

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

lipseste pag 5, 6

FGG § 176 Abs. 2

Karten, Pläne und dergleichen können auch dann nicht Protokollanlagen im Sinne des § 176 Abs. 2 FGG sein, wenn sie dem Protokoll beigelegt sind und dieses auf sie Bezug nimmt.

BGH, Urt. v. 26. April 1968 - V ZR 67/65 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 67/65

URTEIL

Verkündet am

26. April 1968
Wüst, Justiz-
hauptssekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Rudolf Victor F [REDACTED] & Co, H [REDACTED],
M [REDACTED] str. [REDACTED], vertreten durch die Geschäfts-
führer der G [REDACTED] - und B [REDACTED] -GmbH, persönlich haf-
tende Gesellschafterin der Klägerin:

1. Dipl.-Ing. Rudolf F [REDACTED],
2. Paul L [REDACTED]

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Stadtssekretär Gerhard P [REDACTED],
2. die Witwe Margarethe P [REDACTED] geb. D [REDACTED],
beide L [REDACTED], K [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. April 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg vom 22. Januar 1965 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Am 7. April 1962 ließen die Parteien vor dem früheren Notar Dr. K. [REDACTED] in L. [REDACTED] einen Erbbaupvertrag beurkunden.

In § 1 des Vertrags bestellte die Klägerin auf ihrem im Grundbuch von L. [REDACTED], S. [REDACTED] Blatt 5907 verzeichneten Grundstück für die Beklagten "ein Erbbaurecht für einen Teil der Parzelle 47/66 Haus Nr. 8 der Flur 6".

§ 2 des Vertrags lautet:

"Die Vertragsschließenden sind sich über Lage und Größe der vorbezeichneten Parzelle einig und nehmen auf den anliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, Bezug. Für die endgültige Größe und Grenzen ist das Vermessungsergebnis maßgebend.

Die Höhe des Erbbauzinses ist nicht von der endgültigen Größe der Parzelle abhängig."



Das Erbbaurecht sollte am 1. Januar 1960 beginnen und am 31. Dezember 2058 enden. Der Erbbauzins wurde auf jährlich 174 DM festgesetzt. Auf dem Erbbaugrundstück sollte die Klägerin für die Beklagten ein näher beschriebenes Reihenhause gegen einen Kaufpreis von 49 600 DM errichten.

In § 8 a des Vertrags heißt es u.a.:

"Der Erbbauberechtigte hat die Baupläne eingesehen und sich von der Lage des Grundstücks überzeugt."

Der in § 2 des Vertrags erwähnte Lageplan befindet sich weder bei der Urschrift noch bei den Ausfertigungen des Vertrags. Er lag jedoch bei den Vorverhandlungen und bei der Beurkundung des Vertrags den Parteien vor. Der Notar ließ sich bei dem Abschluß des Vertrags von den Beklagten bestätigen, daß sie das in dem Lageplan als Nr. 8 bezeichnete Erbbaugrundstück erwerben wollten. Die tatsächliche Lage des zugunsten der Beklagten zu belastenden Grundstücksteils ist zwischen den Parteien unstrittig.

Am 10. Februar 1964 ließ die Klägerin für die Beklagten eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eintragen.

Die Beklagten bewohnen das für sie errichtete Haus.

Die Klägerin hält den Vertrag für unwirksam, weil sich aus ihm nicht, wie es in seinem § 2 vereinbart worden sei, die Lage und die Größe der für das Erbbaurecht bestimmten Parzelle ergebe.

Sie hat beantragt,

den Beklagten als Gesamtschuldnern gegenüber festzustellen, daß der Vertrag vom 7. April 1962 - Nr. 210 der Urkundenrolle für 1962 des Notars Dr. Ulrich K [REDACTED] - rechtsunwirksam ist.

Die Beklagten haben beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie haben vorgetragen, das offenbar versehentliche Fehlen des Lageplans nehme dem Vertrag nicht seine Wirksamkeit; dem Verlangen der Klägerin stehe auch der Einwand der Arglist entgegen.

Die Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg.

Mit ihrer Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der in den Erklärungen der Parteien bei Abschluß des Vertrags zum Ausdruck kommende Wille nicht formgerecht beurkundet worden sei, weil nach § 2 des Vertrags der Lageplan einen Bestandteil der Vereinbarung habe bilden sollen, der Notar es aber versäumt habe, den Lageplan der Urschrift des Vertrags beizufügen. Es ist jedoch der Auffassung, daß diese fehlerhafte Beurkundung des Vertrags dessen Wirksamkeit nicht beseitige, da anzunehmen sei, daß die Parteien den Vertrag auch ohne die Abrede über die Bezugnahme auf den Lageplan geschlossen hätten, wenn das Versehen des Notars von ihnen bemerkt worden wäre (§ 139 BGB). Die Bezugnahme auf den Lageplan habe, so führt das Berufungsgericht weiter aus, ersichtlich nur der weiteren Individualisierung des zu belastenden Grundstücksteils gedient; dieses sei bereits ausreichend in § 1 des Vertrags

nicht beigelegten Lageplan außer Betracht läßt, in § 1 des Vertrags lediglich dahin umschrieben ist, daß es einen Teil der Parzelle 47/66 darstellt. Darin läge aber nur dann ein Formmangel im Sinne des § 313 BGB, wenn sich nicht im Wege der Auslegung des Vertrags ermitteln ließe, welchen realen Grundstücksteil die Parteien damit gemeint haben. Für diese Auslegung kommt die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs dahin in Betracht, daß gemäß §§ 133, 157 BGB bei der Auslegung auch von Urkunden das gesamte Verhalten der Erklärenden einschließlich aller Nebenumstände, etwaiger Vorbesprechungen und des Zwecks der Erklärung zu berücksichtigen ist (Urteil des Senats vom 8. Juli 1964 - V ZR 178/63 WM 1964 906, unter Bezugnahme auf LM § 133 - B - BGB Nr. 1). Zur Ergänzung dessen, was tatsächlich beurkundet worden ist, kann deshalb auch der Lageplan, obwohl er der Vertragsurkunde nicht beigelegt worden ist, verwertet werden (vgl. Keidel aa § 176 Anm. 27).

Diese Auslegung des Vertrags vermag der Senat selbst vorzunehmen; denn das Berufungsgericht hat eine Auslegung in dem dargelegten Sinne - bei seiner rechtlichen Beurteilung des Sachverhalts verständlich - überhaupt nicht vorgenommen und es sind auch keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß die Parteien hierzu noch weiteres vorbringen könnten (vgl. Urteile des Senats vom 15. März 1967 - V ZR 60/64 WM 1967, 489 und vom 13. Juli 1960 - V ZR 90/59 LM § 133 - C - BGB Nr. 17). Da nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils der Lageplan sowohl bei den Vorverhandlungen als auch bei der Beurkundung des Vertrags den Parteien vorlag und die tatsächliche Lage des mit dem Erbbaurecht zu belastenden Grundstücks zwischen den Parteien unstreitig war (BU S. 5) und außerdem die Parteien in § 2 des Vertrags nicht nur erklärt haben, daß sie sich über Lage und Größe

der in § 1 bezeichneten Parzelle einig seien, sondern auch ausdrücklich auf den Lageplan Bezug genommen haben, ergibt diese Auslegung schon mit Rücksicht hierauf, daß die Parteien mit dem in § 1 des Vertrags genannten Teil der Parzelle 47/66 den Grundstücksteil gemeint haben, der nach dem Lageplan für die Belastung mit dem Erbbaurecht in Frage kam. Bei dieser Sachlage kommt es nicht mehr darauf an, daß es in § 8 a des Vertrags noch heißt, der Erbbauberechtigte habe sich von der Lage des Grundstücks überzeugt, und daß nach dem weiteren Inhalt des Tatbestands des angefochtenen Urteils (BU S. 5) der Notar sich bei Abschluß des Vertrags von den Beklagten auch noch bestätigen ließ, daß sie das in dem Lageplan als Nr. 8 bezeichnete Erbbaugrundstück erwerben wollten.

Damit entfällt ein nach § 125 BGB die Nichtigkeit des Erbbauvertrags begründender Formmangel.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Klägerin enthalten, war deren Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Hill

Dr. Freitag

Dr. Grell

Mattern