

BGHZ: nein

Zur Frage der genügenden Bezeichnung eines verkauften Grundstücksteils.

BGH, Urt.v. 8. November 1968 - V ZR 58/65 - OLG
 LG } Koblenz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 58/65

URTEIL

Verkündet am

8. November 1968

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bundesrepublik Deutschland, Bundesstraßenverwaltung,
gesetzlich vertreten durch das Land Rheinland-Pfalz,
dieses vertreten durch den Leiter der Straßenverwaltung
Rheinland-Pfalz in Koblenz,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

gegen

1) den Landwirt H in B ,
Mittelstraße 34,

2) die Ehefrau B S geb. H
in B -S , J straße ,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

3) die Witwe G H in B -S ,
K -O -Straße ,

Klägerin,

- Prozeßbevollmächtigter Rechtsanwalt in
I. Instanz: K -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. November 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 24. Februar 1965 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 10. Juni 1958 verkauften die beiden jetzt noch im Prozeß befindlichen Kläger zu 1) und 2) und ihr inzwischen verstorbener Vater, der Landwirt A H , in Erbengemeinschaft eine Reihe von Grundstücken (§ 1 a) und Grundstücksteilen (§ 1 b) für 5,-- DM je qm an die Beklagte zum (inzwischen erfolgten) Bau der Bundesautobahn Westerwald - Koblenz.

Hinsichtlich der Grundstücksteile (§ 1 b) besagt die Kaufurkunde, es handle sich um "die nachfolgenden noch zu vermessenden Teilstücke aus folgenden Grundstücken"; im folgenden Urkundentext sind zwar die Grundstücke (nach dem Grundbuch) und die Gesamtfläche der Teilstücke ("Größe von etwa 145,73 a"), aber nicht die Einzelflächen und nicht die Lage der Teilstücke bezeichnet.



Die beiden genannten Kläger und die zweite Ehefrau ihres Vaters als dessen Rechtsnachfolgerin erhoben Klage auf Feststellung der Nichtigkeit von § 1 b des Vertrags, weil hinsichtlich der Teilstücke der Kaufgegenstand nicht konkret genug beurkundet sei (§ 313 BGB).

Das Landgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen.

Auf die nur von den beiden ersten Klägern eingelegte Berufung hat das Oberlandesgericht der Klage stattgegeben.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte gegenüber diesen Klägern ihren Klagabweisungsantrag weiter. Die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision ist zulässig, gleich ob die drei ursprünglichen Kläger notwendige Streitgenossen (§ 62 ZPO) sind oder nicht. Das gleiche hat das Oberlandesgericht zutreffend auch für die Zulässigkeit der Berufung ausgesprochen. Wenn der Tatrichter allerdings die Frage nach der Notwendigkeit der Streitgenossenschaft überhaupt offen ließ, so hätte er vorsorglich außer den beiden Berufungsklägern auch die Klägerin zu 3) am Berufungsverfahren beteiligen müssen, da dies im Falle einer notwendigen Streitgenossenschaft geboten war. Von der Entscheidung der genannten Frage konnte auch abhängen, ob das Berufungsurteil nur zugunsten der beiden berufungs-

führenden Kläger oder auch zugunsten der Klägerin zu 3) wirkte, worüber eine Klarstellung zweckmäßig gewesen wäre. Zum Revisionsverfahren wurde die Klägerin zu 3) vorsorglich zugezogen (vgl. Wieczorek, ZPO § 62 B IV c 4; OGHZ 3, 242, 246); sie hat sich nicht vertreten lassen.

Nach Auffassung des erkennenden Senats liegt keine notwendige Streitgenossenschaft vor, so daß die Klägerin zu 3) im Berufungs- und Revisionsverfahren nicht als Partei beteiligt war, das Berufungsurteil nach richtiger Auslegung nur die Kläger zu 1) und 2) betrifft und gegenüber der Klägerin zu 3) das Urteil des Landgerichts durch Nichtanfechtung rechtskräftig geworden ist:

Die Notwendigkeit der Streitgenossenschaft ergibt sich nicht schon daraus, daß die Entscheidung rein logisch hinsichtlich aller drei Miterben einheitlich ausfallen mußte. Die rechtliche Notwendigkeit könnte sich daraus ergeben, daß die Miterben im Fall der Wirksamkeit des umstrittenen Verkaufs die Übereignung der Teilgrundstücke als Gesamthänder schulden (§ 2059 Abs. 2 BGB) und ihr Klaginteresse in seinem Kern die Frage ihrer Übereignungsverpflichtung betrifft. Aber Miterben haften nicht nur als Gesamthänder, sondern zugleich als Gesamtschuldner (§ 2058 BGB); als solche können sie einzeln den Rechtsstreit führen. Diese Möglichkeit besteht auch dort, wo zur Erfüllung der Verpflichtung nur alle Miterben zusammen in der Lage sind, wie bei der Verfügung über Grundstücke (Senatsurteil vom 24. April 1963, V ZR 16/62 NJW 1963, 1611 mit Anm. Böttcher JZ 1964, 723); hier hängt es vom Parteiwillen ab, ob eine Gesamtschuld- oder Gesamthandklage vorliegt. Im gegebenen Fall wurde bereits die Klage zunächst nicht von allen Miterben gemeinsam erhoben, sondern nur von den beiden ersten

Klägern, während die Klägerin zu 3) der Klage erst nachträglich beigetreten ist; auch die Berufung wurde nur von demselben Teil der Kläger eingelegt und durchgeführt; daraus ergibt sich, daß die Kläger im Rechtsstreit nicht ihre nur für alle gemeinsam feststellbare Gesamthänderhaftung, sondern nur ihre auch einzeln feststellbare Gesamtschuldnerhaftung zur (negativen) Entscheidung stellen wollten und wollen. Aus diesem Grunde ist ihre Streitgenossenschaft keine notwendige.

II.

Das Feststellungsinteresse (§ 256 ZPO) wird vom Berufungsgericht zutreffend und unbeanstandet bejaht.

In der Sache bejaht das Berufungsgericht die rechtliche Möglichkeit des (schuldrechtlichen) Verkaufs von noch nicht wegvermessen Grundstücks teilen. Es hält die Vertragsbestimmung jedoch für formnichtig und verneint die Heilung des Formmangels nach § 313 Satz 2 BGB durch Eintragung einer bloßen Auflassungsvormerkung, eine Bestätigung der umstrittenen Abrede durch spätere Verträge, eine Umdeutung der Abrede in einen wirksamen Kaufvorvertrag sowie eine unzulässige Rechtsausübung der Kläger.

Die Revision bekämpft dies ohne Erfolg.

III.

Der Kernstreit geht darum, ob die unkämpfte Kaufvereinbarung wegen ungenügender Beurkundung nichtig ist (§§ 313, 125 BGB). Nichtigkeit wurde vom Landgericht verneint, vom Oberlandesgericht bejaht. Die Revisionsangriffe hiergegen sind unbegründet.

a) Das gesetzliche Beurkundungserfordernis bei einem zur Übereignung von Grund und Boden verpflichtenden Vertrag erstreckt sich auch und insbesondere auf die hinreichend genaue Bezeichnung des den Verpflichtungsgegenstand bildenden Geländes. Handelt es sich um ein ganzes Grundstück im Rechtssinne (RGZ 84, 265, 270), so genügt die Angabe der einschlägigen Grundbuchstelle. Handelt es sich um einen noch nicht vermessenen Grundstücksteil, so genügt die Angabe der Grundbuchstelle des (ganzen) Grundstücks nicht, vielmehr muß der zu veräußernde Teil des Grundstücks in der notariellen Urkunde in geeigneter Weise umschrieben werden. Dazu bedarf es in der Regel der Angabe seiner Umgranzungslinien, etwa von Verbindungslinien zwischen Markierungspunkten, die im Gelände vorhanden sind, oder der Angabe seiner Flächengröße und geometrischen Form. Dem genügt die vorliegende Verkaufsabrede (§ 1 b) nicht; insbesondere reicht die Flächenangabe allein nicht aus (RG HRR 1935, 656), um so weniger als sie hier nicht einmal die Einzelflächen der mehreren verkauften Teilgrundstücke, sondern nur die Flächensumme aller verkauften Teilgrundstücke enthält.

b) Nach ständiger Rechtsprechung schon des Reichsgerichts und jetzt des Bundesgerichtshofs werden allerdings diese Anforderungen an die Beurkundungsbestimmtheit für besondere Fälle eingeschränkt. So kann der Urkundeninhalt im Weg der Auslegung auch über den Wortlaut des Urkundentextes hinaus gedeutet werden; zur Ermittlung des maßgebenden Parteiwillens kann das Gericht auch außerhalb der notariellen Urkunde liegende Umstände heranziehen, falls der Parteiwille in der Urkunde einen wenn auch nur unvollkommenen Ausdruck gefunden hat (RG JW 1925, 2237).

In einem Fall gilt die Beurkundungsform als gewahrt sogar für ein Auslegungsergebnis, das dem Urkudentext widerspricht: Haben nämlich die Vertragsparteien dem Urkudentext übereinstimmend eine irrice Bedeutung beigemessen, etwa indem sie das richtig vorgestellte Verkaufsgelände mit einer unrichtigen Grundbuchstelle benannt haben (Falschbezeichnung), so gilt das Gewollte, nicht das Erklärte als beurkundet (RG JW 1904, 58; Senatsurteil vom 23. Juni 1967, V ZR 4/66, WM 1967, 701 mit Nachweisen). Das Erfordernis der Beurkundungsbestimmtheit sieht man schließlich auch dadurch als erfüllt an, daß die Bestimmung der Vertragsleistung, hier die nähere Umgrenzung des Verkaufsgeländes, einem der Vertragschließenden (§ 315 BGB) oder einer dritten Person (§ 317 BGB) überlassen wird; die dann von der Vertragspartei oder vom Dritten getroffene Bestimmung ist selbst formfrei (RGZ 165, 161, 163; vgl. OGH NJW 1950, 463).

Im vorliegenden Fall sind die erste und die dritte der genannten Möglichkeiten erwägbär.

Das Berufungsgericht verneint beide: Die Heranziehung von Umständen außerhalb der Urkunde zu deren Auslegung setze voraus, daß die Urkunde auf diese Umstände irgendwie Bezug nehme oder verweise; im vorliegenden Fall seien die dem Straßenbauprojekt der Beklagten zugrunde liegenden Pläne und Verzeichnisse, mit denen sich eine Konkretisierung der von ihr anzukaufenden Grundstücksteilflächen hätte ermöglichen lassen, in der Urkunde mit keinem Wort erwähnt; der Hinweis in §§ 1 und 6 des Vertrags, die angekauften Grundflächen würden zum Zwecke des Straßenbaues benötigt, helfe dem Mangel nicht ab; daß die Kläger durch Planeinsicht und Geländebegehung die Lage aller verkauften Grund-

stücksteilflächen gekannt hätten, könne unterstellt werden, sei jedoch unerheblich. Es liege auch keine Betrauung der einen Vertragspartei - Beklagten - oder eines Dritten mit der Geländebestimmung im Sinn von § 315 oder § 317 BGB vor; die der Käuferin in § 7 erteilte Ermächtigung, "nach Durchführung der amtlichen Vermessung die Auflassung zu erklären und die für die Ausführung dieser Urkunde erforderlichen und sachdienlichen Erklärungen abzugeben", habe nicht eine Ergänzung des Kaufvertrags durch Bestimmung seines Gegenstandes, sondern lediglich den "dinglichen" Vollzug, die Erfüllung des Kaufvertrags zum Inhalt; die Einräumung eines Bestimmungsrechts an die Beklagte (oder einen Dritten) sei weder gewollt - die Geländegrenzen hätten bereits festgestanden - noch erklärt worden.

Diese Erwägungen sind frei von Rechtsirrtum.

1. Vergebens bekämpft die Revision die Auffassung des Berufungsgerichts, daß der zweimalige Hinweis des Vertrags auf den Kaufzweck Straßenbau als Anknüpfungspunkt für die Heranziehung von Umständen außerhalb der Urkunde zur Auslegung und damit zur Formwahrung nicht genüge.

Nach der Rechtsprechung würde hierzu zwar ein wenn auch unvollkommener Ausdruck des Parteiwillens in der Urkunde ausreichen; auch dürfen, wie das Reichsgericht schon im Jahr 1907 erkannt hat (RGZ 67, 204, 214), die Auslegungsgrenzen nicht zu eng gezogen werden (vgl. in dieser Richtung neuerdings das Senatsurteil vom 13. Oktober 1967, V ZR 83/66, IM BGB § 313 Nr. 30). Jedoch ist ohne einen solchen Anknüpfungspunkt nur eine Ergänzung des Vertrags möglich, für welche die Beurkundungsform nicht mehr gewahrt ist.

Der wiederholte Hinweis des Vertrags auf den Straßenbau als Kaufzweck stellt nach der nicht zu beanstandenden Auffassung des Berufungsgerichts keinen auch nur unvollkommenen Anhaltspunkt im genannten Sinne dar. Wie das Oberlandesgericht zutreffend hervorhebt, fehlt im Urkundentext schon ein Hinweis auf ein bestimmtes Straßenbauprojekt, für das die einzelnen Grundstücksteile verkauft werden sollen. Die Bezugnahme auf den "Straßenbau" erfolgte auch nicht im Zusammenhang mit der Bezeichnung des Kaufgegenstands (im Anfangsteil von § 1), sondern nur beiläufig bei der Regelung eines Bimsausbeutungsrechts (§ 1 Ende) und der Steuer- und Kostenfrage (§ 6). Bei dieser Sachlage ist die Beurkundungsform des § 313 BGB für die Bezeichnung der verkauften Teilflächen nicht gewahrt. Darauf, ob die Vertragspartner über Größe und Begrenzung der verkauften Teilflächen tatsächlich einig waren, sowie auf die Beweisangebote dafür, kommt es nicht an.

2. Rechtsirrtumsfrei ist auch die Begründung, mit der die vertragliche Einräumung eines Geländebestimmungsrechts (§ 315 BGB) an die Beklagte verneint wird.

Zwar wäre nach dem Urkundentext nicht ausgeschlossen, die Ermächtigung in § 7 über den dinglichen Vollzug des Vertrags (Auflassung nach Wegvermessung) hinaus auch auf solche Erklärungen zu beziehen, die zur Wegvermessung nötig waren, wozu vor allem die genaue Festlegung der Grundstücksflächen gehörte, sei es daß der Käuferin im Rahmen der "etwa" festgelegten Gesamtfläche die Bestimmung der Grundstücksteile überhaupt oder wenigstens kleinere Abweichungen von einer bereits im Plan feststehenden und im Gelände abgesteckten Trasse überlassen werden sollten.

Aber es reicht entgegen der Meinung der Revision für die Bejahung einer Formgültigkeit der Abrede auf dem Weg des § 315 BGB nicht aus, daß der Vertragstext die Bestimmung der Grundstücke durch die eine Vertragspartei oder durch Dritte objektiv ermöglicht; vielmehr muß der Wille der Vertragsschließenden auf die Zuweisung eines solchen Bestimmungsrechts gerichtet sein.

Das Berufungsgericht hat § 7 des Vertrags nur als Ermächtigung zum dinglichen Vollzug ausgelegt und einen Parteiwillen zur Einräumung eines Bestimmungsrechts an die Beklagte ausdrücklich verneint, weil die verkauften Flächen schon festlagen und nicht etwa erst bestimmt werden sollten. Diese Auffassung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

IV.

Unbegründet sind auch die weiteren Revisionsangriffe.

a) In den Verträgen von 1962 und 1963, durch die die verbliebenen Teile derselben Grundstücke ebenfalls an die Beklagte verkauft wurden, sieht das Berufungsgericht keine den Formmangel von 1958 beseitigende Bestätigung (§ 141 BGB) oder Ergänzung des umstrittenen Verkaufs der Grundstücks-teile von 1958, weil die Verkäufer in den späteren Verträgen absichtlich jede ausdrückliche oder sonst erkennbare Bezugnahme auf den früheren Vertrag vermieden hätten. Diese Ausführungen enthalten keinen Rechtsirrtum. Sie werden nicht entkräftet durch den Hinweis der Revision auf den in objektiver Hinsicht bestehenden Zusammenhang der späteren Verträge mit dem früheren. Daß die Vertragsparteien es in der Hand haben, die Formnichtigkeit des ersten Teilverkaufs

durch spätere formgültige Verträge zu beseitigen, ist allerdings richtig in dem Sinne, daß sie hinsichtlich der früher unwirksam verkauften Grundstücksteile später einen wirksamen Kaufvertrag schließen könnten. Dabei kam es jedoch entgegen der Meinung der Revision auf den Parteiwillen entscheidend an, und ein solcher Verkaufswille hinsichtlich der im Vertrag von 1958 angesprochenen Grundstücksteile zur Zeit der Vertragsabschlüsse von 1962 und 1963 ist vom Tatrichter gerade verneint worden.

b) Eine Umdeutung der umstrittenen Vereinbarung von 1958 in einen Kaufvorvertrag (§ 140 BGB) scheitert ebenfalls an der mangelnden Wahrung der Beurkundungsform des § 313 BGB, die auch für den Kaufvorvertrag gilt. Allerdings können die Anforderungen an die Bestimmtheit des Leistungsinhalts bei einem Vorvertrag geringer sein, weil im Zeitpunkt seines Abschlusses eine Fixierung mit der für den Hauptvertrag erforderlichen Bestimmtheit häufig noch nicht möglich ist. Soweit sie jedoch möglich ist, besteht kein Anlaß, geringere Anforderungen zu stellen als beim Hauptvertrag. Im vorliegenden Fall standen die von den Vertragsparteien gewollten Grenzen der zu verkaufenden Grundstücksteile schon beim Abschluß des Vertrags von 1958 fest; infolgedessen mußten sie bei einem Vorvertrag genau so konkret beurkundet werden wie bei einem Hauptvertrag.

c) Der Tatrichter hat schließlich auch rechtlich zutreffend in der Geltendmachung der Formnichtigkeit keinen Verstoß der Kläger gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) gesehen. Der erkennende Senat nimmt in ständiger Rechtsprechung einen solchen Verstoß nur dann an, wenn die Nichtanerkennung des formnichtigen Vertrags zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis für den betroffenen Vertragsteil führen würde, und bejaht diese Voraussetzung nur in seltenen Ausnahmefällen (vgl. zuletzt BGHZ 48, 396, 398/9). Der vorliegende Fall deckt sich weder mit einem der Sachverhalte, für die bisher eine solche Untragbarkeit angenommen wurde (vgl. das genannte Urteil), noch ist er ihnen an Schwere zu vergleichen; nach dem eigenen Vortrag der Beklagten ist nicht etwa der weitere Verbleib der Grundstücke bei ihr und damit der Betrieb der Autobahn gefährdet, sondern es geht nur darum, ob die Kläger für die Hergabe ihrer Grundstücke wegen eines etwa später liegenden Bewertungsstichtags eine höhere Geldzahlung erzielen können. Daß sich die Kläger 1958 zu einem vorzeitigen Vertragsabschluß gedrängt hätten, hat der Tatrichter nicht festgestellt, so daß offen bleiben kann, ob dies schon zur Beiseiteschiebung des Formerfordernisses ausreichen könnte.

V.

Da das angefochtene Urteil auch keinen sonstigen Rechtsirrtum zum Nachteil der Revisionsklägerin erkennen läßt, war ihr Rechtsmittel als unbegründet mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Hill

Dr. Grell