

BUNDESGERICHTSHOF

068

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 71/74

URTEIL

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

in dem Rechtsstreit

des Diplom-Landwirts Lothar J [REDACTED],
L [REDACTED], H [REDACTED]weg [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

1. den Richtmeister Willi A [REDACTED],
2. dessen Ehefrau Ursula A [REDACTED] geb. K [REDACTED],
beide wohnhaft in A [REDACTED], G [REDACTED]weg [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelfer I. Instanz: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED],
H [REDACTED], W [REDACTED]straße [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 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 19. Februar 1974 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notarieller Urkunde vom 6. Juni 1970 "verkauft" der Kläger an die beklagten Eheleute ein damals noch unbebautes Grundstück mit der Pflicht zur Bebauung für 115 000 DM, wovon die Beklagten rund 101 500 DM bezahlt haben.

§ 1 des Vertrags besagt u.a.:

"Der Erschienene zu 1, im folgenden "Verkäufer" genannt, ist Eigentümer des im Grundbuch von ... Blatt ... verzeichneten Grundbesitzes. Der Verkäufer verkauft von den im Grundbuch erfaßten Flurstücken das Flurstück ... in einer Größe von

Der Verkäufer verpflichtet sich, auf dem verkauften Grundbesitz auf seine Kosten ein Einfamilienreihenhaus ... zu errichten und den Käufern schlüsselfertig zu übergeben. ... Die Größe und Ausgestaltung des Reihenhauses

- 3 -

ergibt sich aus der den Parteien bekannten Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung und Bauzeichnung. Soweit in der Baubeschreibung Alternativausführungen vorgesehen sind, hat der Verkäufer das Wahlrecht. ..."

Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung und Bauzeichnung sind der Vertragsurkunde nicht beigelegt.

Der Kläger hält den Vertrag für formnichtig und klagt auf:

1. Feststellung dieser Unwirksamkeit,
2. Feststellung des Nichtbestehens eines Auflassungsanspruchs der Beklagten.

Die Beklagten haben Widerklage erhoben, die noch beim Landgericht anhängig ist.

Das Landgericht hat die beiden Klaganträge abgewiesen.

Im Berufungsverfahren wurde hinsichtlich des Zweitantrags die Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt. Hinsichtlich des Erstantrags hat das Oberlandesgericht die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Erstantrag weiter; er hat im Verhandlungstermin klargestellt, daß der Zweitantrag im Revisionsverfahren von vornherein nicht weiterverfolgt werden sollte. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.



Entscheidungsgründe

Die Zulässigkeit der Feststellungsklaganträge ist vom Berufungsgericht zutreffend bejaht worden.

In der Sache bejaht das Oberlandesgericht die Formwirksamkeit des Vertrags. Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

Daß Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung und Bauzeichnung nicht der notariellen Urkunde beigelegt wurden, hält das Berufungsgericht zutreffend für unschädlich.

Die Hauserstellungspflicht 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 Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung und Bauzeichnung. 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 abgesehen, auch die Beschaffenheit des Hauses durch die mehrseitige Baubeschreibung nebst Wohnflächenberechnung und Bauzeichnung 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 bedarf ein Vertrag wie der vorliegende, durch den sich der eine Teil zur Veräußerung eines Grundstücks 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 nach der rechtsirrtumsfreien Annahme des Tatrichters auch die Hauserstellungspflicht.

Diese Verpflichtung ist allerdings im Text der notariellen Urkunde nur in Umrissen aufgeführt; Bau-
beschreibung, Wohnflächenberechnung und Bauzeichnung,
die die näheren Einzelheiten enthalten, sind weder im
Text der notariellen Urkunde enthalten noch im Beur-
kundungstermin vorgelesen und genehmigt noch als An-
lage zur Vertragsurkunde genommen worden. Sie sind
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
genannten Unterlagen im Beurkundungstext bewirkt,
daß sie bei der Auslegung des Vertrags mit heranzu-
ziehen sind. Das ist nicht nur hinsichtlich der Bau-
zeichnung (vgl. dazu den Senatsbeschluß vom 9. Mai 1972,
V ZB 19/71, BGHZ 59, 11, 15/16), sondern auch hin-
sichtlich der Baubeschreibung und Wohnflächenberech-
nung entgegen der Ansicht der Revision zu bejahen:

Anerkanntermaßen sind auch Urkunden über form-
bedürftige Rechtsgeschäfte nach allgemeinen Grund-
sätzen (§§ 133, 157 BGB) auszulegen; das Formerfor-
dernis ist erfüllt für denjenigen Vertragsinhalt, den
die Auslegung ergibt (vgl. RGZ 109, 334, 336). Bei
der Auslegung ist das Gesamtverhalten der Erklären-
den 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 Hausherstellung sowie die Zahlungspflicht der Beklagten, außerdem eine ausreichende Bezeichnung des Veräußerungs- und Herstellungsgegenstands (§ 1: Grundbuchblatt und Flurstück-Nummer des Grundstücks, Einfamilienreihenhaus) sowie den Erwerbspreis nebst Zahlungsbedingungen (§ 2). Daß die näheren Einzelheiten der Bauausgestaltung nicht in der notariellen Urkunde selbst, sondern in der darin erwähnten Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung und Bauzeichnung 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 genannten Unterlagen hinsichtlich Größe und Ausgestaltung des Reihenhauses der Formgültigkeit des Vertrags der Parteien nicht entgegen.

Sonstige Unwirksamkeitsgründe sind weder geltend gemacht noch ersichtlich. Auch ein sonstiger Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers ist nicht erkennbar. Deshalb war seine Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Hill

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell

Dr. Eckstein