

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. April 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Klägers wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 14. Januar 1998 aufgehoben und das Urteil des Landgerichts Rostock vom 24. Januar 1997 abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 69.700 DM nebst 11,5 % Zinsen seit dem 14. Juni 1996 zu zahlen, und zwar Zug um Zug gegen Bewilligung der Löschung der Auflassungsvormerkung.

Die Beklagte hat die Kosten des gesamten Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte war zusammen mit ihrem inzwischen verstorbenen, von ihr allein beerbten Ehemann Eigentümerin eines in F. der Dorfstraße gelegenen Grundstücks mit einer Gesamtgröße von 3823 qm. Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 15. August 1995 verkaufte sie hiervon dem Kläger

eine Teilfläche in einer Größe von ca. 1200 qm, wie sie in der als Anlage zur Urkunde genommenen Flurzeichnung "unmaßstäblich dargestellt und mit der vorläufigen Nr. 88 b gekennzeichnet" wurde. Nach dieser Zeichnung ist das Gesamtgrundstück in drei handtuchartige Parzellen aufgeteilt. Die verkaufte Teilfläche liegt in der Mitte und ist an der Straßenfront mit einer Breite von ca. 15 m und einer Länge von ca. 75 m angegeben. Nach der zwischenzeitlich erfolgten Vermessung beträgt die Länge der Straßenfront genau 15 m und die Größe des Grundstücks 1145 qm.

Der Kläger hält den Kaufvertrag mangels hinreichender Bestimmtheit der verkauften Teilfläche für unwirksam. Er hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn den Kaufpreis von 69.700 DM nebst 11,5 % Zinsen seit 14. Juni 1996 zu zahlen.

Die Klage ist in beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben. Hiergegen richtet sich die Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält die verkaufte Teilfläche für bestimmt, weil in der der Vertragsurkunde beigefügten Zeichnung ausgehend von einer Gesamtgrundstücksbreite von ca. 50 m die im Osten gelegene Teilfläche mit einer Breite von ca. 20 m und die zwei anderen Teilflächen mit einer Breite von ca. 15 m angegeben seien. Damit sei das Größenverhältnis der zu bildenden Teilflächen (4 : 3 : 3) eindeutig festgelegt und lediglich für den Fall, daß die

- 4 -

Gesamtgrundstücksbreite nicht genau 50 m betrage, eine Abweichung in diesen von vornherein festgelegten Verhältnissen möglich gewesen. Eine solche Abweichung sei hier jedoch nicht gegeben, weil die Straßenfront der verkauften Teilfläche nach Vermessung genau 15 m betrage. Soweit die Vermessung eine Grundstücksgröße von lediglich 1145 qm ergeben habe, rechtfertige dies ebenfalls keine Rückzahlung des Kaufpreises, weil die Beklagte für die Flächengröße keine Gewähr übernommen habe.

Dies hält der Revision nicht stand.

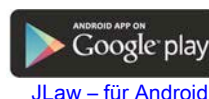
II.

1. Zu Recht vertritt das Berufungsgericht allerdings den Standpunkt, daß im Falle des Verkaufs einer noch nicht vermessenen Grundfläche diese auch dann hinreichend bestimmt sein kann, wenn die Grenzziehung, die in der notariellen Urkunde durch einen maßstabsgerechten Plan angegeben ist, mit der beurkundeten Flächenmaßangabe nicht übereinstimmt. Denn nach der Rechtsprechung des Senats geht in einem solchen Fall der objektive Inhalt der Erklärungen in der Regel übereinstimmend dahin, daß die Angabe des Flächenmaßes bedeutungslos und die zeichnerische Umgrenzung allein maßgeblich sein soll (Senatsurt. v. 13. Juni 1980, V ZR 119/79, WM 1980, 1013, 1014).

2. Nicht zu folgen ist dagegen der Auffassung des Berufungsgerichts, daß die verkaufte Teilfläche in der beurkundeten Skizze bestimmt bezeichnet worden sei. Zutreffend ist lediglich, daß der Kaufgegenstand hinreichend bestimmt bezeichnet werden muß und eine zu unbestimmte Bezeichnung der Teilfläche zur Nichtigkeit der Vereinbarung führt. Dies ist keine Frage der



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



Form, sondern der inhaltlichen Bestimmtheit der Vereinbarung. Sie verlangt, daß die verkaufte Teilfläche entweder aufgrund der Angaben in dem Kaufvertrag oder anhand der dem Vertrag beigefügten Skizze genau ermittelt werden kann (Böhmer, MittBayNot 1998, 329). Dies ist hier schon deswegen nicht der Fall, weil die Skizze entgegen der von der Revisionserwiderung vertretenen Auffassung nicht maßstabsgerecht ist und die Parteien dies in § 1 des Kaufvertrages auch ausdrücklich so gesehen haben ("unmaßstäblich dargestellt"). Die Skizze ist zwar in Anlehnung an einen Maßstab (1 : 500) erstellt, wird ihm aber in keiner Weise gerecht. Dies ergibt sich schon daraus, daß die Straßenfront des ungeteilten Grundstücks sich nach der in der Skizze enthaltenen Zahlenangabe auf ca. 50 m, nach der Zeichnung dagegen auf 51,5 m beläuft und die Länge nicht wie zahlenmäßig angegeben 75 m, sondern an der westlichen Grenze 76,5 m und an der östlichen Grenze 76 m beträgt, so daß sich unter der Annahme eines rechteckigen Zuschnitts nach der Zeichnung eine Gesamtgröße von mehr als 3914 qm, zahlenmäßig dagegen von 3750 qm ergibt, während sie tatsächlich 3823 qm mißt. Hinzu kommt, daß die Rückfront des Gesamtgrundstücks nach dem der Skizze zugrundeliegenden Maßstab nicht wie die Straßenfront 51,5 m, sondern 53,5 m beträgt, von denen auf das westliche und das mittlere Teilgrundstück 16 m und auf das östliche 21 m entfallen. Darüber hinaus ist aber auch die Straßenfrontbreite der Teilgrundstücke widersprüchlich angegeben. Von der zeichnerischen Breite des Gesamtgrundstücks von 51,5 m entfallen nach der Zeichnung nur auf das westliche Teilgrundstück die auch zahlenmäßig ausdrücklich genannten 15 m. Das östliche Teilgrundstück ist dagegen statt der angegebenen 20 m zeichnerisch 22 m breit und die mittlere - hier verkaufte - Teilfläche statt 15 m 14,5 m, während die Rückfront 16 m breit ist. Wenn aber die Skizze weder das - vermessene - Gesamtgrundstück noch die nicht vermessenen Teilflächen nach der Zeich-

nung oder nach den Zahlenangaben bestimmt darstellt, kann ihr entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch nicht entnommen werden, daß das Gesamtgrundstück nach dem Willen der Parteien in Längsrichtung im Verhältnis 4 : 3 : 3 aufgeteilt werden sollte, weil im Hinblick auf die von der Straßenseite abweichende Länge der Rückseite zumindest der Winkel des jeweiligen Grenzverlaufs nach Norden unbestimmt ist.

Die verkaufte Teilfläche läßt sich auch unter Zuhilfenahme des protokollierten Flächenmaßes von 1200 qm nicht bestimmen. Dieses wird nur erreicht bei einer Teilfläche von 16 m x 75 m. Eine solche Fläche ist aber in der Skizze nicht eingetragen. Von den zahlenmäßigen ca.-Angaben her ist die Teilfläche gegenüber den in der Urkunde genannten 1200 qm bei Annahme eines gleichmäßigen rechteckigen Zuschnitts lediglich 1125 qm groß, bei Zugrundelegung der Zeichnung dagegen rund 1167 qm. Daß die Parteien sich demgegenüber auf einen Zuschnitt der Teilfläche von 16 m x 75 m geeinigt hätten mit der Folge, daß die Grundsätze der falsa demonstratio zur Anwendung kämen, ist nicht vorgetragen. Der Kläger macht nur geltend, daß man sich über eine Straßenfront von 16 m einig gewesen sei. Damit ist aber der Zuschnitt des Grundstücks im übrigen angesichts der unpräzisen, zum Teil widersprüchlichen Eintragungen in der Skizze noch nicht eindeutig bestimmt.

Dasselbe gilt in bezug auf die genaue Lage der verkauften Teilfläche, die ihrerseits wiederum von dem in der Skizze nicht hinreichend bestimmten Zuschnitt der beiden Nachbarparzellen abhängt. So entspricht der in der Skizze eingetragene Abstand der westlichen Begrenzungslinie von der im Westen befindlichen Grenze des Nachbargrundstücks zwar im Süden mit 15 m auch der Zeichnung. Die Länge der Nordseite ist dagegen ziffernmäßig nicht be-

stimmt und beträgt nach der Zeichnung 16 m. Folglich läßt sich der Grenzverlauf nicht eindeutig festlegen. Dasselbe gilt für die Breite der in der Mitte der Teilstücke befindlichen Verkaufsfläche. Sie ist im Süden mit 15 m angegeben, erreicht in der Zeichnung aber nur 14,5 m. Die Nordgrenze ist wiederum ohne Zahlenangabe versehen und beträgt nach der Zeichnung 16 m.

Die verkaufte Teilfläche ist schließlich nicht von der Umgrenzung der im Osten benachbarten Teilfläche Flurstück 88 c her bestimmt. Abgesehen davon, daß die Breite des Streifens nicht feststeht, läßt sich auch die Ostgrenze vom Nachbargrundstück Flurstück 88 c her nicht festlegen. Denn diese Grenze ist ebenso wie die Westgrenze deswegen unbestimmt, weil ihre Entfernung zur Ostgrenze des ungeteilten Gesamtgrundstück im Süden mit ca. 20 m angegeben ist, während die Zeichnung sie mit 22 m ausweist. Im Norden fehlt wiederum eine Zahlenangabe; aus der Zeichnung ergibt sich eine Länge von 21 m.

3. Die Vertragsparteien haben die Bestimmung der verkauften Teilfläche schließlich auch nicht den Verkäufern überlassen, mit der Folge, daß der Kläger das Ergebnis der zwischenzeitlich erfolgten Abmessung hinzunehmen hätte, wenn es der Billigkeit entspricht (§ 315 BGB; vgl. Senatsurt. v. 6. Mai 1988, V ZR 32/87, WM 1988, 1383, 1384 f). Der Vertrag enthält hierfür keine Anhaltspunkte. Vielmehr spricht die Tatsache, daß die Parteien darüber streiten, ob dem Kläger bei Vertragsschluß zugesagt wurde, daß er eine Straßenfront von 16 m erhalten werde, eher gegen ein solches Bestimmungsrecht.

4. Nach alledem hat das angefochtene Urteil keinen Bestand und ist die Klage begründet, allerdings nur Zug um Zug gegen die Bewilligung der Lö-

schung der in dem Kaufvertrag als Voraussetzung der geleisteten Kaufpreiszahlung vereinbarten Auflassungsvormerkung.

Der geltend gemachte Zinsanspruch ist gemäß §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 2 ZPO begründet, weil die Beklagte nicht bestritten hat, daß der Kläger ständig Kredite in Höhe von wenigstens 72.000 DM in Anspruch nimmt, die er mit mindestens 11,5 % zu verzinsen hat.

Als unterlegene Partei hat die Beklagte die Kosten des gesamten Rechtsstreits zu tragen (§ 91 Abs. 1 ZPO).

Wenzel

Lambert-Lang

Tropf

Krüger

Klein