb der notariellen Urkunde Befindliches Bezug genommen, nämlich die Baubeschreibung. Das rechtswirksame Zustandekommen derart verlautbarter Verpflichtungserklärungen und damit (über § 139 BGB) des Vertrags überhaupt kann in zweifacher Hinsicht in Zweifel gezogen werden: zum einen, was die Bestimmtheit, und zum andern, was die Form der Erklärungen anlangt. Nach beiden Richtungen greifen die Bedenken nicht durch.

a) Hinsichtlich des Bestimmtheitserfordernisses sind im vorliegenden Fall keine Bedenken ersichtlich. In weit höherem Maß als bei einer ebenfalls als genügend angesehenen Bezugnahme auf veränderliche Orientierungspunkte im Gelände zur Grundstücksbegrenzung (Pfähle, Hecken usw.; vgl. Urteil vom 8. November 1968, V ZR 58/65, LM BGB § 313 Nr. 35 = NJW 1969, 131, im Anschluß an RG JW 1925, 2237; auch Beschluß vom 9. Mai 1972, V ZB 19/71, BGHZ 59, 11) ist im vorliegenden Fall, von der grundbuchmäßigen Bezeichnung des Grundstücks und der Angabe der Lage der Wohnung abgesehen, auch deren Beschaffenheit durch die mehrseitige Baubeschreibung in zahlreichen Einzelheiten festgelegt, hinsichtlich deren Unklarheiten weder festgestellt noch von der Revision geltend gemacht sind.

b) Näherer Untersuchung bedarf die Frage, ob die genannte Bezugnahme dem Beurkundungserfordernis entspricht:

Nach § 313 BGB, § 4 Abs. 3 WEG bedarf ein Vertrag wie der vorliegende, durch den sich der eine Teil zur Veräußerung eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung verpflichtet, der notariellen Beurkundung. Dabei spielt keine Rolle, inwieweit die einzelnen Ansprüche aus dem Vertrag nach Kauf- oder Werkvertragsrecht zu beurteilen sind (vgl. Urteil vom 21. Mai 1971, V ZR 17/69, LM BGB § 313 Nr. 48). Das Beurkundungserfordernis erstreckt sich nicht nur auf die Grundstücksübereignungspflicht des Veräußerers (Kläger), sondern auf alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt (Urteil vom 13. November 1953, V ZR 173/52, LM BGB § 313 Nr. 3; Urteil vom 14. Juli 1961, VIII ZR 57/60, LM BGB § 313 Nr. 21; vgl. Urteil vom 30. April 1969, V ZR 188/65). Zu diesen Vereinbarungen gehört im vorliegenden Fall, wie zu unterstellen, auch die Wohnungserstellungspflicht.

Diese Verpflichtung ist allerdings im Text der notariellen Urkunde nur in Umrissen aufgeführt; die Baubeschreibung, die die näheren Einzelheiten enthält, ist weder im Text der notariellen Urkunde enthalten noch im Beurkundungstermin vorgelesen und genehmigt noch als Anlage zur Vertragsurkunde genommen worden. Sie ist daher, für sich allein betrachtet, nicht Gegenstand der Beurkundung geworden (Keidel/Winkler, FGG 10. Aufl. BeurkG § 9 Rdn. 43).

Es fragt sich aber, ob die Bezugnahme auf die Baubeschreibung im Beurkundungstext bewirkt, daß sie bei der Auslegung des Vertrags mit heranzuziehen ist. Das ist entgegen der Ansicht der Revision zu bejahen:

Anerkanntermaßen sind auch Urkunden über formbedürftige Rechtsgeschäfte nach allgemeinen Grundsätzen (§§ 133, 157 BGB) auszulegen; das Formerfordernis ist erfüllt für denjenigen Vertragsinhalt, den die Auslegung ergibt (vgl. RGZ 109, 334, 336). Bei der Auslegung ist das Gesamtverhalten der Erklärenden einschließlich aller Nebenumstände, etwaiger Vorbesprechungen sowie des Zwecks der Erklärungen zu berücksichtigen (vgl. Urteil vom 11. Oktober 1951, IV ZR 17/50, LM BGB § 133 B Nr. 1; Urteil vom 8. Juli 1964, V ZR 178/63, WM 1964, 906; Urteil vom 26. April 1968, V ZR 67/65, LM FGG 176 Nr. 2). Auch bei formbedürftigen Erklärungen können Umstände, die außerhalb der Urkunde liegen, berücksichtigt werden, wenn der einschlägige rechtsgeschäftliche Wille der Parteien in der formgerechten Urkunde einen wenn auch nur unvollkommenen Ausdruck gefunden hat (vgl. das erwähnte Urteil vom 8. November 1968). Daß nicht alle Einzelheiten des Vereinbarten unmittelbar aus der notariellen Urkunde zu entnehmen sind, ist also dann unschädlich, wenn sie sich aus der Auslegung des formgerecht Beurkundeten ergeben (Urteil vom 15. Februar 1974, V ZR 73/72).

An dieser den praktischen Bedürfnissen entsprechenden Auffassung hält der Senat fest. Die Berücksichtigung von Umständen außerhalb der Urkunde

bringt allerdings im Ergebnis eine gewisse Auflockerung der Formenstrenge. Sie kann deshalb angesichts des Schutzzwecks des § 313 BGB nicht unbeschränkt zulässig sein. Die Schwierigkeit liegt in der richtigen Grenzziehung. Die Zulässigkeitsgrenze ist sicher dort überschritten, wo der beurkundete Text die Richtung des rechtsgeschäftlichen Willens nicht einmal dem Grunde nach erkennen läßt; so liegt in der bloßen (schriftlichen) Erklärung des Einverständnisses mit einem vorangegangenen Schreiben des Partners noch keine formgerechte Erklärung der von diesem erbetenen Stimmrechtsvollmacht oder Bürgschaft (RGZ 105, 289, 292; BGHZ 26, 142, 150). Über die allgemeine Richtung des rechtsgeschäftlichen Willens hinaus wird auch der Hauptinhalt der Verpflichtungen, etwa Kaufgegenstand und Kaufpreis, wenigstens in - hinlänglich klaren - Umrissen im Text der formgerechten Urkunde selbst angegeben sein müssen. Ist dieser Rahmen jedoch gewahrt, so ist eine Auslegung im Weg der Berücksichtigung eines nicht formgerechten Schriftstücks, das jenen rechtsgeschäftlichen Willen des näheren konkretisiert, auch dann nicht ausgeschlossen, wenn es sich um für die Parteien wichtige Einzelheiten handelt. In Zweifelsfällen wird der Notar vorsichtshalber zur Mitbeurkundung raten.

Im vorliegenden Fall enthält die notarielle Urkunde selbst die Pflicht des Klägers zur Veräußerung und zur Wohnungsherstellung sowie die Zahlungspflicht des Beklagten, außerdem eine ausreichende Bezeichnung

des Veräußerungs- und Herstellungsgegenstands (§ 1: Grundbuchblatt des Grundstücks, Höhe des Miteigentumsanteils, Geschoß und Nummer der Eigentumswohnung) sowie den Erwerbspreis nebst Zahlungsbedingungen (§ 2). Daß die näheren Einzelheiten der Bauausgestaltung nicht in der notariellen Urkunde selbst, sondern in der darin erwähnten Baubeschreibung enthalten sind, gefährdet weder die Warn- noch die Beweisfunktion des gesetzlichen Beurkundungsgebots.

Diese Auffassung steht nicht im Widerspruch zur sonstigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Die hier einschlägigen Fälle unterscheiden sich grundlegend von denjenigen, bei denen ein Teil des Gewollten entweder unrichtig oder gar nicht, auch nicht andeutungsweise, beurkundet ist (Schwarzpreis; Nebenpflichten). Der erkennende Senat hat schon bei früherer Gelegenheit betont, die Grenzen der Auslegung dürften auch bei formbedürftigen Willenserklärungen nicht zu eng gezogen werden (s. das genannte Urteil vom 8. November 1968). Er hat hinsichtlich der zeitlichen Begrenzung eines Ankaufsrechts und hinsichtlich der Gegenleistung dafür die Bezugnahme auf eine (nicht beigefügte) privatschriftliche Vereinbarung genügen lassen, wobei als Bezugnahme die Erklärung ausreichte, die notarielle Urkunde geschehe "in Vollzug" jener Vereinbarung (Urteil vom 13. Oktober 1967, V ZR 83/66, LM BGB § 313 Nr. 30). Das Bedenken einer unzulässigen Auflockerung des Formzwangs greift hier noch weniger durch als in den Fällen, in denen die Vertragsparteien die geschuldete Leistung in der notariellen Urkunde überhaupt noch nicht bestimmen, sondern die Bestimmung

einer Partei oder einem Dritten überlassen (§§ 315, 317 BGB; vgl. Urteil vom 30. Juni 1967, V ZR 104/64, BB 1967, 1394; Urteil vom 22. Juni 1973, V ZR 160/71, LM ErbbauVO § 1 Nr. 7/8), und als in den Fällen der Falschbezeichnung (Urteil vom 23. Juni 1967, V ZR 4/66, WM 1967, 701, 702).

Hiernach steht die Bezugnahme in der notariellen Urkunde auf die Baubeschreibung hinsichtlich Bauweise und Ausstattung der Formgültigkeit des Vertrags der Parteien nicht entgegen.

II. Teilungserklärung

Daß auch die Teilungserklärung der notariellen Urkunde nicht beigelegt wurde, machte nach Auffassung des Oberlandesgerichts allenfalls die Anerkennung der Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander sowie die Verpflichtung des Beklagten unwirksam, die Pflichten aus der Teilungserklärung einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen. Das Berufungsgericht läßt dies dahingestellt; denn eine solche Nichtigkeit berühre die Wirksamkeit des Vertrags im übrigen deshalb nicht, weil jene Wohnungseigentümerpflichten mit der Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch automatisch entstanden seien, jene Vertragsbestimmungen also nur für die Übergangszeit bis zur Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft und zum Anteilserwerb durch den Beklagten von Bedeutung gewesen seien und die Parteien deshalb, sollte jene Vereinbarung nichtig sein, den Vertrag

im übrigen auch ohne sie geschlossen hätten (§ 139 Halbsatz 2 BGB). Das Berufungsgericht geht hierbei ersichtlich davon aus, daß der Kläger die entsprechenden Bestimmungen der Teilungserklärung zum Inhalt des Sondereigentums gemacht hat. Soweit die Revision die Anwendung von § 139 Halbsatz 2 BGB rügt, wendet sie sich in unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Würdigung.

III.

Da auch ein sonstiger Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers nicht erkennbar ist, war seine Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Hill

Dr. Grell

Mattern

Dr. Eckstein

Offterdinger