

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 155, 119

Zur Frage von Dissens und Erklärungsirrtum bei unrichtiger Flächenmaßangabe in einem Grundstückskaufvertrag.

BGH, Urt. v. 15. März 1967 - V ZR 60/64 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 60/64

URTEIL

Verkündet am

15. März 1967
Hirth, Justiz-
angestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Architekten Richard H [REDACTED]
2. der Hausfrau Olga H [REDACTED] geb. S [REDACTED],

beide wohnhaft in Kemnat Kr. E [REDACTED], St [REDACTED]
Straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. den Bäckermeister Wilhelm S [REDACTED],
2. Frau Berta S [REDACTED] geb. G [REDACTED],

beide wohnhaft in N [REDACTED], Kreis C [REDACTED],

Beklagte, Berufungskläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. März 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Mattern und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 4. März 1964 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

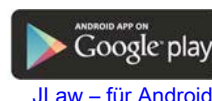
Tatbestand:

Die Beklagten und die mit ihnen damals befreundeten Kläger planten zusammen die Bebauung eines den Beklagten zu je 1/2 gehörigen Grundstücks von 1 248 qm auf der M■■■■■■, Kreis C■■■■, mit je einem Haus für die Kläger und die Beklagten.

Nach Beginn der Bauarbeiten verkauften die Beklagten an die Kläger laut notariellem Vertrag vom 24. April 1959 zwei durch Buchstaben einer Lageplan-skizze (A - K) bezeichnete Teilflächen ihres Grundstücks mit einem Meßgehalt von (zusammen) "etwa 300 qm" für einen als bar bezahlt bezeichneten Preis von 200,- DM. Gewährleistung für den im Veränderungsnachweis (Meßurkunde) festzustellenden Meßgehalt wurde ausgeschlossen.



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



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

Die später entsprechend der Planskizze vermessenen Trennflächen umfassen insgesamt 441 qm.

Die Beklagten leugnen ihre Erfüllungspflicht wegen dieses Flächenunterschieds sowie wegen Erschleichung der Unterschriften unter die Planskizze, die der Notariatsurkunde erst nachträglich beigelegt worden sei, und unter sonstige Bauunterlagen. Sie halten den Kaufvertrag für nichtig wegen mangelnder Einigung über den Flächenumfang und wegen unrichtiger und unvollständiger Beurkundung der beiderseitigen Leistungen; hilfsweise berufen sie sich auf Anfechtung wegen Irrtums und arglistiger Täuschung, auf Verschulden des Klägers bei Vertragsschluß, auf Widerruf der im Vertrag liegenden Teilschenkung sowie auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen ihrer Aufwendungen auf die umstrittenen Flächen.

Mit der Klage begehren die Kläger Auflassung zu je 1/2 Miteigentum. Das Landgericht hat der Klage Zug um Zug gegen eine Baukostenabrechnung des Klägers und gegen Zahlung des sich aus ihr ergebenden Betrags stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihren Klagantrag weiter; die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsurteil unterstellt, daß die Lageplanskizze bereits bei der notariellen Beurkundung vorlag.

Es bejaht Einigungsmangel: Vor der Beurkundung seien die Grenzen der zu veräußernden Trennstücke weder in der Natur markiert noch von den Parteien gemeinsam berücksichtigt noch von den Beklagten mit dem Vermessungsingenieur besprochen worden; mindestens die Beklagten seien, ebenso wie der Notar, davon ausgegangen, daß es sich wirklich nur um "etwa 300 Quadratmeter" handle; mehr hätten die Beklagten nicht verkaufen, vielmehr den Hauptteil des Grundstücks selbst behalten und den Klägern zu dem für sie geplanten kleineren Haus ("Gästehaus") nur soviel Platz als nötig abtreten wollen; die Maßüberschreitung von 300 auf 441 qm gehe weit über den durch das Wörtchen "etwa" vorgesehenen Spielraum hinaus. Wäre Einigung zu bejahen, dann wäre jedenfalls die Anfechtung der Beklagten wegen Irrtums über den Flächenumfang begründet. Der Kaufvertrag sei ferner wegen Formmangels nach § 313 BGB nichtig, weil auch der Ersatz der Aufwendungen der Beklagten für den Bau des Gästehauses und der Verzicht des Klägers auf Honorar für seine Architektenleistungen beim Bau beider Häuser wesentlicher Bestandteil der gesamten Vereinbarung gewesen sei und dies ebenfalls hätte beurkundet werden müssen, aber nicht beurkundet worden sei. Hätte über den Honorarwegfall keine Einigkeit bestanden, so wäre die Irrtumsanfechtung der Beklagten auch aus diesem Grunde gerechtfertigt.

II.

Die Revision hiergegen ist unbegründet.

a) Für die Bejahung eines versteckten Einigungsmangels im Sinn von § 155 BGB reicht allerdings die

Begründung des Berufungsurteils nicht aus. Dazu genügt nämlich nicht die Nichtübereinstimmung des inneren Willens der Vertragspartner, nötig ist vielmehr, daß sich auch der objektive Inhalt der beiderseitigen Erklärungen nicht deckt (BGH Urteil vom 31. Mai 1961 - VIII ZR 28/60 LM BGB § 155 Nr. 1).

Der Wortlaut der Erklärungen von Verkäufer und Käufer bezeichnet übereinstimmend als Kaufgegenstand zunächst zwei Geländestücke, die in einer maßstabgerechten Planskizze durch acht Punkte und durch die sie verbindenden Geraden bezeichnet sind; insoweit stimmen die Erklärungen auch in ihrem Inhalt dahin überein, daß diejenigen zwei Grundflächen verkauft werden, die in ihren Grenzen und in dem sich aus diesen ergebenden Flächeninhalt der Bezeichnung in der Planskizze entsprechen.

Der sich hieraus ergebende Flächeninhalt - 441 qm - weicht allerdings erheblich von demjenigen ab, den die Parteien, wiederum unter sich übereinstimmend, gleichzeitig in der notariellen Urkunde mit 300 qm beziffern.

Das bewirkt jedoch nicht ohne weiteres eine inhaltliche Verschiedenheit zwischen Verkäufer-Erklärung und Käufer-Erklärung, die zur Nichtigkeit wegen Dissenses führen würde, sondern zunächst nur eine wortlautmäßige Widersprüchlichkeit jeder von beiden Erklärungen bereits für sich allein (und damit auch in ihrem Zusammenhalt). Das kann zugleich eine Widersprüchlichkeit im Erklärungsinhalt bedeuten und bereits aus diesem Grunde zur Unwirksamkeit beider Erklärungen schon jeweils für sich allein und damit des

Vertrags im ganzen führen; es kann aber auch nur eine Widersprüchlichkeit im Erklärungswortlaut sein, die im Weg sachgemäßer Erklärungsdeutung behebbar ist, wobei diese Deutung entweder wieder zu einem übereinstimmenden objektiven Erklärungsinhalt beider Vertragsseiten führt oder aber zu einer Mehrdeutigkeit mit der Wirkung, daß es an einem übereinstimmenden objektiven Erklärungsinhalt fehlt; verbindet im letzteren Fall jeder Partner, ohne daß der andere das erkennt, mit seiner Erklärung einen anderen Sinn, dann liegt ein Einigungsmangel im Sinn des § 155 BGB vor (BGH aaO), der in der Regel bewirkt, daß ein Vertrag nicht zustande gekommen ist. Welche von diesen Möglichkeiten zutrifft, ist Frage der Auslegung der abgegebenen Willenserklärungen.

b) Das Oberlandesgericht hat nicht auf die Erklärungen der Parteien als solche, sondern nur auf ihren inneren Willen abgestellt und aus dessen Nichtübereinstimmung auf eine Nichtigkeit wegen Dissenses geschlossen. Hierin liegt ein materiell-rechtlicher Rechtsirrtum (§§ 133, 155 BGB), der von Amts wegen zu beachten ist. Er führt jedoch nicht zur Aufhebung des angefochtenen Urteils, weil sich dieses aus anderen Gründen im Ergebnis als richtig darstellt (§ 563 ZPO).

Weil das Oberlandesgericht eine Auslegung im dargelegten Sinn überhaupt nicht vorgenommen hat, ist das Revisionsgericht verfahrensrechtlich in der Lage, die Auslegung selbständig vorzunehmen (vgl. Senatsurteil vom 13. Juli 1960 - V ZR 90/59 LM BGB § 133 C Nr. 17 mit Nachweisen). Diese Auslegung ergibt folgendes:

Wird eine noch nicht vermessene Gelände­fläche verkauft und der Kaufgegenstand in der notariellen Kaufurkunde sowohl durch eine bestimmte Grenzziehung in einem maßstabgerechten Plan (durch Punkte und Linien) als auch durch eine als ungefähr bezeichnete Flächenmaßangabe (Zahl der qm usw.) bestimmt, so geht in der Regel der objektive Inhalt sowohl der Verkäufer- wie der Käufererklärung dahin, daß bei Differenzen zwischen der mit Flächenmaß angegebenen (be­zifferten) und der angegebenen Grenzziehung entsprechenden (umgrenzten) Flächengröße die Bezifferung ohne Bedeutung und die Umgrenzung allein maßgebend sein soll. Dann ist ein Vertrag mit der umgrenzten Fläche als Kaufgegenstand zustande gekommen, ein Einigungsmangel liegt nicht vor, allenfalls ein zur Anfechtung berechtigender Erklärungsirrtum desjenigen Vertragspartners, der nicht die umgrenzte, sondern die bezifferte Flächen­größe als Kaufgegenstand wollte.

Der vorliegende Fall hat allerdings die Besonderheit, daß die Abweichung der umgrenzten Flächengröße - 441 qm - von der bezifferten - 300 qm - recht hoch ist: die umgrenzte Fläche ist rund 1 1/2 mal so groß wie die bezifferte. Es fragt sich deshalb, ob hier die Grenze überschritten ist, bis zu der eine Abweichung von der wenn auch nur ungefähren und ohne Gewährleistung erfolgten Flächenangabe im Vertrag für den objektiven Erklärungsinhalt bedeutungslos ist. Die Frage kann jedoch offen bleiben. Denn auch wenn man zugunsten der Kläger davon ausgeht, daß sich die Abweichung von 300 qm nach dem objektiven Inhalt beider Erklärungen noch innerhalb des durch das Wörtchen "etwa" zugelassenen Spielraums hält, so greift jedenfalls die vom

Berufungsgericht hilfsweise bejahte Irrtumsanfechtung durch. In diesem Zusammenhang wird nämlich die Feststellung des Tatrichters über den inneren Willen der Verkäufer von Bedeutung. Danach gingen Vorstellung und Wille der Beklagten dahin, daß die Bezifferung mit "etwa 300 qm" keinen Spielraum bis zu 441 qm gab; die umgrenzte Fläche entsprach also ihrem Willen nicht. Infolgedessen haben sie über den objektiven Inhalt ihrer Erklärung geirrt, der einen solchen Spielraum unterstelltermaßen noch gestattete. Die Ursächlichkeit des Irrtums und die rechtzeitige Anfechtung sind vom Tatrichter bedenkenfrei festgestellt.

c) Die Rügen der Revision haben keinen Erfolg.

Die Feststellung, die Beklagten hätten nicht mehr als "etwa 300 qm" verkaufen wollen, stützt das Oberlandesgericht darauf, es sei schon vorher zwischen den Parteien allgemein davon gesprochen worden, daß die Kläger für ihr Haus "200 bis 300 Quadratmeter des Grundstücks bekommen sollten", wie sich aus der Parteivernehmung der beklagten Ehefrau ergebe, die das Gericht in anderm Zusammenhang als glaubhaft würdigt. Die Revision rügt, hierbei habe das Berufungsgericht nicht beachtet, daß die Beklagten nachher selbst von dieser Behauptung abgerückt seien, indem sie vortrugen: vor dem Abschluß des Vertrages sei noch keine endgültige Regelung getroffen worden; der Kläger selbst habe zugestanden, daß man über den Kaufpreis kein Wort gesprochen habe; auch die Größe sei nicht besprochen worden, der Kläger habe sie beim Notar mit 300 qm angegeben. Aber dieser spätere Vortrag ist entgegen der Meinung der Revision mit der früheren Darstellung

durchaus vereinbar. Das Berufungsgericht war daher an der Verwertung jener Parteiaussage nicht gehindert.

Daß es die Aussage der beklagten Ehefrau als glaubhaft gewürdigt hat, stand in seinem tatrichterlichen Ermessen. Ohne Erfolg führt die Revision in anderem Zusammenhang Umstände an, die gegen die Glaubwürdigkeit sprechen sollen: Ausfälligkeiten des beklagten Ehemanns im Augenscheinsternin des Landgerichts, die zu einer Ordnungsstrafe gegen ihn führten, ehrenrührige Vorwürfe von seiner Seite gegen Kläger und Notar (insbesondere wegen des Zustandekommens der Urkundenanlage), die im Strafverfahren entkräftet worden seien. Denn einmal betreffen diese Umstände den Ehemann, nicht die Ehefrau, und zum andern ergeben sie auch hinsichtlich des Ehemanns keinen zwingenden Schluß auf eine Unglaubwürdigkeit in der entscheidenden Frage, ob der Verkauf einer Gesamtfläche von 441 qm noch von dem Willen der Beklagten umfaßt war.

Daß der beklagte Ehemann bei Vertragsschluß keine konkreten Vorstellungen von den zu verkaufenden Flächen gehabt habe, wie er bei seiner Vernehmung selbst bekundet hat, könnte allerdings für die rechtliche Würdigung von nachträglichen Abweichungen in der Grenzziehung von Bedeutung sein. Es steht jedoch der Annahme nicht entgegen, daß der Wille der Beklagten nicht auch einen Verkauf von 441 qm deckte. Deshalb sind die hier von der Revision gezogenen Folgerungen gegenstandslos.

Welche Feststellungen das Landgericht in seinem Urteil getroffen hatte, spielt gegenüber den abweichen-

den Feststellungen des Berufungsgerichts keine Rolle. Daß das Landgericht einen Augenschein an Ort und Stelle eingenommen hat, das Oberlandesgericht aber nicht, besagt schon deshalb nichts Maßgebendes gegen die Richtigkeit der entscheidenden Feststellungen des Berufungsgerichts, weil diese nicht die objektive Zweckmäßigkeit der Grenzziehung betreffen, sondern den im Vertragstext verlautbarten inneren Willen der Beklagten.

Dafür, daß das Oberlandesgericht bei der Bedeutung der Quadratmeterzahl rechtsirrig von großstädtischen Verhältnissen ausgegangen sei, besteht kein Anhaltspunkt.

Erwägungen darüber, ob die Quadratmeter-Angabe nicht von den Parteien, sondern vom Notar in den Vertragstext hineingebracht wurde, ob die Beklagten das Gesamtgrundstück nicht lange zuvor für nur 400,- DM erworben hatten, ob sie dem Kläger für die Beschaffung der Baugenehmigungen Dank schuldeten, ergeben ebenfalls nichts Entscheidendes gegen die rechtliche Möglichkeit, den Willen der Beklagten so festzustellen, wie es das Berufungsgericht getan hat.

Entgegen der Auffassung der Revision widerspricht es keinem allgemeinen Erfahrungssatz anzunehmen, daß bei so geringem Einstandspreis und bei einem Verkaufspreis von 200,- DM die Beklagten nicht verkauft hätten, wenn sie gewußt hätten, daß die Fläche 50 % größer sei. Darauf, ob die Kläger nach allgemeiner Erfahrung 50 oder 100 DM mehr bezahlt hätten, wenn die Beklagten es verlangt hätten, kommt es rechtlich nicht an. Mit

diesem Teil ihrer Ausführungen versucht die Revision, an die Stelle der maßgebenden Tatsachenwürdigung des Berufungsgerichts ihre eigene zu setzen; damit kann sie im Revisionsverfahren nicht gehört werden.

Daß bei übereinstimmendem Parteiwillen eine Falschbezeichnung der Kauffläche im Vertragstext nichts schadet, besagt nichts für den hier festgestellten Fall von nicht übereinstimmendem Parteiwillen.

Wenn das Berufungsgericht sagt, die vermessene Fläche von zusammen 441 qm "übersteige" die im Vertrag bezifferte von etwa 300 qm "um" das Eineinhalbfache, so hat es ersichtlich sagen wollen, sie übersteige sie fast um die Hälfte und betrage daher fast das Eineinhalbfache von ihr; aus diesem Vergreifen im Ausdruck läßt sich entgegen der Meinung der Revision keineswegs schließen, das Oberlandesgericht habe sich keine Vorstellung über die verkaufte Fläche gemacht.

III.

Hiernach ist dem Berufungsgericht im Ergebnis dahin beizutreten, daß ein rechtswirksamer Kaufvertrag

zwischen den Parteien über die eingeklagten Gelände-
flächen jedenfalls jetzt infolge Anfechtung nicht
mehr besteht. Aus diesem Grunde war die Revision mit
der Kostenfolge aus §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO zu-
rückzuweisen, ohne daß es auf weiteres ankommt.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Mattern

Dr. Grell